

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



Acreditada por Resolución
C.E.U.B. 1126/02

MONOGRAFÍA

Para optar el título académico de Licenciatura en Derecho.

“PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN INTERNA DE REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS, PARA LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA “LA PAZ”.

INSTITUCIÓN : “ASOCIACIÓN MUTUAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA “LA PAZ”.

POSTULANTE : JENNY MARITZA MORALES LEQUIPE.

LA PAZ – BOLIVIA

2011

DEDICATORIA:

A la memoria de mi señor padre Raúl Morales y mi abuelo Secundino Achá por ser un ejemplo de esfuerzo, responsabilidad, perseverancia y por haberme brindado su cariño y comprensión durante el tiempo que estuvieron conmigo.

AGREDECIMIENTOS

Mis más sinceros agradecimientos:

A la Carrera de Derecho de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Mayor de San Andrés, por haberme enriquecido de conocimiento en el área jurídica.

A la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz", institución que me acogió durante el desempeño de mis labores de Trabajo Dirigido.

A mis tutores académico e institucional, quienes me guiaron en el presente trabajo.

A mi familia por haberme apoyado de manera incondicional.

INDICE

DEDICATORIA.....	1
AGREDECIMIENTOS	2
PRÓLOGO.....	8
INTRODUCCIÓN	9

TÍTULO I

DESLINDE TEMÁTICO (EVALUACIÓN DEL TEMA)

CAPÍTULO I

MARCO INSTITUCIONAL

1.1. DE LA INSTITUCIÓN DE DESTINO	11
1.2. DE LA UNIDAD DE BIENES ADJUDICADOS	12

CAPÍTULO II

MARCO HISTÓRICO

2.1. DERECHOS REALES EN EL DERECHO ROMANO	13
2.2. LA PROPIEDAD.....	13
2.2.1. ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD	13
2.2.2. CARACTERES DE LA PROPIEDAD.....	14
2.2.3. MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....	14
2.2.4. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD.....	15
2.3. EVOLUCIÓN DE LA PUBLICIDAD Y REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES ...	16

CAPÍTULO III

MARCO TEÓRICO

3.2. DERECHOS REALES	18
3.2.1. CONCEPTO DE DERECHOS REALES	18
3.2.2. DIFERENCIA ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHO DE OBLIGACIONES.....	19
3.2.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES	20
3.2.3.1. DOCTRINA CLASISTA.-.....	21

3.2.3.2. DOCTRINA MODERNA.-	21
3.2.4. DEFINICIONES DE LOS DERECHOS REALES.....	22
3.2.5. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES	23
3.2.5.1. DOCTRINA ITALIANA	24
3.2.5.2. DOCTRINA ALEMANA	24
3.2.5.3. DOCTRINA ESPAÑOLA.....	24
3.2.6. CARACTERES DEL DERECHO REAL	24
3.3. LA PROPIEDAD.....	25
3.3.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD	25
3.3.2. TEORÍA DE LA PROPIEDAD	26
3.3.3. TEORÍAS QUE FUNDAMENTAN EL DERECHO DE PROPIEDAD	27
3.3.4. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	27
3.3.5. CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	29
3.3.5.1. POR SUJETO	29
3.3.5.2. POR NATURALEZA	30
3.3.5.3. POR OBJETO	30
3.3.6. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	30
3.4. LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA: LA HIPOTECA.....	31
3.4.1. CONCEPTO DE HIPOTECA	31
3.4.2. CARÁCTERISTICAS DE LA HIPOTECA.....	31
3.4.3. CLASES DE HIPOTECA.....	32
3.4.4. ELEMENTOS DE LA HIPOTECA	32
3.4.5. CONTENIDO DE LA HIPOTECA	34
3.4.6. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	34
3.5. INICIO DE ACCIONES LEGALES AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN ...	35
3.5.1. EL TÍTULO DE EJECUCIÓN	35
3.5.2. LOS SUJETOS DEL PROCESO EJECUTIVO.	36
3.5.3. EL OBJETO DEL PROCESO EJECUTIVO	36
3.5.4. LA FINALIDAD DEL PROCESO EJECUTIVO.....	36
3.5.5. LA CONTRADICCIÓN, SU NATURALEZA EN EL PROCESO EJECUTIVO.	37
3.5.6. LA TUTELA EJECUTIVA	37

3.5.7.	ETAPAS DEL PROCESO EJECUTIVO.....	37
3.5.8.	LA DEMANDA EJECUTIVA. "CALIFICACIÓN DEL TÍTULO"	39
3.5.9.	EXCEPCIONES ADMISIBLES EN EL PROCESO EJECUTIVO.....	39
3.5.10.	SENTENCIA	40
3.5.11.	EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS.....	40
3.5.12.	FORMA DE EJECUTAR LAS SENTENCIAS.....	41
3.5.13.	EL PATRIMONIO EJECUTABLE	42
3.6.	COMPRA VENTA JUDICIAL O ADJUDICACIÓN JUDICIAL	43
3.6.1.	PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA	44
3.6.2.	CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES EN EL BIEN REMATADO	44
3.7.	LA REVISIÓN DEL PROCESO EJECUTIVO	44

CAPÍTULO IV

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.1.	CONCEPTO	46
4.2.	IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	46
4.3.	FINALIDADES DEL REGISTRO.....	47
4.4.	PRINCIPIOS REGISTRALES	47
4.5.	SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN DE REGISTRO.....	49
4.6.	EL SISTEMA INTEGRADO DE REGISTRO.....	50
4.7.	TÉCNICA DE REGISTRO DEL FOLIO REAL	50
4.8.	DEL FOLIO REAL Y SU CONTENIDO	51
4.8.1.	ELEMENTOS DE LA MATRÍCULA	51
4.8.2.	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO	52
4.8.3.	ANTECEDENTE DOMINIAL.....	53
4.8.4.	OTROS COMPONENTES DEL FOLIO REAL.....	53
4.9.	INSTRUMENTOS JURÍDICOS.....	56
4.10.	TÍTULOS Y ASIENTOS REGISTRALES	56
4.10.1.	LOS TÍTULOS	56
4.10.2.	LOS ASIENTOS REGISTRALES	56
4.11.	CLASIFICACIÓN DE SERVICIOS EN LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES...	58

4.12. NORMAS TRIBUTARIAS A SER EJECUTADAS PARA REALIZAR UNA TRANSFERENCIA	60
4.12.1. TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.....	60
4.12.2. PRIMERA VENTA.....	60

CAPÍTULO V

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BOLIVIA

5.1. DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES	61
5.2. REQUISITOS DE FORMA	61
5.2.1. INSTRUMENTO PÚBLICO.....	61
5.2.2. DOCUMENTO PRIVADO.....	62
5.2.3. TESTIMONIO JUDICIALES	62
5.3. REQUISITOS DE FONDO	63
5.4. DESARROLLO DEL PROCESO DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES.....	63
5.4.1. RECEPCION DE TRÁMITE	63
5.4.1.1. ROGACIÓN	63
5.4.1.2. PRESENTACIÓN Y REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS	64
5.4.1.3. ACEPTACIÓN Y PASE A CAJA	64
5.4.1.4. PAGO DE ARANCELES EN DERECHOS REALES PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO	64
5.4.1.5. PRELACIÓN, PREFERENCIA O PRIORIDAD EN EL REGISTRO.....	66
5.4.1.6. DISTRIBUCIÓN DEL MATERIAL A REGISTRAR	66
5.4.1.7. CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO INGRESADO PARA SU REGISTRO ...	67
5.5. ERRORES MÁS FRECUENTES EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD	67
5.6. SOLUCIONES MÁS COMUNES A ERRORES EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD	67

CAPÍTULO VI

MARCO CONCEPTUAL

6. DEFINICIONES	67
-----------------------	----

CAPÍTULO VII

MARCO JURÍDICO, POSITIVO, VIGENTE Y APLICABLE

7.1. EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES EN NUESTRA LEGISLACIÓN.....	71
7.2. LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887	71
7.3. LA LEY DE REGISTRO DE DERECHOS REALES Y SU REGLAMENTO 27957.....	72

7.4.	DECRETO SUPREMO DE 5 DE DICIEMBRE DE 1888 – REGLAMENTACIÓN A LA LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887	72
7.5.	DECRETOS SUPREMOS DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1889 Y 11 DE DICIEMBRE DE 1905 – REGLAMENTACIÓN A LA LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887.....	73
7.6.	OTRAS DISPOSICIONES REGULATORIAS PARA LLEGAR AL PERFECCIONAMIENTO DEL DERECHO PROPIETARIO.....	73
7.6.1.	EN EL CÓDIGO CIVIL	73
7.6.2.	LEY DEL NOTARIADO	74

TÍTULO II

(Parte Diagnostico)

CAPÍTULO VIII

SITUACIÓN ACTUAL DE LOS PROCESOS EN ETAPA DE PERFECCIONAMIENTO DEL DERECHO PROPIETARIO DE MUTUAL “LA PAZ”	75
--	-----------

TÍTULO III

(Parte Propositiva)

CAPÍTULO IX

MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS DE LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA “LA PAZ”.	80
- REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS POR MUTUAL “LA PAZ”	83
- PROCEDIMIENTO PARA REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS.	84
CONCLUSIONES	90
RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS	91
ANEXO 1	92
ANEXO 2	100
ANEXO 3	101
BIBLIOGRAFÍA	103

PRÓLOGO

Durante la realización de mi trabajo dirigido en la Unidad de Bienes Adjudicados de la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz", he observado las dificultades con las que tropieza el área legal y la Unidad de Bienes Adjudicados, durante el perfeccionamiento del derecho propietario a favor de Mutual La Paz, de los inmuebles adquiridos dentro de los procesos judiciales.

Luego de haberme interiorizado en la problemática del registro de inmuebles adjudicados, me parece imprescindible realizar un estudio sobre los Derechos Reales y su registro, puesto que "Mutual La Paz" ha ido substanciando un vasto número de procesos judiciales ejecutivos y coactivos, los cuales en algunos casos, cuentan con el auto o Resolución de adjudicación judicial del inmueble objeto de la garantía, pero no pueden ser registrados por una serie de vicisitudes y contingencias de carácter técnico – legal, dilatando la continuación de los siguientes actuados procesales dando paso al planteamiento de incidentes.

El presente tema coadyuvara a mejorar el control de los procesos en etapa del perfeccionamiento del derecho propietario de los inmuebles adjudicados, facilitando la labor desempeñada por el Departamento Legal y la Unidad de Bienes Adjudicados.

Por lo que la presente monografía, aparte de ser una necesidad académica para la conclusión de la modalidad de trabajo dirigido para optar a la licenciatura en derecho, es un aporte académico normativo importante para la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda La Paz y otras instituciones financieras interesadas en su contenido.

INTRODUCCIÓN

La presente monografía de Trabajo Dirigido, es fruto de la labor desempeñada en la Unidad de Bienes Adjudicados de la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz".

Dentro del primer título, el cual comprende siete capítulos se realiza un deslinde temático con el cual se pretende trazar los lineamientos a seguir, es así que dentro del primer capítulo se detalla los aspectos más sobresalientes de la Institución en la realice mi Trabajo Dirigido, en el segundo capítulo se realiza una recopilación histórica sobre los Derechos Reales en el Derecho Romano y la evolución de la Publicidad y Registro hasta nuestros días. En los capítulos tercero, cuarto y quinto, se busca fundamentar en bases doctrinales, teóricas, jurídicas y conceptuales el estudio de los Derechos Reales y debido a la amplitud de esta categoría se vio por conveniente desmenuzar al máximo, obteniendo como resultado un estudio de la propiedad (derechos reales sobre cosa propia) y de la hipoteca (derechos reales de garantía), posteriormente se realiza un estudio breve sobre el proceso ejecutivo a modo de explicar e inducir a una mejor comprensión sobre la adjudicación judicial, que se detalla más adelante; asimismo se realiza un análisis sobre el registro de los derechos reales a nivel universal y posteriormente a nivel nacional.

En el título segundo de este trabajo, se realizó un diagnostico actual sobre el estado de los procesos ejecutivos y coactivos, instaurados por Mutual "La Paz", en los cuales la entidad se adjudico judicialmente el inmueble de los demandados, mismos que cuentan con auto o resolución de adjudicación, pero en la mayoría de los casos se observa que la entidad tropieza con una serie de problemas de carácter técnico – legal, los cuales no permiten el registro del derecho propietario ante las oficinas de derechos reales y como resultado se observa el retraso en los demás actuados procesales; para este efecto se tomo casos vigentes al azar y se demostró estadísticamente la situación actual de los procesos en etapa de registro de derecho propietario.

Después de un estudio de los Derechos Reales, reflejado en los títulos y capítulos anteriores, llegamos al título tres; el cual después de haber realizado un análisis de la situación actual del los procesos ejecutivos y coactivos en los cuales Mutual "La Paz" se adjudico el inmueble dado en garantía por el prestatario y que actualmente se encuentran en etapa de registro del derecho propietario ante las oficinas de Derechos Reales, concluimos con la última parte de este trabajo, el cual sin duda alguna es la parte esencial, puesto que el objetivo principal es dar soluciones y por ende se vio por conveniente realizar una "PROPUESTA DE UN MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS POR LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA "LA PAZ", el cual tiene como base el formato utilizado en similares normas institucionales de la Mutual, pero adecuando los contenidos al tema en cuestión.

En ese sentido el presente manual traza las líneas generales del desarrollo de los procesos en etapa de registro y perfeccionamiento del derecho propietario de los inmuebles adjudicados por la Mutual, conforme normas vigentes, transparentando dichas actividades dentro de los márgenes institucionales.

TÍTULO I
DESLINDE TEMÁTICO
(EVALUACIÓN DEL TEMA)
CAPÍTULO I
MARCO INSTITUCIONAL

De acuerdo al Art. 66 y 71 del Reglamento del Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana concordante con el Reglamento de la Modalidad de Graduación – Trabajo Dirigido de la Carrera de Derecho, se ha cumplido con todos los requisitos para optar a esta modalidad.

A este efecto y en cumplimiento al Convenio Interinstitucional suscrito entre la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda “La Paz” y la Carrera de Derecho de la Universidad Mayor de San Andrés, dentro de la modalidad de Trabajo Dirigido para acceder a la Titulación a nivel licenciatura, aprobada mediante Resolución del Honorable Consejo de Carrera N° 0521/2010 de fecha 26 de Marzo 2010 y homologada mediante Resolución del Honorable Consejo Facultativo N° 1118/2010 de fecha 6 de Abril de 2010, documentos que establecen en su parte resolutive que debo desempeñar funciones en la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda “La Paz”, por el lapso de ocho meses, con carga horaria de ocho horas diarias a tiempo completo.

Dicha designación fue puesta en conocimiento de Mutual La Paz en fecha 15 de Abril de 2010, mediante Nota No. 373/2010 emitida por la Dirección de la Carrera de Derecho, incorporación que conforme a requerimiento y disposiciones de la Gerente Legal Dra. Maria Wilma Morales Espinoza, recayó en la Unidad de Bienes Adjudicados dependiente de la Gerencia General, en la cual a desarrolle mi Trabajo Dirigido bajo la supervisión de la Dra. Pamela Mendoza quien es la encargada de la Unidad de Bienes Adjudicados en coordinación directa con la Gerencia Legal.

1.1. DE LA INSTITUCIÓN DE DESTINO

La Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda La Paz – “Mutual La Paz”, es una institución independiente, de derecho privado, de interés social y sin fines de lucro, de duración indefinida y número ilimitado de asociados. Se fundó el 3 de Mayo de 1.970, con domicilio legal en la ciudad de La Paz, con personalidad jurídica reconocida mediante Resolución Suprema N° 214605 del 28 de Octubre de 1994. Se encuentra sometida al control y supervisión de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, de conformidad al Artículo 4º del Decreto Supremo N° 22203 del 26 de Mayo de 1.989, habiendo recibido autorización de Funcionamiento de la Caja Central de Ahorro y Préstamo para la vivienda (CACEN) en virtud al Artículo 20º del Decreto Ley N° 07585

del 20 de Abril de 1996, regida por sus estatutos y las disposiciones legales pertinentes al Sistema de Financiamiento para la Vivienda.

1.2. DE LA UNIDAD DE BIENES ADJUDICADOS

Bienes Adjudicados, es un área de Mutual La Paz que se dedica a la recepción, custodia y comercialización de bienes recibidos en recuperación de créditos, ya sea por adjudicación judicial o por dación en pago (prestación diversa a la debida), los cuales en algunos casos al haber sido obtenidos en procesos litigiosos tienen registros de hipotecas judiciales, anotaciones preventivas, gravámenes a favor de terceros, error de superficie y otros, los cuales deben ser subsanados para la comercialización respectiva.

CAPÍTULO II

MARCO HISTÓRICO

2.1. DERECHOS REALES EN EL DERECHO ROMANO

Los derechos reales, también llamados derechos sobre las cosas (*iura in re*) para expresar que su objeto inmediato es una cosa, son aquellos que crean entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de suerte que no cuentan más que con dos elementos, a saber: la persona, que es el sujeto activo del derecho y la cosa objeto de él. Entrañan un poder del titular sobre la cosa, que tiene carácter de intermediación porque no requiere la cooperación de otro sujeto para el ejercicio del poder. A los terceros les corresponde un deber general negativo que se traduce en la obligación de todos de abstenerse de impedir, de cualquier manera, el ejercicio efectivo de aquel poder.¹

Los romanos los clasificaron en dos grandes grupos derechos reales sobre cosa propia (*iura in re*) y Derechos Reales sobre cosa ajena (*iura in re aliena*), forma parte del primer grupo la propiedad o dominio que reúne en si todos los caracteres de los derechos reales y que tiene el contenido más amplio y dentro del segundo grupo se encuentran las servidumbres creadas por el *ius civile* como una necesidad impuesta por la actividad agrícola y ganadera en los primeros tiempos de roma.

En lo que concierne a este tema, es menester analizar el derecho real sobre cosa propia (*iura in re*), en ese sentido debemos desmenuzar la "propiedad o dominio para los romanos.

2.2. LA PROPIEDAD

No encontramos en las fuentes romanas una definición de propiedad, vocablo que viene del término latino *propietas*, que a su vez deriva de *proprium*, que significa "lo que pertenece a una persona o es propio. Partiendo de esta idea podemos decir que la propiedad es el derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa, el poder de gozar se resuelve en la utilización inmediata y directa del bien. El cuanto al poder de disponer, éste comprende tanto la disposición jurídica como la material"².

2.2.1. Elementos de la Propiedad.- Los elementos que la conforman, para el derecho romano, son:

- a) *Ius Utendi o usus*, que era el derecho que tenía el propietario de servirse de la cosa y obtener todas sus ventajas (no se incluye a los frutos).

¹ ARGUELLO LUIS RODOLFO, Manual de Derecho Romano, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2004. Pág. 197.

² ARGUELLO LUIS RODOLFO, Manual de Derecho Romano, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2004. Pág. 219.

- b) *Ius Fruendi*, que era la facultad de gozar del bien y obtener todos sus frutos civiles y naturales.
- c) *Ius Abutendi o abusus*, que implicaba el poder de consumir la cosa.
- d) *Ius Vindicandi*, que constituía el derecho de reclamar la cosa de terceros.

2.2.2. Caracteres de la Propiedad.- El derecho romano le reconoció a la propiedad las siguientes características:

- ✓ *Absoluto*, en cuanto otorga a su titular el poder de gozar y disponer de la cosa como mejor le parezca, sin que persona alguna pueda impedir su libre ejercicio, pero ni siquiera el tiempos de las XII tablas la propiedad privada de los romanos estaba libre de restricciones, así encontramos desde tiempos arcaicos a las servidumbres legales.
- ✓ *Exclusivo e individual*, el propietario puede impedir a un tercero concurrir en el ejercicio de los poderes inherentes a la propiedad.
- ✓ *Perpetuo e irrevocable*, que subsiste con independencia del ejercicio que de él haga su titular, salvo caso de pérdida de la cosa o transferencia.

2.2.3. Modos originarios de adquirir la propiedad.-

Los mismos provenían del derecho civil y del derecho natural o de gentes, detallados a continuación:

- a) *Ocupación*, que fue una de las primeras formas de adquisición de la propiedad que consistía en tomar posesión de una cosa que no le pertenecía a nadie (*res nullius*), era un medio de adquisición del derecho natural que se daba sobre las cosas del enemigo.
- b) *Accesión*, cuando una cosa se adhiere a otra, para integrarse ambas a un solo cuerpo hay accesión. "Los intérpretes agrupan los casos de accesión, entendida como conjunción definitiva, en tres clases: accesión de cosa mueble a otra cosa mueble, de mueble a un inmueble y de cosa inmueble a otra inmueble... en los cuales regía el principio de que siendo el inmueble la cosa principal, todo lo que a él se unía pertenecía al propietario del suelo (*superficies solo cedit*)."³
- c) *Especificación*, la cual consistía en la transformación de una materia prima en una especie nueva (*species nova*).

³ ARGUELLO LUIS RODOLFO, Manual de Derecho Romano, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2004. Pág. 230 - 231.

- d) *Confusión y conmixión*, estos modos de adquisición de adquisición del dominio tienen lugar cuando se mezclan dos cosas de distinto o igual género, en caso de inmuebles solo provocaban una transformación de la propiedad separada o autónoma en copropiedad o en propiedad *pro parte indivisa*.
- e) *Adjudicación*, consistía en el otorgamiento de la propiedad por pronunciamiento judicial emitido en juicio, era un modo de adquisición iuris civilis.
- f) *Praescripto Loongi temporis*, la cual no era otra cosa que la usucapión, adquisición mediante la posesión continuada de una cosa durante un tiempo determinado por ley.

2.2.4. Protección de la Propiedad.-

La amplitud del derecho romano, reconoció que la propiedad exigía una adecuada tutela, esto es el otorgamiento de defensas legales para evitar a sus titulares cualquier perturbación. La protección de la propiedad varió en los medios para hacerla efectiva según la naturaleza del ataque al que se opone la defensa acordada por la ley.

Dentro de las figuras más sobresalientes podemos destacar las siguientes:

El ius ad rem, históricamente fue un derecho que, sin llegar a atribuir un poder inmediato sobre la cosa, tampoco dejaban reducidos a meros efectos obligacionales los actos realizados. Se originó en el Derecho romano y se aplicaba en aquellos casos en que habiéndose adquirido una cosa, todavía no había sido entregada a su nuevo propietario.

En la actualidad se entiende que es aquella titularidad que se atribuye a un sujeto en virtud de una ley, un contrato, un testamento, una resolución judicial, para obtener la posesión o utilidad económica de una cosa determinada que aún no tiene. Los supuestos más comunes son: la anotación preventiva y la doble venta.

Cuando se trataba de privar al propietario de la posesión de la cosa sobre la que ejercía el dominio, el derecho romano le confirió la típica ***actio in rem, la reivindicatio***, si era un propietario *ex iure quiritium*, y la ***actio Publiciana***, para el propietario bonitario. Pero la verdadera forma de protección de la propiedad fue la publicidad la cual realizaban en medio del pueblo donde toda la gente circulaba, a esta figura se la llamo ***mancipatio o iure cessio***, la cual era una de las formas más solemnes y simbólicas de transmisión de la propiedad, con la que se hacía pública la transferencia de la propiedad y dio origen al nacimiento a la *actio adversus omnes*, es decir "contra cualquier sujeto" que desconociese la existencia del derecho o afectase su plenitud.

Por ello se ha demostrado que desde tiempos inmemoriales la publicidad es la protección más efectiva de la propiedad, la cual es oponible a terceros y tiene como intermediario al registro de la propiedad, por lo que corresponde conocer el origen de la publicidad y registro de los derechos reales.

2.3. EVOLUCIÓN DE LA PUBLICIDAD Y REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES

“Una de las primeras formas de registro y publicidad de los bienes se encuentra en Grecia, la compra de estos requería el cumplimiento de formalidades especiales: ceremonias solemnes, presencia física de los testigos y el anuncio de cinco días de anticipación de la venta a realizarse. Posteriormente se procedió al registro de manera escrita y se remitía a los archivos de la ciudad o se los exponía en lugares visibles. Fueron los egipcios quienes instituyeron el registro escrito en oficinas especiales y le dieron el valor de autenticidad a este documento y al contrato mismo, sirviendo a las partes como medio de prueba del derecho de propiedad.

En el Derecho Romano la publicidad distinguía tres periodos: Primitivo, Clásico y Justiniano: los dos primeros caracterizados por las solemnidades – traditio, mancipatio, insinuatio, etc.-; y el tercero que instituyó el registro escrito a través de libros territoriales dejando de lado, aunque no totalmente, las formas solemnes. Marin Perez, comenta que este sistema produjo la inseguridad de los derechos y la ocultación de los gravámenes, creándose el fomento del estelionato, las ventas dobles y en general un régimen publicitario defectuoso.

Fue en el Derecho Germano donde se originó el tipo registral creador del moderno sistema de registro; Hedeman sobre el particular dice: “El registro de propiedad es una intervención extraña por completo a los romanos, y es una creación exclusiva germánica”. Son tres los periodos en los que se desenvuelve: Primitivo, de influencia Romanista y de Superación. En el segundo periodo nació el sistema hipotecario que exigía la inscripción de las hipotecas (empeñamientos) en un libro oficial. En el de superación, según Wolf la propiedad se inscribe en el registro no ya meramente para hacer posible el establecimiento de gravámenes, sino que para caracterizarse como tal, la propiedad, la transmisión de la propiedad y la Constitución de Derechos Reales requieren de la inscripción y el acuerdo solemne de transferencia.

Por su parte los hebreos realizaban sus transacciones en las puertas de las ciudades, donde se reunían los ancianos, los notables y los comerciantes por lo que un sitio habitual y la presencia de la gente del lugar daban publicidad a la compra – venta.

Los tratadistas dicen que “entre los asirios existió una publicidad mucho más perfecta, ya que tendía a asegurar los intereses de los terceros”.⁴

Luego manifiesta, “El pueblo Egipcio fue muy prolivo a la publicidad inmobiliaria y que el sistema registral se vió muy favorecido por el desarrollo de las formas escritas. Los actos jurídicos se redactaban por escrito y quedaban registrados”, de allí es que vienen los escribas y los notarios, lo mismo ocurre con los griegos, aunque la forma de publicidad no era obligatoria por lo que no daba seguridad.

4 FACIO DE BELLO MARTA E., Actos Jurídicos y documentos inscribibles. Editorial La Roca, Pág 26

Como dice Bernardo Perez Fernández del Castillo, pasando a otro siglo y a otro continente, ubicamos a Australia que aplica el sistema inglés bajo la denominación de "Acta Torrens", 1858. ⁵

De acuerdo a Américo Atilio Cornejo, en éste sistema "La matriculación o inmatriculación se inicia como una solicitud del propietario de incorporarse al sistema. El registro realiza un pormenorizado análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir que el análisis es jurídico y topográfico.

Si no se encuentra objeción, y previa posibilidad de que los terceros formulen oposición al pedido de inmatriculación, el registro dicta una resolución disponiéndola y emitiendo el segundo elemento fundamental del sistema que es el llamado certificado de título. Éste se emite por duplicado, el original queda en registro y constituye el folio registral, y el duplicado es entregado al propietario del inmueble inmatriculado y constituye su título de propiedad". ⁶

Es la Corona que otorga en concesión la propiedad al particular, hecho que requiere un registro inicial del fundo con expediente muy minucioso, cumplido este paso expide un certificado o título en dos ejemplares, uno para el beneficiario y otro se archiva "Constituyendo el Libro - Registro".

"El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna".

"La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad...".

En Francia el Código Napoleón no contempla un aporte sobre el Registro Público.

"España nos lega un sistema de publicidad vigente durante la Colonia iniciando sobre los censos y capellanías y a fines de la Colonias las leyes hipotecarias que se mantienen hasta la promulgación de la Ley de Inscripción de Derechos Reales e 15 de noviembre de 1887.

De España, por la Colonia llega a los países latinoamericanos, adoptando el mismo sistema, que actualmente se desarrolla por el uso de la computadora y el Folio Real, facilitando y mejorando el sistema de registro. En México se establece el Folio Real en 1979. Argentina 1968 y poco a poco en otros países de América. ⁷

⁵ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, Edición Ed. Porrúa S.A., Mexico 1995, Pág. 8.

⁶ CORNEJO AMERICO ATILIO, Derecho Registral, Editorial Astrea. 1994, Pág. 23.

⁷ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 7.

CAPÍTULO III

MARCO TEÓRICO

3.1. DERECHOS REALES

El Patrimonio en su sentido técnico – jurídico, está constituido por un grupo importante de derechos que tienen un valor de orden económico y que forman parte de los derechos generales que conforman la esfera jurídica de la persona; frente a otros derechos que no ofrecen esta característica de ser valorados.

Dentro de la constitución del Patrimonio, encontramos como elemento, a los bienes y a los derechos los cuales implican en el primer caso a los Derechos Reales y en segundo a los Derechos Personales en cuanto a crédito se refieren.

3.1.1. CONCEPTO DE DERECHOS REALES

“Dentro del campo de los derechos patrimoniales – derechos que pueden ser valorados económicamente-, indudablemente que el derecho real constituye el núcleo fundamental de todo ellos, por ser su rasgo más visible la normativa de las relaciones de las personas con las cosas, fundamento para que la denomine también derechos reales sobre las cosas y que establece el punto de partida de las otras formas de relaciones, sean de orden obligacional o sobre el producto intelectual.

Uno de los más sobresalientes rasgos se encuentra en la posibilidad acordada a un sujeto determinado de obtener cierta utilidad de un específica cosa. Entonces en la relación de Derecho Real siempre existirá un sujeto –que tiene y ejercita facultades sobre la cosa – y un objeto- que debe prestar un servicio y/o satisfacer una necesidad. Otro rasgo no menos importante es la oponibilidad del derecho que se ejercita por el titular, contra todos de manera absoluta. Por ello se dice que es un derecho erga omnes”⁸.

Una concepción de la teoría ecléctica de los derechos reales es: "Derecho Real, es el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos".

Derecho real deriva un deber de abstención u obligación pasiva que se impone a todo el mundo (erga omnes). Se ha señalado que esta tesis no parece aceptable, dado que existen innumerables casos en los que no hay tal invasión y la actividad del titular se desarrolla pacíficamente. El derecho real no podría ser sólo una facultad o poder de exclusión, ya que llevaría a concluir que el derecho de propiedad sobre una cosa mueble no nacería hasta que un tercero la hurta o roba.

⁸ PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 17.

Una concepción intermedia establece dos elementos del derecho real:

- Un poder del sujeto sobre la cosa de contenido económico.
- Una relación del sujeto con terceros: garantía jurídica o formal.

Otra concepción señala que son derechos reales aquellos derechos subjetivos que atribuyen a su titular un poder inmediato sobre una cosa, y son ejercitables frente a terceros.

Una última concepción más sencilla, sería: el derecho de las personas sobre las cosas.

3.1.2. DIFERENCIA ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHO DE OBLIGACIONES

Los derechos reales se diferencian de los derechos obligacionales:

- Por razón de las personas:
 - En el derecho real interviene un solo sujeto activo determinado y un sujeto pasivo colectivo e indeterminado.
 - En el derecho de crédito, además de esos mismos, figuran un sujeto pasivo individualmente determinado.
- Por razón del objeto:
 - En el derecho real el objeto es una cosa corporal, específica y determinada.
 - En el derecho de crédito el objeto es una prestación del deudor.
- En razón del poder que atribuyen al titular:
 - El derecho real implica el poder sobre una cosa.
 - El derecho de crédito, un poder o facultad contra la persona del deudor, para exigirle una prestación de hacer o no hacer.
- Por razón de su eficacia:
 - El derecho real es el prototipo de los derechos absolutos, al poder ejercitarse y hacerse efectivo erga omnes: su sujeto activo es el titular, quien ejerce sus derechos sobre la cosa y la colectividad actuaría como sujeto pasivo, al verse obligado a no perturbar las potestades que el titular ejerce sobre la cosa.
 - El derecho obligacional es el típico derecho relativo (inter partes), porque sólo puede hacerse efectivo con la persona del deudor como sujeto pasivo, en contraposición al acreedor, que actúa como sujeto activo.

- Por la importancia que la ley y la voluntad tienen en su creación:
 - El derecho real toma su configuración de la ley y obedece al principio de orden público. Los diferentes derechos reales y los modos de adquirirlos, por su relevancia para los ordenamientos jurídicos nacionales, suelen estar establecidos exclusivamente en la ley.
 - El derecho de obligación se rige el principio de autonomía de la voluntad, razón por la cual existen tantas obligaciones como figuras jurídicas se puedan imaginar.
- Por razón del origen:
 - Los derechos reales precisan de un título y de un modo de adquirir, establecidos por la ley.
 - Los derechos de obligación nacen de las fuentes de las obligaciones, las que en el derecho romano clásico son el contrato y el delito, variando en los distintos ordenamientos jurídicos modernos. No son susceptibles de usucapión.
- Por razón de su duración y causas de extinción:
 - El derecho real tiene de ordinario naturaleza perpetua, su ejercicio lo consolida, pero pereciendo la cosa, se produce la extinción del derecho.
 - El derecho de obligación tiene una naturaleza limitada, "nace para morir", puesto que su ejercicio lo extingue, y subsiste aún desapareciendo la cosa sobre la que recae (salvo que por ello obre un modo de extinguir las obligaciones).
- Por objeto de protección registral.
 - El derecho real, en especial el de naturaleza inmueble, suele ser protegido por el ordenamiento jurídico mediante su inscripción en un registro especial de naturaleza pública, lo que acredita su dominio o, en su caso, su posesión.
 - El derecho de obligación, salvo excepcionalmente, no es protegido mediante registro.

3.1.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES

Se han elaborado diversas teorías sobre el Derecho Real, clasificándose de la siguiente manera:

3.1.3.1. DOCTRINA CLASISTA.-

Esta doctrina fue propuesta por Aubry y Rau los mismos sostienen que "el derecho real es una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa, en la que no se requiere de la participación de un intermediario. En esta forma de relación se encuentra un sujeto activo que es el titular del derecho y un objeto que es la cosa sobre la que se ejerce el derecho".

3.1.3.2. DOCTRINA MODERNA.-

Las mismas se subdividen en:

1) Doctrinas Monistas, que a su vez se sub dividen en:

a) De la objetivación de la obligación, la misma expresa que la obligación debe ser objetivada por cuanto la relación existente entre el acreedor y el deudor a cumplir con la obligación debida es de carácter subjetivo. Pero si se observa objetivamente esta obligación se encontrara que dicha relación es exactamente igual a la que representa el derecho real, por que quien debe al acreedor no es el deudor, sino su patrimonio que responderá siempre por él.

b) De la obligación pasiva universal, propuesta por Marcel Planiol, la misma señala que toda relación de derecho cuenta con dos sujetos activo y pasivo. Ambos existentes en las relaciones persona – cosa; siendo el sujeto pasivo todo el mundo que se halla obligado a respetas el derecho titular del sujeto activo sobre la cosa, de esta manera todas las relaciones son de obligación, aún en la de derechos real, puesto que hay un sujeto activo (acreedor) que puede exigir de todos los sujetos pasivos (deudores) el cumplimiento de una obligación (respetar el derecho ajeno). Por tanto solo existe relación de obligación.

Se juzga a esta teoría de exagerada, puesto que no se crea un conflicto al imponer a todas las personas que conforman el universo obligaciones negativas de abstención que rompe la armonía preestablecida en la regularidad del desenvolvimiento de las actividades civiles. ¿Cómo se pueden cumplir obligaciones desconocidas?, ¿Cómo se puede exigir imperativa e indiscriminadamente obligaciones de toda la colectividad?.

2) Doctrina Neo dualista; también llamada neo clasista y propuesta por josserand, quien inicialmente demuestra conformidad con la teoría de la obligación pasiva universal, en lo que se refiere a la existencia necesaria de un sujeto pasivo en las relaciones persona – cosa. Este no es todo el universo, sino que será conocido cuando intervenga en la esfera de acción del derecho titular.

- 3) **Doctrina Tripartita**; corresponde la creación de esta teoría a Mazeaud y Morandier, esta doctrina apoya a la corriente neo dualista en cuanto a la concurrencia de los tres elementos en las relaciones del derecho real. En lo que se refiere a los derechos patrimoniales, expresan que al margen de los ya conocidos derechos reales y derechos de crédito, existe un nuevo derecho que participa de las características de valoración económica de los anteriores, el derecho que se ejercita sobre los productos de la actividad intelectual y, por tanto, debe de ser incorporado dentro de los Derechos Patrimoniales.

3.1.4. DEFINICIONES DE LOS DERECHOS REALES

En nuestra economía civil no se registra una teoría general del derecho real y por ello el concepto se localiza en la doctrina general y a través de la revisión de diversos criterios teóricos, los más sobresalientes son los siguientes:

- Mazzeaud, define al derecho real como: "Relación jurídica inmediata y directa entre una persona y cosa".
- De acuerdo a la teoría clásica (Aubry y Rau), los derechos reales son " aquellos, que, creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuyo poder ella está sometida; son por lo mismo susceptibles de ser ejercidos, no solo contra una persona determinada, sino frente a todos.
- Castán Tobeñas: "Es el derecho que autoriza a su titular a obtener ciertas ventajas económicas de una cosa, dentro de las posibilidades de la misma y frente a cualquiera que desconozca".
- Bonecasse: "El derecho real es una relación jurídica en virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, en forma exclusiva y oponible a todos, todo o parte de lo que ella produce".
- Guillermo Allende: Otorga una de las definiciones más completas sobre la materia "Derecho Real es un derecho absoluto de contenido patrimonial cuyas normas de orden público establecen una relación entre persona y cosa, que previa publicidad obliga a la sociedad a abstenerse de actuar en contra de ella, naciendo para el caso de violación, de una acción real que confiere a su titular la acción de preferencia y persecución de su derecho".
- Marcel Planiol: Se encarga de destruir el fundamento de las anteriores definiciones, porque señala que no puede existir la posibilidad de una relación entre persona y cosa, ya que sólo se puede dar relaciones entre personas, aclarando que el activo a ser titular del Derecho Real, puede realizar actos jurídicos y materiales sobre la cosa, en cambio la sociedad como sujeto pasivo está en la obligación de respetar los derechos de propiedad de las personas.

Planiol - continúa refutando – al decir que la sociedad tiene una obligación pasiva universal en cuanto al titular de la cosa.

De lo citado, se puede ver que las concepciones sobre los derechos reales son de variada naturaleza, teniendo en común el objeto sobre el que recae la relación jurídica: el bien.

3.1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Dos sistemas doctrinales se contraponen en torno a la posibilidad de crear o no nuevas formas de Derechos Reales, al margen de los ya existentes en la legislación positivista. El primer sistema del Número Abierto (Numerus Apertus), y es una postura teórica que da cabida a la edificación de otros derechos reales distintos de los que el Código disciplina. No existe consecuentemente impedimento para que los particulares por propia cuenta y riesgo constituir nuevos derechos reales. El otro sistema, del Numero Cerrado (Numerus Clausus) que se soporta sobre la afirmación antitética de que no es posible de que las personas puedan constituir nuevas formas de Derechos Reales. Teoría que es admitida por nuestra legislación en este campo.

El Código abrogado siguiendo la clasificación del derecho Francés, estableció en su libro 2do. "De los bienes y de las diferentes modificaciones de la propiedad", Título II, III y IV; y en su Libro 3ro.: "De las diferentes maneras de adquirir la propiedad", Títulos XIX y XX, las siguientes formas de Derechos Reales:

- a) Derechos Reales Principales; el de Propiedad, Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre.
- b) Derechos Reales Accesorios; destinados a servir de garantía y seguridad: la Hipoteca, la Prenda y la Anticresis.

Por su parte el vigente Código, en consideración a lo establecido por la legislación Italiana clasifica a los Derechos Reales en su segundo Libro 2do.: "de los bienes, de la propiedad y de los derechos reales sobre cosa ajena", Títulos III, IV y V, y su libro 5to.: "Del ejercicio, protección y extinción de los derechos", Título II, Capítulos III y IV, de la siguiente manera:

- a) Derechos Reales sobre cosa propia; el derecho de propiedad, considerado como el Derecho Real por excelencia por ser absoluto y reconocer a su titular todas las prerrogativas sobre la cosa. Son por tanto derechos de goce y disposición.
- b) Derechos Reales sobre cosa ajena; que se sub dividen a su vez en:
 - b.1. De simple Goce y Disfrute: el Derecho de Usufructo, de Uso, de Habitación, de Servidumbre y de Derecho de Construir. Otorgan al titular la facultad total o parcial, según sea el derecho, de servirse del bien ajeno.

b.2. De Garantía: La Hipoteca y la Pignoración: La Prenda y la Anticresis. Todos ellos responden por los créditos.

Además de estas, existen otras clasificaciones como ser:

3.1.5.1. Doctrina italiana

- Derechos de goce y disposición.
- Derechos de simple goce.
- Derechos de garantía.

3.1.5.2. Doctrina alemana

- Derechos reales provisionales (posesión).
- Derechos reales definitivos.

3.1.5.3. Doctrina española

- Sobre cosas corporales (no siempre)
 - De protección provisoria.
 - De protección perfecta y definitiva.
 - Plenos.
 - Limitados: goce, garantía y adquisición.
- Sobre bienes incorporeales.

3.1.6. CARACTERES DEL DERECHO REAL

“El Derecho Real se halla caracterizado principalmente por:

- Es un derecho absoluto;** porque no solo se confiere al titular la máxima eficacia por sí mismo independientemente de la relación jurídica que podría vincularlo a otro sujeto, sino que este derecho también se dirige a la universalidad de los sujetos no titulares. Por ello es absoluto al oponerse contra todos.
- Es un derecho que genera siempre acciones reales;** sobre las cosas y a favor del titular. Es eficaz contra todo poseedor de cosa ajena.
- Es un derecho inmediato;** desde el punto de vista interno y económico porque la suma de poderes que se ejercitan es una potestad directa, inmediata y realizable con prescindencias de cualquier otra persona ajena.
- Es un derecho que presenta dos facultades:** la de persecución y la de preferencia”.⁹

⁹ PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 22.

EL derecho real por excelencia es la propiedad, por ello corresponde analizarlo a profundidad.

3.2. LA PROPIEDAD

3.2.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD

Para conceptualizar al Derecho de Propiedad, necesariamente tendrá que tomarse en cuenta el número de facultades que corresponden al titular y que son resumidas en las facultades de usar, gozar, disfrutar y disponer; que a tiempo de caracterizarle permiten calificarle como un derecho erga omnes (contra todos y por ello total) y que se aplica con toda plenitud sobre la cosa corporal o incorporeal.

El más controversial sin lugar a dudas es el derecho de disponer (según muchos autores el jus abutendi, llamado también derecho de consumir) que siempre fue sometido aunque en diferentes proporciones a limitaciones.

“El Código Alemán considera a la propiedad como un derecho general que se establece sobre la cosa y por ello dice: “el dueño de una cosa, en tanto que la ley y los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la misma cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión”. Vemos que no señala expresamente las facultades a las que nos referimos anteriormente haciendo hincapié en la característica de exclusividad.

En cambio el concepto del Código Civil Italiano es muy completo y expresa “el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera plena y exclusiva, dentro de los límites y con sujeción a las obligaciones impuestas por el ordenamiento jurídico”.

Citando finalmente al Código Español, podemos definir a la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de una cosa para reivindicarla”.

Estas tendencias influyeron positivamente en el Código Civil nacional vigente que garantiza la propiedad privada otorgándole la protección necesaria, pero exigiéndole al mismo tiempo al titular, que su ejercicio se compatibilice con el interés a la comunidad a la que se debe.

Por ello el concepto actual de la propiedad ha dejado de ser absolutista, tal como lo era el abrogado Código, y sus efectos y comportamientos deberán reflejar no solo la satisfacción del interés privado sino además el de la colectividad. Criterio que es coincidente con el que adopta nuestra Constitución Política del Estado en su artículo 56, parágrafo I y II”.¹⁰

¹⁰ PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 52 – 53.

Es así que "La propiedad inmobiliaria es el derecho real por excelencia y siendo el terreno, casa o edificio (propiedad horizontal), objeto del derecho propietario que se transfiere a través de diferentes figuras jurídicas, por ende está sujeta al registro inmobiliario para su publicidad y oponibilidad ante terceros; esta mutación de dueños es objeto también de diferentes registros en función a varias necesidades: sociales, fiscales y económicas.¹¹

3.2.2. TEORÍA DE LA PROPIEDAD

El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa puesto que se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la Ley o los provocados por "la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio" (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

En doctrina jurídica, especialmente aquellos ordenamientos con importante influencia latina, se considera que el dominio o propiedad está integrado por tres facultades o derechos:

El ***ius utendi*** es el derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.

Por ejemplo, bajo el principio del *ius utendi* no podría un propietario de un bien inmueble justificar la tenencia de una plantación de marihuana, al estar prohibida por la mayoría de los ordenamientos jurídicos. De la misma forma, un empresario no puede justificar bajo este principio ruidos excesivos típicos de una actividad industrial en una zona residencial, que hagan intolerable la vivencia de los demás vecinos.

El ***ius fruendi*** es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de su sustancia. En ese aspecto se distinguen de los denominados productos: así, tratándose de un manzano, las manzanas son frutos naturales y la leña de los árboles son sus productos.

¹¹ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 4.

Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Usando el ejemplo anterior, el fruto civil que percibe el propietario del manzano es la renta que le es pagada al darlo en arrendamiento. Tratándose de dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses.

El ***ius abutendi*** es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no puede destruirlo y, de hecho, puede estar obligado a su conservación.

Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica): así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser res nullius. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.⁶

En conclusión tiene el derecho real de dominio quien tenga estos tres principios (Uso, Goce y Disposición).

3.2.3. TEORÍAS QUE FUNDAMENTAN EL DERECHO DE PROPIEDAD

- **Teorías clásicas**, como la teoría de la ocupación, que parte de la idea de que todas las cosas eran res nullius y la propiedad surge de la apropiación que los hombres hacían de las cosas que necesitaban, o la teoría de la convención, que fundamenta la propiedad en un acuerdo entre los hombres para respetar la propiedad de los demás.
- **Teorías modernas**, el derecho de propiedad se fundamenta en que es un elemento de satisfacción de las necesidades humanas y presta una utilidad o servicio a la sociedad.

3.2.4. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

“Entre las diversas particularidades de este derecho, señalamos las siguientes:

- a) **Es un derecho completo**; el titular del derecho se halla facultado para ejercitar sobre la cosa, todas las atribuciones que se encuentren enmarcadas dentro del ordenamiento jurídico y sean acordes con el espíritu comunitario que se le exige. Por ello se dice que es el derecho real por excelencia porque además representa a los restantes derechos reales, los que son indudablemente desprendimientos de éste.

Con acertado criterio, la legislación Italiana (fuente de la nuestra) la incorpora en una sola categoría como: "Derecho Real sobre Cosa Propia" la Propiedad; y como "Derechos Reales sobre Cosa Ajena", los restantes derechos reales.

El propietario puede en consecuencia cumplir sobre la cosa, actos materiales y actos jurídicos que le permitan indistintamente obtener toda la utilidad posible, ya sea en el orden económico o en el de la satisfacción de las necesidades.

Es igualmente un derecho totalmente protegido por la ley, tanto frente al Estado como frente a los particulares. Fundamentalmente la Constitución Política del Estado consagra el derecho a la propiedad privada y consecuentemente el mismo Estado no podría atentar contra tal principio, salvando los casos de excepción reconocidos en la misma ley; y frente al particular le otorga el derecho de proteger la cosa contra los despojos, molestias, etc., inicialmente a través de las acciones de defensa de la posesión (Arts. 1461 y siguientes del Código Civil) y también las reivindicatorias y otras previstas en la codificación civil, entre ellas, la del inc. 2 del Art. 105, que reconoce: "el propietario puede reivindicar la cosa de manos de un tercero y ejercer otras acciones en defensa de su propiedad con arreglo a lo dispuesto en el libro 5to. del Código Civil".

- b) Es un derecho exclusivo;** este carácter se manifiesta en el sentido de que únicamente será el propietario quien se beneficie con la suma de poderes que ofrezca la cosa, con la totalidad de sus prerrogativas. No requiere para ello de la participación o colaboración de ninguna persona, por ello se dice que también es excluyente.

En la práctica se presentan algunos casos en que dos o más personas con derechos sobre la cosa, pero que son de diferente naturaleza, por Ej.: un propietario y un usufructuario, ejercitan parecidas actividades. Esto es perfectamente normal y no representa casos de excepción al principio de exclusividad, puesto que uno solo de ellos es el titular que, temporalmente permite el usufructo (u otro derecho real) a favor de uno ajeno.

También puede incurrir, que dos o más personas sean propietarias de un mismo bien, es el caso de la Institución denominada Copropiedad. Esta concurrencia de derechos conlleva la limitación recíproca de ambos, porque cada copropietario tiene una alícuota (indivisa) en la propiedad, sin embargo ambos serán exclusivos frente a los no propietarios.

- c) **Es un derecho perpetuo;** con esta característica se pretende significar que el no ejercicio del Derecho de Propiedad no comporta en sí misma una causa de extinción o aniquilación y existirá mientras la cosa sobre la que recae exista. Tal efecto se puede apreciar desde los puntos de vista:

El derecho tiende a perdurar mientras subsista su objeto, de manera tal que el hecho de disponer del bien no significa su extinción, sino simplemente existe una sustitución de titulares, puesto de que quien adquiera el bien representará al titular del derecho sobre la cosa y así sucesivamente hasta que la cosa deje de existir.

De otro lado, el no uso del derecho de propiedad por su titularidad tampoco significa su extinción, puesto que en cualquier momento podrá ejercitar tales derechos, si por casualidad no se encontraría en su poder, por diversos motivos, tendrá siempre el derecho de recuperarlo al tenor del Inc. II del citado Art. 105 concordante con el 1453 del Código Civil. Se salva indudablemente, el derecho adquirido por el poseedor en caso de aplicarse los principios de la usucapión.

- d) **El derecho de propiedad debe cumplir una función social;** como acertadamente señalan los Mazeaud "si el derecho de propiedad debe ser individual, su ejercicio debe ser social". Por ello, en toda circunstancia la propiedad siempre se halla subordinada al bien común y al interés social, esa es la razón de su fundamento".¹²

Por su parte otros autores añaden otras características además de las mencionadas como ser:

- e) **Es un poder moral** porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.
- f) **Es un derecho limitado o restringido** por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.

3.2.5. CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Se puede esquemáticamente presentar la división de varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

3.2.5.1. Por sujeto

- Pública, si corresponde a la colectividad en general.

¹² PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 55 - 56.

- Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos.
- Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo.
- Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas.
- Colectiva pública, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

3.2.5.2. Por naturaleza

- Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad inmueble, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, etc.
- Propiedad incorporeal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros.

3.2.5.3. Por objeto

- Propiedad de bienes destinados al consumo.
- Propiedad de bienes de producción.

3.2.6. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Los derechos se adquieren mediante los hechos y los actos jurídicos y se denominan modos de adquirir. Según Puig Brutau: los derechos se adquieren en virtud a ciertos hechos y actos que en el ordenamiento legal, y en definitiva, la persona autorizada para decidir su controversia valoran como causa eficiente para dicho resultado.

Al margen de las formas doctrinales de adquirir la propiedad, según sea el punto de vista que se pretenda aplicar, ellas son: la adquisición originaria o derivativa, la adquisición onerosa o gratuita, la adquisición a título universal y a título particular, la adquisición inter vivos y mortis causa, la adquisición voluntaria e involuntaria, los modos reconocidos por nuestra legislación según se contempla en el Art. 110 del Código Civil prescribe sobre las formas de adquisición de la propiedad y dice "... se adquiere por ocupación, por accesión, por usucapión, por efecto de los contratos, por sucesión mortis causa, por posesión de buena fé y por otros modos establecidos por la ley".

Por lo general Mutual "La Paz", adquiere de dos formas específicas la propiedad de sus inmuebles que es vía Adjudicación Judicial y Dación en Pago (Prestación diversa a la debida), la primera resulta de una tramitación judicial larga y hasta contenciosa en cambio la segunda es una forma voluntaria de pago sin litigio alguno.

Por ello, corresponde estudiar en particular la adjudicación judicial, la misma tiene su origen en el incumplimiento de la obligación contraída por parte del prestatario, sin embargo para entender a cabalidad este concepto debemos primeramente analizar la HIPOTECA que constituye un derecho real de garantía preferente por la Mutual La Paz, la cual constituye la base para iniciar acciones legales, sea este coactivo o ejecutivo el cual en algunos casos dará origen a la adjudicación judicial.

3.3. LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA: LA HIPOTECA.

“Los Derechos Reales sobre cosa ajena se ejercitan de dos formas: usando y gozando (jus utendi y jus fruendi) sujetando el valor de la cosa ajena con el propósito de asegurar el cumplimiento en la satisfacción de un derecho de crédito que corresponda al titular del mismo ... otorgándole el derecho de persecución, prelación, expropiación”.¹³

Dentro de la gama que existe sobre los derechos reales de garantía, la hipoteca constituye el derecho real por excelencia, la cual es aplicada a la mayoría de los contratos de Préstamo de Dinero que realizan los Bancos e Entidades Financieras, para proteger el capital que presta a sus clientes, en ese sentido es menester, analizar este derecho real de garantía.

3.3.1. CONCEPTO DE HIPOTECA

Podemos definir la hipoteca como un derecho real constituido en garantía de una obligación dineraria o deuda, sobre bienes inmuebles propios del deudor o de un tercero, que permanecen en posesión del propietario y que faculta a su titular a solicitar la venta de estos y satisfacerse con su importe el crédito.

3.3.2. CARÁCTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA

Son caracteres de la hipoteca:

- Es un derecho real ya que sujeta bienes inmuebles al cumplimiento de una obligación.
- Es un derecho de realización de valor.
- Es accesorio ya que nace y depende de una obligación de crédito previa.
- La hipoteca al igual que la prenda es indivisible, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor. No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo. Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido

¹³ PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 225

satisfechos. Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito. El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extingan la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.

- Es un derecho de constitución registral, ya que su nacimiento se condiciona a la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Recae sobre bienes inmuebles propios y ajenos, enajenables y determinados.
- No implica desposesión, pues la publicidad se logra por la inscripción registral.
- Los créditos hipotecarios gozan de preferencia en los términos contemplados en los artículos 1392, 1393 y 1394 del Código Civil.
- La hipoteca es un derecho transmisible e hipotecable.

3.3.3. CLASES DE HIPOTECA

Nuestro Código Civil en su Art. 1361 reconoce tres tipos de hipotecas las cuales son:

- **Hipoteca Voluntaria**, las hipotecas voluntarias son las que tienen su origen en un acuerdo de voluntades.
- **Hipoteca Legal**, la hipoteca legal se constituye por ley.
- **Hipoteca Judicial**, la misma tiene su origen en sentencia pronunciada por los jueces.

3.3.4. ELEMENTOS DE LA HIPOTECA

Los elementos de la hipoteca son los siguientes:

- **Elementos personales.** Los elementos personales son el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario que es el dueño del bien hipotecado (puede ser deudor de la obligación garantizada o no).
- **Elementos reales.** Podrán ser hipotecados, con carácter general, los bienes inmuebles susceptibles de inscripción y los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes. Podrán también hipotecarse:
 1. El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá

la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.

2. La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.
3. Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.
4. El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.
5. Los derechos de superficie.
6. Las concesiones administrativas de minas.
7. Los bienes vendidos con pacto de rescate, si el comprador o su causahabiente limita la hipoteca a la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, a fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, a no mediar para ello precepto judicial.
8. El derecho de retracto convencional, si bien el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados sin retraerlos previamente en nombre del deudor, en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria. Si el vendedor ejercita el derecho de retracto no sólo subsistirá la hipoteca, sino que éste recaerá directamente sobre los bienes retraídos.
9. Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.
10. Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.
11. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal.
12. El derecho del rematante sobre inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Una vez satisfecho el precio del remate e

inscrito el dominio en favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre los bienes adjudicados.

No se podrán hipotecar:

13. Las servidumbres, a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.
 14. Los usufructos legales, excepto el concedido por la ley.
 15. El uso y la habitación.
- **Elementos formales.** Al ser un derecho real de constitución registral se exige escritura pública e inscripción en el registro de las oficinas de Derechos Reales.

3.3.5. CONTENIDO DE LA HIPOTECA

El derecho de hipoteca no priva de la propiedad al dueño del inmueble que podrá usarla transmitirla o gravarla nuevamente.

En caso de venta de un inmueble hipotecado, si el vendedor y el comprador hubiesen pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso.

Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió el inmueble, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.

En caso de mora del crédito, el acreedor hipotecario podrá acudir tomar acciones legales para exigir el pago. Podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados. En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

3.3.6. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

Según el Art. 1388 del Código Civil la hipoteca se extingue por las siguientes causas:

- Por extinción de la obligación principal.
- Renuncia del acreedor a la obligación.
- Acuerdo extintivo entre las partes.

- Perdida del bien hipotecado.
- Por extinción del derecho hipotecario, como el usufructo y derecho de superficie.
- Confusión o reunión en una misma persona de las cualidades de acreedor y deudor hipotecario.
- Por venta judicial a un tercero.

Debido al incumplimiento del prestatario, en cuanto al pago de sus cuotas del crédito obtenido, y una vez que éste ingreso en mora se inicia acciones legales para recuperar el monto de dinero otorgado en calidad de préstamo.

3.4. INICIO DE ACCIONES LEGALES AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

3.4.1. EL TÍTULO DE EJECUCIÓN

“El título como calidad y como documento.

El término título puede tener diferentes acepciones:

- Diploma o certificación expedido autoridad competente, acreditando una calidad profesional o funcional.
- Documento o conjunto de documentos que constituyen la prueba o testimonio de un derecho con firmas y rúbricas.
- La calidad o condición en que se detenta una cosa o se ejerce un derecho.
- Acuerdo que permite adquirir válidamente la propiedad de los bienes.
- Razón, motivo o causa.
- O parte o sector de un Código o cuerpo de leyes.

La doctrina parte de la idea antelada de que el vocablo “título” quiere significar en primer término “calidad” (título de propietario, título de acreedor), o sea se tiene un título cuando se está legitimado jurídicamente para hacer una cosa.

Nuestro Código de Procedimiento Civil en su artículo 486 dispone que se proceda ejecutivamente “siempre que en virtud de un título que tuviese fuerza de ejecución se demandare al deudor moroso el pago o cumplimiento de una obligación exigible”. El artículo 487 del mismo Código Adjetivo enumera los títulos ejecutivos: los documentos públicos, los documentos privados reconocidos, los títulos valores y documentos mercantiles que de acuerdo al Código de Comercio tuvieren fuerza ejecutiva, etc.

3.4.2. LOS SUJETOS DEL PROCESO EJECUTIVO.

Los Sujetos del Proceso Ejecutivo son:

- a) El ejecutante, es quien posee la *legitimatío ad causam* activa, figura en el título como acreedor, goza del principio de certeza.
- b) El ejecutado, es quién posee la *legitimatío ad causam* pasiva, figura en el título como deudor, se le irroga una culpabilidad que puede ser contradicha.
- c) El juez y sus auxiliares jurisdiccionales, son quienes preparan la intimación, las notificaciones, la ejecución, el embargo, la sentencia, el remate, el trance etc.

El “deber ser” apunta al comportamiento procesal de las partes en cuanto a la verosimilitud de los documentos o títulos que se presentan ante el juez.

3.4.3. EL OBJETO DEL PROCESO EJECUTIVO

El Código de Procedimiento Civil no define al proceso ejecutivo, y carece de exposición de motivos, solamente indica cuáles son los títulos ejecutivos, su procedencia y su ejecución, dándonos directrices para su tramitación.

Por ello, el objeto de Proceso Ejecutivo es hacer efectivo, breve y coactivamente, el cumplimiento de obligaciones que constan en el título ejecutivo ya sea una obligación de dar, hacer, no hacer o tolerar algo, a favor del ejecutante; en la forma y términos previstos por la ley. Este último supuesto “tolerar” apunta a la reversión de situaciones y relaciones conflictuales entre el acreedor y el deudor, para ir hacia una alternativa paralela de solución de conflicto como: la conciliación, la mediación, la transacción o arbitraje para que salga del ámbito jurisdiccional y este tenga menor carga procesal.

3.4.4. LA FINALIDAD DEL PROCESO EJECUTIVO

En cuanto a la finalidad del Proceso Ejecutivo es variable, Jaime Guasp y P. Aragoneses hablan de cuatro tipos fundamentales de procesos de ejecución:

- a) La ejecución expropiativa, consiste en la entrega de dinero.
- b) La ejecución satisfactiva, consiste en la entrega de una cosa distinta al dinero.
- c) La ejecución transformativa, un hacer o deshacer forzoso.
- d) La ejecución distributiva, reparto de un patrimonio entre varios sujetos.

Jaime Guasp y P. Aragoneses concluyen que la finalidad general y primaria que se persigue es la entrega de cantidad de dinero o componer el conflicto de intereses en forma definitiva. Efectivamente el proceso ejecutivo tiene la finalidad de satisfacer una necesidad económica en dinero, en otros las obligaciones de hacer, de no hacer y proponiendo se añada la de “tolerar” con los supuestos mencionados líneas arriba,

otorgando de esa manera tutela del derecho objetivo; por otra parte, la tutela del derecho constitucional de defensa y de la libertad individual en sus distintos aspectos.

3.4.5. LA CONTRADICCIÓN, SU NATURALEZA EN EL PROCESO EJECUTIVO.

“La contradicción se inicia una vez se acciona y dinamiza la pretensión dentro del aparato de administración de justicia, mientras el objeto se dirige a resolver el conflicto emitiéndose la sentencia, la finalidad es lograr justicia y bienestar general a los usuarios del proceso “ejecutivo”.

El derecho de contradicción es de carácter abstracto, porque no tiene un contenido concreto, sino a través del ejercicio del derecho de defensa y del derecho a excepcionar que tiene el demandado; en tal virtud, puede proponer en un proceso determinado donde haya sido emplazado, medios de defensa de fondo, como el pago, la novación, la remisión; medios de defensa de forma, como la falta de presupuestos procesales o de las condiciones de la acción (falta de capacidad en el demandante o su representante, incompetencia, la falta de legitimidad para obrar etc.) En el Código de Procedimiento Civil, se puede excepcionar, aduciendo la falta de un presupuesto procesal (incompetencia, incapacidad del actor o de su representante, representación insuficiente del demandante o del demandado) o, bien, aduciendo la falta de una condición de la acción (falta de legitimidad para obrar, etc.). Finalmente puede ejercer el derecho de contradicción, cuando el demandado interpone una defensa previa, no importa ejercer el derecho de contradicción en proceso, sino el ejercicio de derecho de acción por parte del demandado.

3.4.6. LA TUTELA EJECUTIVA

La tutela ejecutiva tiene una triple finalidad:

- a) Busca proteger y asegurar los intereses, derechos y obligaciones del ejecutante.
- b) Otorgarle al ejecutado el ejercicio de sus garantías mínimas de defensa.
- c) Resolver de manera celera, económica y efectiva el caso.

3.4.7. ETAPAS DEL PROCESO EJECUTIVO

El Proceso Ejecutivo se divide y subdivide en las siguientes etapas:

- a) Medidas Previas,** contiene las retenciones, embargos y toda clase de medidas cautelares propios de la ejecución. Pudiendo estas ser levantadas, sustituidas, ampliadas o reducida su medida.
- b) La Demanda o Petición de Ejecución,** contiene el título, documento o resolución con mérito ejecutivo.
- c) El Mandato Ejecutivo,** contiene la Intimación de Pago.
- d) Citación y Emplazamiento para la Defensa.**

- Cumple voluntariamente su obligación.
- Cumple coactivamente su obligación.

e) Oposición de Excepciones y otros medios de defensa.

f) Contestación de las excepciones y otros medios de defensa.

g) Las Pruebas, solo son admisibles la declaración de parte, los documentos y la pericia.

h) Sentencia.

i) Cumplimiento o Ejecución de la Sentencia.

j) Remate.

k) Adjudicación.

l) Pago.

m) Los recursos impugnatorios que proceden contra la Sentencia, la apelación.

Podetti citado por Hinojosa Minguez expresa que "En los procesos compulsorios (...) existen etapas normales y esenciales, normales pero no esenciales y meramente posibles, vinculadas a la garantía de la defensa y al principio de la indisponibilidad de ciertos derechos.

Considero trámites normales y esenciales: 1º el requerimiento de pago; 2º la citación y emplazamiento para la defensa y 3º la sentencia. Puede serlo para cierta clase de organizaciones, la preparación o complementación del título.

Trámites normales, aunque no esenciales, son: 1º las medidas precaucionales (embargo o inhibición); 2º las excepciones; 3º la contestación de las excepciones; 4º el periodo probatorio; 5º los recursos contra la sentencia y 6º el cumplimiento o ejecución de la sentencia.

Trámites simplemente posibles; 1º los incidentes en general (sustitución, ampliación, reducción o levantamiento del embargo; nulidades de subastas, observaciones a la liquidación); 2º las ampliaciones a la ejecución; 3º los recursos contra el auto que deniega la ejecución o que declara inadmisibles las excepciones y 4º las tercerías de dominio o de mejor derecho.

Bajo el punto de vista de la ley ritual, el proceso compulsorio puede dividirse en cinco etapas; 1º la demanda, que puede comprender la preparación o complementación del título; 2º el mandamiento, que comprende el examen del título por el juez, el requerimiento de pago y el embargo de bienes 3º el periodo contencioso, que comprende la citación para defensa, la discusión, prueba y sentencia de primer grado; 4º los recursos en contra de la sentencia, su sustanciación y fallo y 5º el cumplimiento o

ejecución de la sentencia, que a su vez puede adquirir formas diversas y comprender varias fases”

La construcción de las etapas procesales tienden a fusionarse, desaparecer, aumentar o reducirse, la tendencia procesal moderna es a la fusión, reducción o desaparición de uno o más actos procesales. El propósito es tener obtener actos procesales rápidos, eficientes y efectivos para el usuario del proceso.”¹⁴

3.4.8. LA DEMANDA EJECUTIVA. “CALIFICACIÓN DEL TÍTULO”

Corresponde al órgano jurisdiccional si considera el título inhábil o accede a él si el título tiene fuerza de ejecución prevista por el artículo 486 del C.P.C. reformado por los artículos 27 y siguientes de la Ley de Abreviación Procesal.

Presentada la demanda el juez examina el título, reconociendo su competencia, la personería de las partes, la exigibilidad de la obligación y el plazo vencido, el juez demanda el pago de lo adeudado e intereses, o el cumplimiento de la obligación, en el término del tercer día, con apercibimiento de costas, daños y perjuicios. (Art. 491 del C.P.C. y Art. 29 de la Ley 1760)

Intentada la acción en la vía ordinaria y respondida la misma, no es permitida iniciar la ejecutiva. (Art. 489 C.P.C.)

A tiempo de intimar el pago el juez expide mandamiento de embargo sobre los bienes de deudor o del ejecutado, hasta el monto suficiente para cubrir la cantidad adeudada, los mismos deben ser puestos en poder del depositario, levantándose al efecto acta circunstanciada (Art. 497 y ss. del C.P.C.).

3.4.9. EXCEPCIONES ADMISIBLES EN EL PROCESO EJECUTIVO

Las únicas excepciones admisibles en el proceso ejecutivo son la referidas en el artículo 507 C.P.C. y artículo 30 de la Ley 1760, entre ellas las de incompetencia, falta de personería en el ejecutado o ejecutante, falta de fuerza ejecutiva, falsedad o inhabilidad de título, prescripción, pago documentado, compensación, remisión, novación, transacción, conciliación, cosa juzgada, etc. (Art. 507 del C.P.C.) Las excepciones mencionadas deben ser opuestas todas juntas, debidamente documentadas en el término de cinco días fatales desde la citación con la demanda y auto de intimación de pago las mismas que son resueltas en sentencia (art. 509 del C.P.C. y Art. 30 de la Ley 1760).

¹⁴ DAVIS ECHANDIA, HERNANDO (1984) Teoría General del Proceso. Buenos Aires, Ed. Universidad, Página 223.

Vencido el plazo probatorio o cuando el ejecutado no hubiera opuesto excepciones, el juez sin necesidad de instancia de parte dicta la sentencia en el término de veinte días. (Art. 511 y 204 del C.P.C. y Art. 31 de la Ley 1760)

En el proceso ejecutivo sólo procederán las tercerías de dominio excluyente y las de derecho preferente en el pago.

3.4.10. SENTENCIA

Una sentencia es la decisión oficial de un tribunal en una demanda. Una sentencia final resuelve los puntos involucrados en la demanda, y determina los derechos y obligaciones de cada parte en la demanda.

En la ley civil, la ejecución de una sentencia se deja a las partes comprendidas en la demanda. Cuando una parte en una demanda no cumple con la sentencia dictada por un tribunal, la otra parte puede buscar alivio, esto es, obtener un arreglo otorgado por el tribunal. La ejecución de una sentencia civil surge cuando una sentencia relativa a dinero ó una orden de sostenimiento no se pagan. Aunque la mayoría de la gente cumple con una sentencia dictada por el tribunal, algunas personas simplemente ignoran la sentencia y no pagan. Cuando una persona no paga, se requiere la ejecución de la sentencia.

3.4.11. EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS

Por principio procesal las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada "se ejecutaran sin alterar ni modificar su contenido, por los jueces de primera instancia que hubieren conocido el proceso" (Art.514 del C.P.C.).

- a) **Las sentencias reciben autoridad de cosa juzgada**, cuando la ley no reconoce en el pleito otra instancia ni recurso o cuando las partes consintieren expresa o tácitamente en su ejecutoria.(Art. 515 del C.P.C.)
- b) **Ejecución coactiva de las sentencias:** "La ejecución de autos y sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada, no podrá suspenderse por ningún recurso ordinario ni extraordinario, ni el de compulsas ni el de recusación, ni por ninguna solicitud que tendiere a dilatar o impedir el procedimiento de ejecución" (Art. 517 del C.P.C.).
- c) **Las resoluciones dictadas en ejecución de sentencia**, son apeladas en el efecto devolutivo, sin recurso ulterior. (Art. 518 del C.P.C.).
- d) **Las sentencias deben ejecutarse en el término de tercero día.**

3.4.12. FORMA DE EJECUTAR LAS SENTENCIAS

Nuestro Código de Procedimiento Civil prevé las diversas formas de ejecutar las sentencias a partir de los artículos 519 y ss. y artículos 32 y ss. de la Ley 1760. Entre otras formas contempla:

- **Falta de liquidez en la condenación**, motivará la apertura de un plazo probatorio no mayor de veinte días, con resolución apelable en el efecto devolutivo.
- **Condena a pago de suma líquida y obligaciones de dar**, motiva al embargo y secuestro de sus bienes y luego a la subasta y remate. (Art. 33 Ley 1760).
- **Obligaciones de hacer**, siendo el hecho personalísimo se le obliga al condenado a resarcir los daños y perjuicios provenientes de la ejecución (Art. 34 de la Ley 1760).
- **Obligaciones de no hacer**, en caso de que el obligado lo quebrante, el acreedor tendrá opción a pedirse repongan las cosas al estado en que se hallaban, a costa del deudor, (Art. 35 de la Ley 1760) con sanciones pecuniarias compulsivas y progresivas.
- **Subasta y remate**, previa fianza de resultas, salvo que el ejecutado o tercerista no lo pidan.
- **Subasta de muebles o semovientes**, previa tasación con publicación de avisos con intervalos de seis días. Los interesados deben pagar un depósito del cinco por ciento de la base y pagar en el término de, tercero día de su aprobación.
- **Subasta de inmuebles**, igualmente previa tasación, depósito de garantía y pago del monto subastado en el término del tercero día, con publicación de dos veces con intervalos de seis días.

En caso de ausencia de postores se convocará a nueva subasta con la rebaja del 15 por ciento y en caso de una segunda subasta sin postores, otra rebaja del diez por ciento de la última base.

- **Nulidad de la subasta**, si el adjudicatario o comprador no pagare el precio total del témete en el tercero día, el juez podrá declarar la nulidad del remate, con la

pérdida del depósito. (Art. 40 de la Ley 1760) modificadorio del Art. 544 del C.P.C.)".¹⁵

3.4.13. EL PATRIMONIO EJECUTABLE

Couture, observa que mientras la sentencia penal se ejecuta "in personam" la sentencia civil se ejecuta "in rem". Entonces, se hace evidente que no podría hablarse de una ejecución forzada sin un patrimonio ejecutable.

Nuestro Código Civil al referirse a la garantía patrimonial de los derechos dispone: "todos los bienes muebles e inmuebles presentes y futuros del deudor que se ha obligado personalmente constituyen la garantía común de sus acreedores. Se exceptúan los bienes inembargables" (Art. 1335 del C.C.)

Originariamente la persona respondía las deudas con su propia vida. Posteriormente, la muerte es sustituida con la esclavitud, hecho que también fue superada con la privación de libertad por deudas y actualmente de acuerdo a la Ley Blatman ha quedado sin efecto. La responsabilidad patrimonial sustituye en el derecho moderno a la responsabilidad personal.

La falta de dinero en el patrimonio del deudor impele al acreedor a acudir a sus bienes muebles e inmuebles. La ejecución por venta de bienes comienza con el embargo ordenado en el auto intimatorio (Art. 497 del C.C.) Ejecutoriada la sentencia se procede al remate de los bienes embargados, con el precio del remate se paga al acreedor.

La venta en subasta pública de los bienes embargados al deudor por el órgano judicial importa jurídicamente la sustitución de la voluntad renuente del deudor moroso. El órgano jurisdiccional dirime el conflicto de intereses formulado por el actor.

Al respecto, dentro de las formas de ejecutar la sentencia, para la Mutual tenemos fundamentalmente la **subasta de inmuebles que a la fecha es la figura jurídica de mayor aplicación**, después de haber cumplido una serie de requisitos, formalidades y en muchos casos no existiendo postores en el remate, la parte ejecutante llega a adjudicarse el inmueble de propiedad del ejecutado, por lo que resulta la adjudicación judicial.

¹⁵ VILLARROEL FERRER CARLOS JAIME, Derecho Procesal Orgánico, editorial El original – San Jose, La Paz - Bolivia, 2007. Pág. 249 - 256.

3.5. COMPRA VENTA JUDICIAL O ADJUDICACIÓN JUDICIAL

Del latín comperare que significa "adquirir", compuesto de com- "varias cosas" y paro, - are "preparar o adquirir"; y venum, que se utilizaba en la expresión venum do "doy en venta", vendo, - ere "vender".

El término adjudicación deriva del verbo adjudicar que, según la Enciclopedia Jurídica Omeba, significa asignación o atribución, efectuada por una autoridad pública o persona competente – previo juicio o juzgamiento – a favor de un sujeto de derecho. Equivale a una acepción general, a otorgar, conceder, entregar por autoridad pública al mejor postor o licitador, la posesión o propiedad de un bien mueble o inmueble, mediante subasta pública. La adjudicación es el acto de entrega del bien y consolidación de un derecho. La resolución de adjudicación del bien genera una orden de entrega del bien.

Por lo que se refiere al contrato bilateral, oneroso, realizado por intermedio de los órganos jurisdiccionales, donde la parte enajenante (generalmente representada por el juez) se compromete a dar una cosa y la otra a entregar su precio en dinero.

Las ventas judiciales son aquellas que se llevan a cabo en almoneda, subasta o remate público. Esta enajenación puede realizarse por decreto judicial o por convenio de los litigantes, en ambos casos se aplicaran las reglas generales del contrato de compra venta. En cuanto al procedimiento de remate, este se regirá por el Código de Procedimiento Civil.

La resolución judicial que decreta el remate de los bienes embargados es el efecto jurídico de que el deudor responde por sus deudas con todos sus bienes, salvo las excepciones legales. El juez simplemente decreta el cumplimiento forzoso de la obligación ordenando la enajenación del bien embargado, previo procedimiento correspondiente. Rematados los bienes, el mismo deudor podrá formalizar la venta judicial y en todo caso, en su rebeldía lo hará el juez. En estas condiciones, la intervención del juez no altera en modo alguno su función jurisdiccional, ya que precisamente por la esencia de su facultad jurisdiccional es como puede lograrse la ejecución forzosa de las obligaciones validas, firmando incluso en sustitución del enajenante.

Para realizar el registro correspondiente en Derechos Reales se deben cumplir 4 etapas:

1. Realización de la minuta de compra venta
2. Pago de impuestos a la transferencia del bien inmueble
3. Protocolización de la minuta
4. Registro en Derechos Reales

3.5.1. PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA

Por regla general, las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado; por lo que la venta queda perfeccionada una vez que ha sido aprobado el remate y pagado el precio o la parte que corresponda, prevista en el Artículo 545 del Código de Procedimiento Civil.

3.5.2. CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES EN EL BIEN REMATADO

Pasará al comprador del inmueble subastado libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandata hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos dispuestos en el Código de Procedimiento Civil Art. 45 párrafo I.

Por ello deberán ser levantadas por el juez de la subasta las medidas cautelares que se hubiesen trabado sobre el inmueble, y ser canceladas las hipotecas judiciales, voluntarias, anotaciones preventivas y cualquier otro gravamen que pesare sobre el inmueble objeto de remate, previa notificación a los acreedores, debiendo éstos presentarse dentro del proceso para hacer valer sus privilegios sobre el precio obtenido en la subasta, en caso de existir remanente.

3.6. LA REVISIÓN DEL PROCESO EJECUTIVO

“El derecho procesal moderno instituye que lo decidido en juicio ejecutivo sólo tiene cosa juzgada formal, siendo permitida su revisión en juicio ordinario. (Art. 490 del C.P.C. sustituido por el Art. 28 de la Ley 1760 con plazo de seis meses).

El fundamento en que se apoya la idea de un juicio ordinario posterior al ejecutivo es el que la sumariedad del proceso ejecutivo priva muchas veces de las garantías necesarias para la defensa. Entonces, la revisión tiene la finalidad de reparar las secuelas de un debate apresurado.

La doctrina trata de conocer, si en el juicio ordinario posterior dicha revisión puede ser plena, o por lo contrario debe restringirse a los aspectos no discutidos en el proceso ejecutivo; o en su caso, a aquellos que controvertidos no pudieron debatirse en forma completa y eficaz por la brevedad de los plazos, o por la omisión, negligencia o errores en la defensa.

- **El juicio ordinario posterior, como Juicio de anulación**, por ejemplo si un demandado ha sido objeto de condena en juicio ejecutivo porque sus excepciones fueron opuestas fuera del término, cuando en realidad la citación con las excepciones adolecía de la nulidad prevista por el artículo 120 del C.P.C., por vicio

en el emplazamiento, el juicio ordinario limitará sus efectos a la simple anulación del juicio, en razón del vicio procesal que vicia todo lo actuado.

- **El juicio ordinario como repetición por pago de lo indebido**, si el proceso ejecutivo se ha tramitado con todas las formalidades legales, pero la brevedad del término – cinco días – no permitió aportar al juicio del documento de pago que se hallaba fuera del país, aquí no hay nulidad que remediar. El juicio ordinario será sólo una acción basada en la pretensión legítima de repetición de pago de lo indebido donde la sentencia a dictarse condenará al ejecutado lo indebidamente cobrado a raíz de la sentencia.
- **Juicio ordinario como revisión al mérito**, si no hay motivos de nulidad, ni restricción de garantías en lo concerniente a la recepción de las pruebas, o en la consideración de las excepciones: el juicio se fallo sólo por error, porque los jueces de primera y segunda instancia se equivocaron al decidir sobre el mérito o fondo de la causa.

Es útil subrayar que el juicio de revisión en la vía ordinaria se ha consagrado sin limitación alguna.

- **El juicio posterior como reparación de daños**, si el juicio ejecutivo nulo o fallado erróneamente hubiera culminado en una dañina venta de bienes del deudor, no podrá argüirse que el proceso de revisión se limite a anular lo actuado o a restituir lo indebidamente percibido por el supuesto acreedor. Es evidente que los daños y perjuicios de la ejecución indebida pueden superar al monto patrimonial de la ejecución. En este caso, el juicio ordinario de revisión agregará a su contenido la condena adicional de reparación de daños.”¹⁶

¹⁶ VILLARROEL FERRER CARLOS JAIME, Derecho Procesal Orgánico, editorial El original – San Jose, La Paz - Bolivia, 2007. Pág. 257 – 258.

CAPÍTULO IV

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.1. CONCEPTO

Es el conjunto de normas que regulan el Registro de la Propiedad, y los principios en los que descansa la seguridad del tráfico de bienes inmuebles.

El Registro de la Propiedad es una institución que responde a la necesidad de dar publicidad al tráfico inmobiliario y proporcionar seguridad a los que en él intervienen, debido a la importancia económica y social. De tal manera que el adquirente de un bien tiene la certeza de que quien transmite es el verdadero titular y puede transmitir.

El Registro se puede definir como centro u oficina administrativa en donde se hacen constar oficialmente los hechos relativos al dominio y demás derechos reales, al objeto de garantizar la seguridad del tráfico.

La seguridad del tráfico jurídico se consigue a través de la publicidad registral que es de dos tipos: publicidad formal, en el sentido de que los datos del Registro son públicos y cualquier persona puede consultarlos, y publicidad material, en el sentido de que los datos contenidos en el Registro se consideran ciertos.

4.2. IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

“La propiedad inmobiliaria es el derecho real por excelencia y siendo el terreno, la casa o edificio objeto del derecho propietario que se transfiere a través de diferentes figuras jurídicas, está sujeta al registro inmobiliario para su publicidad y oponibilidad ante terceros; esta mutación de dueños es objeto también de diferentes registros en función de varias necesidades: sociales, fiscales y económicas, como ser:

- Fuente Impositiva.
Para su uso municipal y del Servicio de Impuestos.
- Información para mejorar uso del suelo.
Para uso de Instituciones Agropecuarias.
También para las alcaldías.
- Patrimonio personal.
Sobre todo para ofrecer en garantía.
- Aclaración de derechos.
Para subsanar omisiones.”¹⁷

¹⁷ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 4.

Asimismo es importante no solo tener registrado la titularidad de la propiedad sino que este registro contenga la descripción correcta del inmueble y los datos del propietario puesto que esto facilita el acceso a otros derechos o beneficios, como los que señalan a continuación:

- Solicitar préstamos en algún Banco.
- Hipotecar.
- Dar en anticrítico.
- Alquilar.
- Vender.

4.3. FINALIDADES DEL REGISTRO

La finalidad del registro de la Propiedad es la seguridad jurídica que se le otorga con la solemnidad de forma y fondo a los negocios jurídicos -mediante la actuación notarial y el registro- como una forma de garantizar que lo dispuesto entre partes tenga valor legal, legítimo, probatorio, público y oponible frente a terceros.

4.4. PRINCIPIOS REGISTRALES

Según el Dr. Eduardo Reyes Bellot en su obra "Del Registro de los Derechos Reales", señala que los principios registrales son:

- ✓ **Principio de Inscripción**, antes de la inscripción los documentos no producen efectos respecto a terceros, aunque el derecho nace antes de la inscripción.¹⁸

La extensión y el contenido del principio de inscripción dependerán en gran medida del tipo de sistema, si bien comprendería el análisis del carácter constitutivo de la inscripción y de su carácter obligatorio.

- Inscripción constitutiva y declarativa. La inscripción es constitutiva cuando es necesaria para el nacimiento, extinción o modificación del derecho real, y es declarativa cuando no tiene tal efecto. Cuando la inscripción es declarativa el derecho real existe con independencia del contenido del Registro, de tal forma que la inscripción asume solo una función probatoria o de publicidad. Para la adquisición del dominio y demás derechos reales, es necesario el título y el modo, no la inscripción. No obstante tienen carácter constitutivo la inscripción de la hipoteca y del derecho real de superficie.

¹⁸ Art. 1538 parágrafo III del Código Civil Boliviano.

- Inscripción obligatoria o voluntaria. La inscripción es obligatoria cuando viene impuesta por la ley y es voluntaria cuando queda al arbitrio de los particulares. En nuestro sistema rige el principio de inscripción voluntaria, aunque trate de incentivarla a través de distintas vías y se establezcan algunas excepciones. No será válido en ningún caso el pacto entre las partes que establezca una obligación de no inscripción, puesto que el Registro no es solo una institución de defensa de los intereses de los particulares sino también del interés general.
- ✓ **Principio de Especialidad**, el bien objeto de registro debe estar determinado específicamente.
- ✓ **Principio de Rogación**, todo registro o anotación debe ser hecha, siempre a solicitud de la parte interesada, por lo tanto no se actúa de oficio en ningún caso.
- ✓ **Principio de tracto sucesivo**, las inscripciones en Derechos Reales deben efectuarse dentro de una secuencia y concatenación sin ruptura de continuidad.
- ✓ **Principio de Legalidad**, solo los documentos constituidos con las formalidades de ley y auténticos pueden ser registrados en Derechos Reales. El Registrador debe calificar los documentos que ingresan para cumplir con los principios de legalidad y autenticidad.¹⁹
- ✓ **Principio de la Publicidad**, el hecho de proceder al registro de un acto jurídico es dar a publicidad dicho acto jurídico, a su vez esta se divide en dos tipos de publicidad:
 - a) Publicidad material, que es el registro de un acto jurídico.
 - b) Publicidad Formal, se da cuando se exhiben los asientos de registro.
- ✓ **Principio de prioridad o prelación**, el registro de Derechos Reales se crea también con el objeto de dar seguridad jurídica frente a terceros, uno de los pilares de la seguridad que otorga el Registro de Derechos Reales es la prioridad o prelación que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente, es decir la fecha de presentación (hora y minutos) va a determinar la preferencia y rango de documentos que ha ingresado al registro.

¹⁹ Art. 4 del Reglamento de Derechos Reales.

4.5. SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN DE REGISTRO

El Registro de la Propiedad se puede organizar de dos maneras. La primera es un registro de propietarios que funciona a través de un sistema personal en el cual lo que se inscribe no son los inmuebles sino los titulares de los bienes y derechos. La segunda es a través de un sistema real en donde el objeto de inscripción son los bienes inmuebles.

En derecho comparado podemos hacer referencia a distintos modelos de registro:

- **Modelo romano**, "tiene su fundamento en el modelo Derecho Romano, señala que el registro inmobiliario no es un requisito necesario para la validez de la transmisión o constitución de los derechos reales entre partes, absorbiendo en consecuencia el título al modo de adquisición, siendo únicamente requisito imprescindible de la oponibilidad del acto con relación a terceros. Se llama también régimen de la clandestinidad".²⁰
- **Modelo germano**, "de origen germánico reconoce que la inscripción no solo tiene el propósito de la publicidad, sino que su importancia recae en que ésta (la publicidad) es imprescindible para la constitución de los derechos reales entre las partes. De tal manera que no existe transmisión, modificación o constitución de derechos, siendo entonces absorbido el título por el modo de adquirir, sin la inscripción necesaria. Se llama también régimen del registro y la publicación".²¹
- **Modelo francés**, es objeto de inscripción todos los actos relativos a bienes inmuebles. La inscripción no se realiza por medio de asientos sino por los propios documentos presentados. Además es obligatoria, lo cual no significa que sea constitutiva. Rige la publicidad formal pero no la material.
- **Modelo alemán**, la inscripción es constitutiva aunque no tiene carácter obligatorio. Cabe la posibilidad de inscribir con base a un título o por la sola declaración de consentimiento del transmitente. Rige la publicidad formal y material.
- **Modelo australiano**, la inscripción es voluntaria, pero una vez inmatriculado un inmueble, las inscripciones posteriores serán obligatorias. El Registrador calificará los documentos presentados a inscripción.
- **Modelo Norteamericano**, "determina que la inscripción del bien inmueble en el registro correspondiente, confiere a la persona que figuraba en el registro de dicho bien, la titularidad propietaria definitiva e inatacable,

²⁰ PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 236

²¹ PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 27

frente a todos. El fundamento de esta concepción radica en que es el Estado el que transfiere el derecho a través del título. Se denomina a este, el sistema Torrens".²²

- **Modelo español**, el Registro de la Propiedad depende del Ministerio de Justicia y dentro del mismo de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Existe por regla general una oficina registral en cada circunscripción territorial que coincide, salvo excepciones, con los partidos judiciales. La competencia del Registro se extiende a todo el territorio del mismo, o el que se determine reglamentariamente para el caso de haber más de un registro en un mismo partido judicial. Las oficinas del Registro están a cargo de los registradores de la propiedad, que tiene la consideración de funcionarios públicos dependientes del Ministerio de Justicia.

En nuestro país la inscripción es obligatoria, así lo señala el Art. 1 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales que señala "Ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto si no se hiciere público en la forma prescrita en esta ley...". Adopta el Sistema Integrado de los registros de los Derechos Reales que es el Registro Legal Gráfico Catastral, aplicando la técnica del Folio Real, que comprende esencialmente al inmueble físico y jurídicamente determinado, posteriormente al sujeto y al derecho. Rige la publicidad formal y material.

4.6. EL SISTEMA INTEGRADO DE REGISTRO

Este sistema es usado por las oficinas de Derechos Reales, para inmuebles del área urbana como del área rural, supone la consistencia de la formación legal extraída de los documentos que se presentan para su registro, con la información gráfica constituida por mosaicos de planos que contarán con referencias a coordenadas geográficas que permitan determinar la ubicación y linderos de los inmuebles. Esta información gráfica será proporcionada al registro de los derechos reales por las entidades competentes llamadas por Ley para el levantamiento respectivo (INRA, municipios, Catastro, etc.)²³

4.7. TÉCNICA DE REGISTRO DEL FOLIO REAL

"Lo esencial del Sistema de Registro en el Folio Real es la individualización de la propiedad inmueble identificándola física y jurídicamente.

La identificación física procede del conocimiento de su ubicación precisa, de sus límites, de la medida de sus linderos y de cuanto otro dato sea necesario para su individualización completa.

²² PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004. Pág. 27

²³ DECRETO SUPREMO N° 27957, Art. 14.

Su identificación jurídica está dada por la publicidad de los derechos que se refieren al inmueble, tales como el antecedente dominial del cual proviene el derecho propietario del transferente.

Posteriormente el título del beneficiario de la transacción, otras mutaciones, restricciones, limitaciones o gravámenes y cancelaciones.

El folio real permite claramente diferenciar cada uno de sus componentes que el sistema anterior se registraba en libros."²⁴

El objeto de esta técnica es la matriculación del inmueble, es decir asignación de un código a cada inmueble, lo que permite individualizar al inmueble.

4.8. DEL FOLIO REAL Y SU CONTENIDO

"Al referirse al Folio Real y su contenido, es necesario remarcarla importancia que se da al registro inmobiliario o de los derechos reales, que es el objeto en sí, dejando de lado a la persona propietaria del inmueble como ocurría en el sistema de libros y partidas literales en el que se constituía en el centro; (folio personal).

Al registrar el inmueble (terreno, casa, departamento, oficina, parqueo, depósito o baulera) se le otorga un número, el que se conoce como Matrícula o número de registro, como ocurre en el registro automotor (número de placa), en el Número de Identificación Tributaria (NIT), en la Municipalidad (Nº de padrón), en el Registro de Comercio y de Sociedades por acciones y otros registros o inscripciones a los que se asigna un número.

En Derechos Reales, la Matrícula o Número de Registro es en sí un Código Registral, así como lo es el Código Catastral: identifica al bien inmueble, sus características y limitantes.

4.8.1. ELEMENTOS DE LA MATRÍCULA

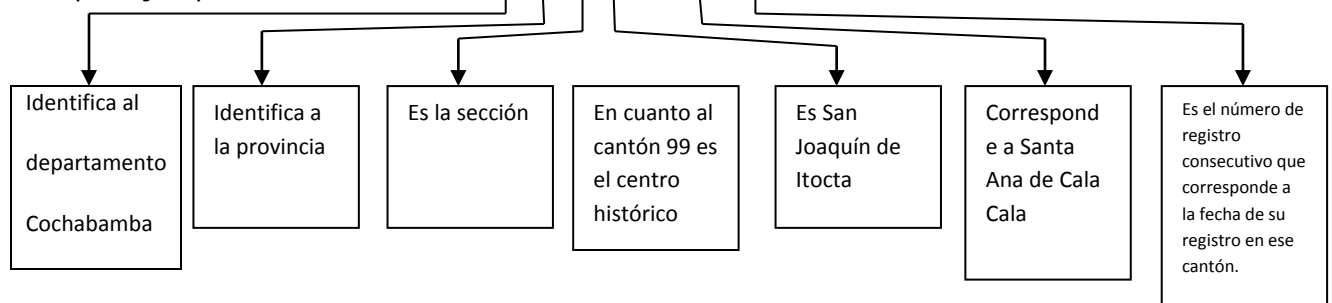
La Matrícula de Derechos Reales es la constancia de registro, a través de un número que se otorga a un inmueble, es consecutivo y permanente y decimos que es un código porque permite identificar sobre todo la ubicación geográfica del inmueble.

- La primera cifra de la Matrícula, indica el departamento, el cual va en el siguiente orden:
 - ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Chuquisaca** empiezan con el número **1**.
 - ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **La Paz** empiezan con el número **2**.

²⁴ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 13

- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Cochabamba** empiezan con el número **3.**
- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Oruro** empiezan con el número **4.**
- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Potosí** empiezan con el número **5.**
- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Tarija** empiezan con el número **6.**
- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Santa Cruz** empiezan con el número **7.**
- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Beni** empiezan con el número **8.**
- ❖ El número de Matrícula de los inmuebles ubicados en el departamento de **Pando** empiezan con el número **9.**

Así por ejemplo en la Matrícula N° **3.01.1.02.0010549**



Cada Departamento y cada una de sus Provincias tienen una codificación de la División Política – Administrativa Nacional.

4.8.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

Nuestro registro reconoce dos tipos de propietarios: personas naturales y personas jurídicas.

Como son los inmuebles objeto de registro, el documento a registrar debe consignar necesariamente los siguientes datos:

- El Código Catastral (la visación municipal ratifica o actualiza el código catastral).

- Para llenar en el Folio Real o en la Partida Literal el rubro de la descripción del inmueble se debe transcribir la ubicación del fundo; provincia, sección, población o comunidad en lo posible, la zona y calle del inmueble.
- En designación según el título, se dirá lo que indica el documento, puede ser lote N^o, manzana N^o, o lote de terreno, casa o urbanización o propiedad horizontal, departamento, almacén, oficina, parqueo, baulera, etc.
- El título debe consignar la superficie, en el plano y en las tradiciones anteriores (no se aceptan documentos sin que conste la superficie o que en el antecedente dominial se indique).
- Medidas, no se acostumbra indicar; sin embargo en la redacción de las minutas se deberá incluir las medidas de los límites.
- Linderos o límites por costumbre; norte, sur, este y oeste, consignar los nombres de los propietarios (si es posible), la denominación de la calle o los números de lotes, que corresponde.

4.8.3. ANTECEDENTE DOMINIAL

No es aceptada o es objeto de rechazo o denegación si no se hace constar el antecedente dominial o última tradición, fecha del último registro, numero de matricula o numero de asiento según corresponda, en el sistema de registro, libro o folio real, salvo titulo ejecutorial otorgado por el Estado a través del Instituto Nacional de Reforma Agraria o sentencia de Usucapión dictada por autoridad competente.

4.8.4. OTROS COMPONENTES DEL FOLIO REAL

Se ha dicho que el Folio Real es la conjunción de los libros de registro que anteriormente se empleaban y aún en este momento se emplean en las oficinas de Derechos Reales, que no están computarizadas: por tanto el Folio Real comprende en su franja horizontal inferior: tres divisiones verticales que son:

A) TITULARIDAD DEL DOMINIO Y PROPORCIÓN.

La información que contiene esta columna o división vertical "A" es de titularidad sobre el inmueble.

En el asiento N^o 0 el nombre de los propietarios que transfieren o venden el inmueble que se obtiene de la última tradición.

En el asiento N^o 1 los nombre y apellidos del comprador si es uno solo; si es sociedad conyugal, el de ambos consortes, abreviando el estado civil, indicando si es primer matrimonio o que número corresponde; la nacionalidad, el N^o de documento de identidad, la fecha de nacimiento y la proporción del derecho propietario que le pertenece en quebrados (1/1, un entero; 1/2, un medio, etc.) no es aconsejable continuar

con el uso de las acciones y derechos, por no dar claridad y precisión al dato de la superficie.

Además indica la figura de mutación del derecho propietario, que puede ser de compra – venta, donación, declaratoria de herederos, adjudicación judicial, dación en pago, usucapión, etc.

Luego indica la clase de instrumento jurídico de transferencia del derecho propietario, si éste es público el N^o, la fecha, el nombre del notario y su jurisdicción.

Por último el N^o correlativo de orden de presentación, la fecha, la hora, las iniciales del auxiliar de registro y verificación.

B) GRAVÁMENES Y RESTRICCIONES.

En primer lugar los gravámenes se originan en una obligación entre dos o más personas, pudiendo darse la concurrencia de una tercera persona que sirva de aval o garante de la obligación. A falta de una garantía personal puede pactarse que esa garantía esté constituida por la hipoteca de un inmueble.

Siendo el inmueble objeto del registro en Derechos Reales, todo lo que afecte a su libre uso y disfrute de derecho propietario, debe ser objeto del registro en Derechos Reales.

Los requisitos que deben cumplirse son prácticamente los mismos que para registrar el derecho propietario, esto es:

- Se presente por quien tenga interés legítimo para preservar el cumplimiento de la obligación.
- Celebrarse por documento público. Art. 491 del Código Civil.

En esta columna "B", se registran todos los actos jurídicos que limitan el disfrute de la propiedad privada, el derecho de uso y el derecho de libre disposición del inmueble, como ser:

- Hipotecas o fianzas.
- Usufructo.
- Anotaciones Preventivas.
- Servidumbres y otras obligaciones o derechos reales que restringen el derecho propietario.

En principio los asientos de esta columna son correlativos del Asiento 1 al asiento "N", no haciendo distinción sobre los diferentes actos jurídicos.

Encabeza el asiento, la denominación del tipo de contrato o limitante, por eje. Hipoteca, a continuación el monto de la obligación expresado en números y la moneda en la que se pacta, por ej. \$us. 30.000, luego la persona jurídica que es beneficiaria de la obligación

(acreedor). En la siguiente línea el tipo de documentos, su número o fecha de su otorgación. Si éste es notarial, dirá el nombre del notario y su jurisdicción; si es judicial respetará las normas jurisdiccionales, por último el número de orden, la fecha y hora de su presentación a la ventanilla o mesa de recepción en Derechos Reales. Se supone que el obligado o garante es el propietario del inmueble sobre el que recae el gravamen.

En caso de obligaciones judiciales, varían en hipoteca judicial, fianza, anotación preventiva, usufructo, etc. Y por supuesto los datos relativos a quien dispone el acto jurídico, la fecha y el juzgado.

C) **CANCELACIONES.**

No es el pago o cancelación de una deuda, éste es el cumplimiento de una obligación registrada en Derechos Reales en un determinado asiento de la columna "B", cuya constancia se encuentra en un documento público o judicial denominado de "cancelación".

Este documento de cumplimiento de la observación o de levantamiento de la restricción inscrita, luego de su presentación en Derechos Reales genera una "cancelación" del asiento pertinente; es decir, elimina o extingue su existencia como asiento en la columna de gravámenes y restricciones, no importando el orden de su registro.

Debe cumplir con la denominación de Cancelación de Hipoteca, usufructo, servidumbre, etc.

Lleva el número y fecha de presentación de la obligación o restricción que ingreso a Derechos Reales, el tipo de instrumento jurídico, su fecha, el nombre del notario o juez según corresponda y también el número de asiento objeto de la cancelación.

Por último el número, fecha de presentación y la hora.

El Código Civil establece que las "inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de documento público, solo se cancelarán mediante otro documento público otorgado entre partes legítimas o en virtud de resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada" y prosigue "las anotaciones hechas por orden judicial se cancelaran solo a mérito de otra que emane del mismo juez, salvo lo previsto por los Art. 1554 y 1555 y Art. 45 de la Ley de Abreviación del Procedimiento Civil."

En suma el gravamen sólo se extingue cuando se procede a la cancelación total de la obligación y el gravamen o restricción persigue al inmueble, por tanto a cada una de las partes fraccionadas o divididas y al inmueble en general."²⁵

²⁵ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 51-62.

4.9. INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Los instrumentos jurídicos se refieren a los documentos, privados o judiciales que hacen constar la voluntad de las partes a través de la tradición con o sin la partición de un Notario de Fe Pública o que expresen la calidad de cosa juzgada en un conflicto de intereses puesta a consideración de un juez competente para que éste dirima, autorice o defina sobre los actos relacionados a la propiedad de los derechos reales, las restricciones que afecten al derecho de usar, gozar y disponer de los bienes inmuebles y la cancelación de las mismas.

4.10. TÍTULOS Y ASIENTOS REGISTRALES

4.10.1. LOS TÍTULOS

El título es el documento público en que se consigna el acto que es objeto de inscripción en el Registro. Cabe hablar de dos tipos de titulación.

- **Titulación supletoria.** Se da cuando no es posible la titulación ordinaria, principalmente en los supuestos en los que la adquisición del dominio no se ha documentado o la titulación ordinaria se hubiese perdido. La titulación supletoria está constituida por las informaciones de dominio, las certificaciones administrativas de dominio y las actas notariales.
- **Titulación ordinaria.** Está constituida por los documentos que acreditan la adquisición, modificación o extinción de derechos, consignando su causa jurídica en el momento de producirse. Para que puedan ser inscritos los títulos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial en la forma que prescriban las leyes (documentos notariales judiciales y administrativos).

También se inscribirán en el Registro los títulos, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en el país, con arreglo de las leyes vigentes en nuestro país.

4.10.2. LOS ASIENTOS REGISTRALES

Las inscripciones que se hacen en el Registro se denominan asientos registrales. Es la anotación en el Registro del título para que surta los efectos propios de la publicidad registral.

Los asientos registrales pueden ser:

- **Inscripción.** Es el asiento más importante ya que conlleva la anotación de los actos constitutivos, declarativos o modificativos de los derechos reales inmobiliarios.

- **Matriculación.** Es el nombre que recibe la primera inscripción de dominio del bien inmueble.
- **Anotación preventiva.** Es un asiento provisional que tiene por objeto, asegurar el resultado de un proceso judicial, preparar un asiento definitivo o hacer constar una situación jurídica que al no estar consolidada no puede acceder de forma definitiva al Registro. Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

Los mismos pueden darse en los siguientes casos:

- a. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.
 - b. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.
 - c. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley.
 - d. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.
 - e. El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales.
 - f. Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.
 - g. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría.
 - h. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.
 - i. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.
- **Nota marginal.** Consiste en un asiento accesorio, instrumental al servicio de otro asiento principal.

- **Asiento de presentación.** Es el asiento que se practica en el Libro Diario y cuyo objeto fundamental es fijar la fecha de otro asiento registral.
- **Cancelación.** Es un asiento negativo que se realiza para extinguir otro asiento registral. La cancelación no es sino una inscripción con eficacia extintiva.

4.11. CLASIFICACIÓN DE SERVICIOS EN LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES

“Se ha convenido que una buena estrategia para ello es la de clasificar los servicios que se presentan, de ello se tiene que son dos tipos de servicios: Inscripciones y Certificaciones.

Para clasificar adecuadamente los servicios que se presentan respecto a las inscripciones, se ha considerado que es primero necesario clasificar los derechos reales como tales.

DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA	DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA						
Propiedad:	DISFRUTE	USUFRUCTO					
INDIVIDUAL		USO Y HABITACIÓN					
COPROPIEDAD		SUPERFICIE					
HORIZONTAL		A CONSTRUIR					
AGRARIA		SERVIDUMBRE					
MINERA, ETC.							
INMUEBLES EN GENERAL							
	REVALORIZACIÓN DE VALOR	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">HIPOTECA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">PIGNORACIÓN</td> <td>ANTÍCRESIS</td> </tr> <tr> <td>PRENDA</td> </tr> </tbody> </table>	HIPOTECA		PIGNORACIÓN	ANTÍCRESIS	PRENDA
HIPOTECA							
PIGNORACIÓN	ANTÍCRESIS						
	PRENDA						

Sin embargo los servicios de registro de que presta Derechos Reales, no se limitan a registrar estos derechos, sino también a los siguientes:

- Registro de las anotaciones preventivas, las cuales son restricciones que precautelan un derecho, pero no constituyen un derecho real como tal, pudiendo ser judiciales o por falta de un requisito subsanable.

- Emisión de certificados, testimonio e informes sobre los datos registrados, basado en el principio de la publicidad.
- Registro de mutaciones de inmueble mediante servicios de partición y fusión.
- Registro de otras restricciones o limitaciones que pesan sobre el inmueble y que tiene relación con la venta con pacto de rescate, contrato de opción, comodato, etc.

En el sentido de lo expuesto anteriormente, se clasifican los servicios presentados por las oficinas de DD.RR. en:

- Servicios relacionados con la adquisición de la propiedad (DERECHOS REALES SOBRE LA COSA PROPIA).
- Servicios relacionados con las restricciones/cancelaciones (DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA/PRECAUTELACIÓN DE DERECHOS).
 - Disfrute (los cuales no tienen una base imponible).
 - Realización de valor.
 - Registro de las Anotaciones Preventivas.
- SERVICIOS DE LA PUBLICIDAD DE LA INFORMACIÓN.
 - Certificados.
 - Informes.
 - Testimonios.
 - Información Rápida/en línea.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MUTACIONES DEL INMUEBLE.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE.

Es necesario identificar los servicios que pueden establecer o cambiar la propiedad de un inmueble, los cuales son:

- Matriculación
 - De libros
 - WANG (La Paz y Santa Cruz)
 - Nuevos
- Partición
- Inscripción de Propiedad
- Inscripción de sub inscripción (con y sin base imponible)

- Propiedad Horizontal/Condominios.

En los casos de matriculación y partición se genera una nueva matrícula.

En los casos de inscripción de propiedad y de sub inscripción simplemente se incrementará un asiento a la columna de propiedad es en el folio real.

Es necesario indicar que en la técnica del folio real, en lo que se refiere a la propiedad el asiento vigente es siempre el último, por lo cual si se sub-inscribe un asiento para aumentar un propietario, debe también pasarse todos los propietarios del asiento anterior.

Estos servicios pueden registrar la propiedad de diversas formas, teniendo en cuenta que la adquisición de la propiedad, puede ser total o parcial.”²⁶

4.12. NORMAS TRIBUTARIAS A SER EJECUTADAS PARA REALIZAR UNA TRANSFERENCIA

4.12.1. TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.

El Art. 2 de la Ley N° 1606 de fecha 22 de diciembre de 1994 crea un impuesto municipal a las transferencias sobre inmuebles (IMT), los mismos que forman parte del dominio tributario nacional. Mediante Decreto Supremo N° 24054, se aprueba el Reglamento para su aplicación. “Están comprendiéndose en este impuesto las transferencias de inmuebles y vehículos entendiéndose por tales operaciones de venta de dichos bienes, sean en forma directa por el propietario o a través de terceros, que hubiesen estado inscritos al momento de su transferencia en los registros de Derechos Reales respectivos incluyendo las ventas, de construcciones simples, remodeladas o refaccionadas cuando el inmueble hubiese estado inscrito al momento de su transferencia en el Registro de Derechos Reales. Estos formularios para tal efecto son: inmuebles: Formulario 181.

4.12.2. PRIMERA VENTA.

En el caso de inmuebles se considera primera venta a loteamiento de terrenos, fraccionamiento en propiedad horizontal (D.S. 24054 art. 12 de fecha 29 de junio de 1995, y el Reglamento del Título IV de la Ley 843), para este caso se deberá liquidar los impuestos en oficinas de Impuestos Nacionales usando los formularios 430 y 692.

²⁶ MANUAL DE PROCEDIMIENTOS TÉCNICO JURÍDICO DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES, Sucre - Bolivia, 2008. Pág. 8 y 9

CAPÍTULO V

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BOLIVIA

Las cosas y bienes, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral, y es en torno a ellas que giran la organización social y política de los pueblos y su estilo de vida.

Por ello las oficinas de Derechos Reales están encargadas de efectuar, a solicitud de parte, por disposición legal o por mandato judicial, todas las inscripciones y anotaciones a que se refieren la Ley de Inscripción de derechos Reales, el Código Civil y el Decreto Reglamentario N° 27957.

Un derecho real da la posibilidad a una persona para que ejerza un poder sobre una cosa y a tener un derecho preferente u oponible ante terceros, pues quien inscribe primero su derecho propietario tiene asegurado su titularidad de dueño.

5.1. DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES

La Ley y su Reglamento de Derechos Reales establecen que solo podrán inscribirse los:²⁷

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

Todos los actos y contratos que se refieren anteriormente deben presentarse en originales, salvo orden judicial de registro de una copia de documento privado legalmente reconocido cuando el original se hubiera extraviado, deteriorado o invalidado por rotura, o causas extraordinarias.

Los documentos otorgados en el extranjero serán aceptados si son legalizados por el servicio diplomático y protocolizados u homologados por orden judicial.

5.2. REQUISITOS DE FORMA

Las causas de denegación del registro según el Dr. Eduardo Reyes – Ex Registrador de Derechos Reales del Distrito de Cochabamba, son las siguientes:

5.2.1. INSTRUMENTO PÚBLICO

En una escritura pública, se observará que cumpla con:

- Numero de testimonio
- Distrito

²⁷ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 12.

- Clase
- Numero de Notaria
- Nombre del Notario
- La suma, naturaleza del título o resumen del contenido del documento.
- Lugar y fecha de su protocolización.
- Signo y Sellos.

5.2.2. DOCUMENTO PRIVADO

En los documentos privados se establecerá el cumplimiento de:

- Reconocimiento de firmas y rubricas.
- Numero de identidad de los actuantes y dos testigos presenciales si son requeridos, como en el caso de quienes no saben firmar, los que pondrán su impresión dactilar junto al del otro testigo quien firme por ellos, a ruego.
- Sellos de visación del documento, valor y código catastral, otorgado por las municipalidades.
- Datos del antecedente dominial, de la superficie y de los límites.
- Salvado de sobreraspados y entrelíneos con la fecha de la corrección o del aditamento y firma de los actuantes, como señal de conformidad; si las enmiendas o agregados son posteriores, debe exigirse una cláusula adicional, con la firma de los otorgantes.

5.2.3. TESTIMONIO JUDICIALES

Las resoluciones judiciales, respetando las formas determinadas por la parte jurisdiccional, deben indefectiblemente referirse de manera clara a los datos de la descripción del inmueble y su antecedente dominial o procedencia del derecho propietario, nombres y apellidos de las partes, junto a los correspondientes números de los documentos de identidad.

- La omisión de los datos de los actuantes o del inmueble.
- No acompañar fotocopias.
- El no ser legítimamente interesado o apoderado legal.
- Falta de facultades en el poder, en caso de persona jurídica.
- El no reconocer gravámenes existentes.
- Numero de testimonio.
- Distrito.

- Clase.
- Numero de Notaria.
- Nombre de Notario

5.3. REQUISITOS DE FONDO

Consideramos requisitos de fondo a los expresados en el Art. 1556 del Código Civil, como "Faltas Insubsanables" y a la letra dice:

- Omitir el nombre de quien transmite o adquiere el derecho.
- Omitir el derecho materia del acto o contrato (indicar con precisión), o dicho de otra manera expresar claramente el antecedente dominial; si proviene de libros, registrado en fojas N^o..., Partida o matrícula N^o..., Asiento....
- No determinar adecuadamente el bien sujeto a inscripción o sobre el que recae una limitante o restricción. Lo que significa que, además del antecedente dominial, se diga si es un Lote de terreno, una casa, un departamento, una oficina, etc.

No individualizar con claridad el bien sujeto a inscripción (su ubicación, sus límites, sus datos del registro en Derechos Reales) o no determinar precisa y ciertamente la suma garantizada con el gravamen. Lo que quiere decir no identificar inequívocamente el bien inmueble, lo requerido esta precisado en el folio real en: La Descripción del inmueble y dice también que debe expresarse claramente en la suma cierta y determinada en dinero, sea en moneda nacional u otro signo monetario.

5.4. DESARROLLO DEL PROCESO DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES

5.4.1. RECEPCION DE TRÁMITE

5.4.1.1. ROGACIÓN

Un documento que cumpla con todos los requisitos señalados anteriormente deben ser presentados para su registro sólo en la ventanilla habilitada para este efecto, en este caso en MESA DE ENTRADA, por una persona que tenga interés legitimo sobre el bien inmueble o sobre las cargas que pudieran pesar sobre el mismo, por su apoderado, notario o el Juez conforme a los Arts. 1546 y 1547 del C.C. y como signo de cumplimiento del PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

No puede darse curso a ningún acto de registro, rectificación o modificación de asientos, de oficio o a iniciativa propia de ningún funcionario sea el rango o titulo que detente.

5.4.1.2. PRESENTACIÓN Y REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Una vez presentados los documentos a la Oficina de Derechos Reales, recibidos en estos por el operador a cargo de la ventanilla de Mesa de Entrada o ingreso, se verificará el cumplimiento de los requisitos enunciados, en el documento o título original.

“Recibido el documento a registrar se emite una boleta de ingreso con la fecha de recepción y hora de ingreso, por el sistema computarizado se procede a la liquidación de los aranceles y el pago del monto de la liquidación efectuada (para el caso de transferencia, se toma en cuenta el mayor valor entre los señalados por la minuta y el valor impositivo es decir la base imponible).”²⁸

Debe acompañarse con dos fotocopias de los documentos presentados como ser Testimonio de Transferencia, Impuesto a la transferencia, impuesto de la última gestión, cédula de identidad de los actuantes, fotocopia del NIT en caso de persona jurídica y los respectivos poderes a fin de demostrar el interés legal.

5.4.1.3. ACEPTACIÓN Y PASE A CAJA

Si no se advierte ninguna observación, el encargado de la ventanilla aceptará lo presentado, determinará que el documento es registrable y de esta manera se iniciará el proceso de registro; emitirá de inmediato una boleta, en la que se hace costar el número correlativo de ingreso, la hora y fecha, (que se trasladaran a todos los asientos del Folio Real). La fecha y hora de ingreso a la oficina de Derechos Reales determinara la prelación o prioridad del derecho presentado para su registro, los nombres y apellidos del solicitante, número de documento de identidad, el concepto y monto sobre el que cancelará el arancel correspondiente; estampará los sellos pertinentes, anotará el número de ingreso en la carátula del documento y pasará a la sección de CAJA para el pago del monto señalado; en CAJA, se emitirá otra boleta de constancia del pago efectuado, lo que permitirá proseguir el trámite.

5.4.1.4. PAGO DE ARANCELES EN DERECHOS REALES PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO

Los aranceles o montos a pagar para el registro del derecho propietario son aprobados por las instancias legislativas correspondientes.

Actualmente en oficinas de Derechos Reales de la ciudad de La Paz y El Alto se paga:

- Todos los cobros basados en cuantía que afectan a la titularidad del inmueble, suponen el cálculo del 5/1000 del valor más alto entre:

²⁸ REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003. Pág. 16

- La base imponible del Impuesto a la Propiedad de Bienes Inmuebles de la última gestión vencida otorgada por el Gobierno municipal correspondiente.
- El monto especificado en el documento de transferencia o acto que involucre el cambio de titularidad.

- Derecho de computación Bs. 20.-
- Caratula Derechos Reales Bs. 5.-
- Dos formularios de folio real Bs. 4.-
- 2 timbres de Bs. 2 c/u. Bs. 4.-
- Comprobante de Caja Bs. 2.-

Cuadro de resumen de presentación de documentos en Mesa de Entrada:

INSCRIPCIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO (ADQUISICIÓN TOTAL DE UN INMUEBLE)	
Solicitud del usuario	El usuario desea inscribir la adquisición del total de un inmueble que cuenta con matrícula.
Descripción extendida:	
Forma Nº:	1 – Inscripción de Propiedad
Elementos de Entrada	1 Servicio de inscripción de propiedad con cuantía (5/1000) 1 boleta de entrada
Requisitos:	<ul style="list-style-type: none"> • Testimonios originales a ser registrados. • Documentos de identidad del adquirente y enajenante. • NIT si se trata de Persona Jurídica. • Documentos de respaldo de los impuestos. • Dos fotocopias de toda la documentación.
Forma de Inscripción	<p>Entrada: Se coloca el número de matrícula y se elige el servicio de "Inscripción de Propiedad"</p> <p>Calificación, se verifica la concordancia de los datos del registro con los datos a inscribir.</p>

	Inscripción , se utiliza la documentación entregada, para utilizar los datos en el contenido del nuevo asiento a generar.
Observaciones	En mesa de entrada, cuando los datos del testimonio de la nueva transferencia son distintos a los que se encuentran registrados en la matrícula se deben solicitar planos y requerir se efectúe la sub inscripción.

5.4.1.5. PRELACIÓN, PREFERENCIA O PRIORIDAD EN EL REGISTRO.

Se hace mención a la prioridad o prelación, que en el C.C. en su Art. 1545 la denomina preferencia expresando que, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito primero su título.

El ámbito del Derecho Registral la prelación, prioridad o preferencia del título registrales demostrando en un documento y el derecho o contrato en él inscrito o anotado preventivamente, que no es el mismo que los grados de preferencia a los que se menciona en el C.C. en sus Arts. 1392, 1393 y 1394, y los privilegios reconocidos por el mismo código, Art. 1346 y siguientes.

Se ha visto que el registro se inicia con la solicitud de la inscripción de los documentos que se refieren a los derechos reales; lo que constituye, otro de los principios del Derechos Registral y es el principio de rogación, del que emergen dos efectos; el primero, el de la preferencia y rango del documento y el segundo, como método de control y seguimiento del proceso que cumple el trámite presentado, par su registro en los derechos reales al generar un número correlativo de ingreso y aceptación del mismo.

5.4.1.6. DISTRIBUCIÓN DEL MATERIAL A REGISTRAR

Una vez admitido el documento y realizando el pago de aranceles Caja, se pasa a la segunda etapa que ya es de índole interna.

Los responsables de la sección caja, hacen entrega de todos los documentos que han cumplido con el correspondiente pago de aranceles, personal encargado de la distribución imparcial del material ingresado con una salvedad; la de sobrepasar la carga de trabajo que debe tocar a cada operador; puesto que no es lo mismo que inscribir la transferencia de un lote de terreno, que el registro de una propiedad horizontal.

La distribución del material de trabajo, se realiza por el sistema informático, en forma automática e inmediata, sin intervención de ningún funcionario, luego de ser digitada la cancelación de los aranceles.

5.4.1.7. CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO INGRESADO PARA SU REGISTRO

Recibido el material de trabajo por el operador, éste debe proceder a la verificación del antecedente dominial. Si el registro se encuentra en los libros sobre la correspondiente partida debe estampar un sello de "VISADO O CALIFICADO" para luego proceder al vaciado de los datos del registro el sello de "VISADO O CALIFICADO" debe contener el número de matrícula de su inscripción en el Folio Real, la fecha y hora de calificado, el N° de Documento, el motivo de la calificación (Transferencia, Anot. Prev., Hipoteca, etc.), el Código del Operador de Registro y su firma o signo.

5.5. ERRORES MÁS FRECUENTES EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD

Los problemas más frecuentes que las personas atraviesan son:

- Errores en el testimonio de propiedad y en el folio real en el nombre de los compradores o vendedores.
- Errores en el testimonio y en el folio real en el estado civil de las mujeres cuando se agrega o se omite el "de".
- Errores en el folio real figurando una superficie falsa de la propiedad.
- Cuando el comprador después de muchos años quiere realizar la inscripción en Derechos Reales, pero existen observaciones con los datos del vendedor y resulta que este ya falleció.
- Cambios de número de Cédula de Identidad.
- Pérdida de todos los documentos de propiedad.
- Cambio de jurisdicción.
- Ignorancia de la jurisdicción a la que pertenece para poder así realizar su trámite

5.6. SOLUCIONES MÁS COMUNES A ERRORES EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD

La forma en que se soluciona los errores en el título de propiedad es a través de un trámite judicial, sin embargo por el tipo de error el trámite judicial puede ser:

- a) Procesos Voluntarios
- b) Procesos Contenciosos

Aunque, en algunos casos podría tomarse una tercera alternativa que son los:

- c) Procesos Administrativos.

CAPÍTULO VI

MARCO CONCEPTUAL

Debemos definir los siguientes conceptos:

- **Adjudicación.**- Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de alguna cosa. Generalmente la adjudicación se hace por la autoridad judicial o administrativa competente; por ejemplo cuando se distribuye la herencia entre los herederos o legatarios, o cuando se otorga a favor de un licitante la realización de obras, suministros o servicios públicos. Aplícase también en el orden privado para significar que, en una subasta, el subastador adjudica la cosa subastada al mejor postor.²⁹
- **Almoneda.**- Sinónimo de Remate y de Subasta Pública, se utiliza para indicar el número de veces que ha salido el inmueble a la venta pública, generalmente sólo salen tres veces, es decir, Primera Almoneda, Segunda Almoneda y Tercera Almoneda.³⁰
- **Aprobación del remate:** Es la resolución dictada por el Juez, mediante el cual aprueba la compraventa judicial a favor del cliente, una vez que éste ha pagado la totalidad del precio de la postura ofrecida; desde este momento el Cliente ya está facultado como propietario, jurídicamente hablando, del bien subastado a su favor.³¹
- **Avalúo Judicial.**- Es el valor designado por peritos en el juicio del inmueble a rematar, generalmente este valor tiene un precio inferior en un 30% al real.³²
- **Derecho Real Garantía.**- El que tiende a asegurar el cumplimiento de una obligación estableciendo trabas para enajenar la cosa que ha de responder eventualmente ante el titular del crédito o derecho. Las tres especies tradicionales son la hipoteca, la prenda y la anticresis.³³
- **Depósito de Garantía.**- Es el monto que se deposita para participar en el remate, por lo general es el 20% del Avalúo Judicial del bien a subastar y que es entregado por el cliente en la Subasta Pública al Martillero, para garantizarle la seriedad de su postura u oferta.³⁴

²⁹ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 60

³⁰ Página del internet, www.ventas@remates-judiciales.com.mx

³¹ Página del internet, www.ventas@remates-judiciales.com.mx

³² Página del internet, www.ventas@remates-judiciales.com.mx

³³ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 328.

³⁴ Página del internet, www.ventas@remates-judiciales.com.mx

- **Documento Privado.-** El redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención de notario o funcionario público que le de fé o autoridad.³⁵
- **Documento Público.-** El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.³⁶
- **Inscripción.-** Acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos pues, aparte los determinados en los Códigos, hay otros de índole administrativa que requieren esa misma formalidad... Entre ellos el registro de propiedad, los contratos sobre transmisión de inmuebles, constitución de derechos reales y su cancelación.³⁷
- **Manual.-** II. 4. Libro en el que se compendia lo más sustancial de una materia.³⁸
- **Minuta.-** Extracto o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para copiarlo después y entenderlo con todas las formalidades necesarias a su perfección. Borrador de un oficio, exposición, orden, etc., para copiarlo en limpio. Cuenta que de sus honorarios o derechos presentan los abogados y curiales. Lista o catálogo de personas, como los empleados de una dependencia.³⁹
- **Postura Legal.-** Es el precio mínimo que se señala para que los postores o clientes ofrezcan y se adjudiquen el inmueble y que es determinado por el Juez de acuerdo a la ley.⁴⁰
- **Puja.-** Es la cantidad superior que ofrece un postor sobre la ofrecida por otro para adquirir el inmueble que se remata. Se pueden hacer varias pujas en el

³⁵ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 360.

³⁶ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 360.

³⁷ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 522.

³⁸ HACHETTE CASTELL, Diccionario Enciclopédico, Editorial Spadem Adagip, España, 1981, pág. 1341.

³⁹ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 624.

⁴⁰ Página del internet, www.ventas@remates-judiciales.com.mx

momento mismo en que se está subastando el inmueble. Gana quien más ofrece.⁴¹

- **Registro de la Propiedad.**- institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratante, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscribe asimismo en el *registro* los derechos reales que pesen sobre el inmueble.⁴²
- **Título.**- Origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación y su demostración autentica. Se dice por lo común del documento en que consta el derecho a una hacienda o a un predio. Demostración autentica del derecho con el que se posee una hacienda o bienes.⁴³
- **Tributo.**- Impuesto contribución u otra obligación fiscal. Gravamen, carga. Servidumbre. Obligación. En tiempos remotos conocido como la *enfiteusis*. Reconocimiento feudal del señor por un vasallo. ⁴⁴

⁴¹ Página del internet, www.ventas@remates-judiciales.com.mx

⁴² MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 855.

⁴³ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 975.

⁴⁴ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 995.

CAPÍTULO VII

MARCO JURÍDICO, POSITIVO, VIGENTE Y APLICABLE

7.1. EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES EN NUESTRA LEGISLACIÓN

El Código Civil abrogado en su artículo 1480, establecía: “En cada capital de departamento habrá un oficio de hipotecas, para los inmuebles sujetos a ellas en su distrito, y estará a cargo de algún escribano público”; correspondiente al Capítulo X.: “Del modo de anotar las hipotecas; de la publicidad de los registros, y de la responsabilidad del escribano anotador”. De esta manera se estableció en 1830 la Oficina de Hipotecas con funcionamiento en cada uno de los departamentos del país, a cargo de un escribano nombrado por la autoridad política o prefectural y con el único objeto de registrar los bienes inmuebles.

En 1882 (Melchor Terrazas), 1885, 1886, se presentaron proyectos de ley para la creación de una “Oficina de Bienes Inmuebles” cuyo objeto era la inscripción de transferencias, mutaciones, y/o hipotecas o gravámenes de bienes raíces, en atención a la publicidad y a la sentida necesidad del país de contar con la garantía social ofrecida por corrientes doctrinarias de la época.

7.2. LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887

El Congreso de 1887, marca una de las épocas más notables del desenvolvimiento institucional jurídico de nuestro país, es así que entre sus diferentes actos uno de los más destacados y de preponderante importancia, es promulgación de la Ley de 15 de noviembre de que creo las oficinas de Registro de Derechos Reales, dando así un paso avanzado en el camino del progreso en lo que se refiere el ámbito territorial y de la protección de la propiedad, que hasta ese entonces eran tan incierto e inseguro.

La idea e inquietud parlamentaria sobre el aspecto desde inicios se da hacia el año 1882, la misma es iniciada por un jurisconsulto boliviano, que posteriormente concluye con la sanción de la Ley de 15 de noviembre de 1887.

En 15 de noviembre de 1887, se promulga por el Presidente Constitucional de la República, Dn. Gregorio Pacheco, la Ley del Registro de Derechos Reales con un contenido de 46 artículos distribuidos en 5 capítulos. Esta Ley que para su época constituyó un avanzado progreso en el sistema registral del país por ser una sólida garantía para el crédito territorial. Tuvo como sus fuentes el Código Napoleónico de 1804 y diferentes Estatutos de la legislación española. Dicha ley aún continúa en vigencia y, pese a los problemas que presenta sobre todo en razón al tiempo transcurrido y los avances tecnológicos y jurídicos, se aplican sus normas de manera compatible con las dispuestas por la codificación civil vigente.

Esta Ley en su aplicación y conformación adopta el Sistema Alemán teniendo como principios básicos los de inscripción, autenticidad, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de especialidad y de publicidad, cuyos contenidos se hallan inmersos en sus diferentes artículos y dando mayor importancia a los dos últimos con la finalidad de asegurar la propiedad.

De esta manera la Ley de 15 de noviembre de 1887, sobre la inscripción de los derechos reales en estas nuevas oficinas, da inicio y entra en plena vigencia al señalar en su primer artículo "los contratos de mutación, transmisión o limitación de derechos reales sobre bienes inmuebles, en que no se hubiesen llenado las formalidades de inscripción en la respectiva oficina de registro, surtirán su efecto solo entre partes contratantes con arreglo de las leyes, sin perjudicar a terceros interesados". Por lo que nos demuestra la existencia de una obligatoriedad en cuanto al registro de la propiedad.

7.3. LA LEY DE REGISTRO DE DERECHOS REALES Y SU REGLAMENTO 27957.

La ley de Derechos Reales inicialmente no señala el modo de llevar los registros, pero posteriormente con su Capítulo VI del Decreto Reglamentario 27957 de 24 de diciembre de 2004 (De los Registros y el modo de llevarlos), se llena este vacío jurídico, organizando bajo un sistema de libros:

a) Libros Principales

- 1) De registros de propiedad.
- 2) De registros de Hipotecas y Gravámenes.
- 3) Registros de Anotaciones Preventivas.

b) Libros auxiliares:

- 1) Auxiliar de la operaciones de la oficina.
- 2) Anotador de Asientos suspendidos y actualmente complementados con el sistema computarizado.

En su Artículo 71 de este Reglamento expresamente señala que se usara la técnica del Folio Real, con lo que cada oficina de registro llevará un registro informatizado de los derechos reales.

La ley y el Reglamento traen minuciosas disposiciones para llevar correctamente los distintos libros, permiten que cualquier interesado puede informarse de lo mismo y disponer sanciones para los registradores que incurran en responsabilidad.

7.4. DECRETO SUPREMO DE 5 DE DICIEMBRE DE 1888 – REGLAMENTACIÓN A LA LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887

El reglamento de la presente Ley sancionado durante la Presidencia de Aniceto Arce se encuentra expresado en 114 artículos divididos de la siguiente forma:

Capítulo I.- De los títulos sujetos a inscripción.

Capítulo II.- De la forma y efectos de la inscripción.

Capítulo III.- De la Anotación Preventiva.

Capítulo IV.- De la extinción de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.

Capítulo V.- De los registros y del modo de llevarlos.

Capítulo VI.- De las oficinas de registro y de la publicidad de los registros.

Capítulo VII.- De los Registradores, fianzas que deben dar, su responsabilidad y derechos que deben percibir.

Capítulo VIII.- De la inspección y estadística de los registros.

Capítulo IX.- Disposiciones transitorias.

Este Decreto Supremo llenó muchos vacíos jurídicos que se tenía en cuanto al registro, reglamentando la responsabilidad de los registradores y demás características en cuanto a su función.

7.5. DECRETOS SUPREMOS DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1889 Y 11 DE DICIEMBRE DE 1905 – REGLAMENTACIÓN A LA LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887.

Este decreto supremo suprimió el carácter obligatorio del registro dejando a la voluntad de los interesados dicha inscripción; la de 11 de diciembre de 1905 reconoció el derecho de los registradores y subalternos a percibir un sueldo fijo. De igual forma estableció el plazo de 8 días para la otorgación de certificados y testimonios, así como para la devolución de los títulos registrados.

7.6. OTRAS DISPOSICIONES REGULATORIAS PARA LLEGAR AL PERFECCIONAMIENTO DEL DERECHO PROPIETARIO

7.6.1. EN EL CÓDIGO CIVIL

En el Libro II de los bienes, de la propiedad y de los derechos reales sobre la cosa ajena, son normas que constituyen una parte general de los derechos reales; enumera los derechos reales admitidos por el código, estableciéndose el sistema de número cerrado; legisla también la adquisición y pérdida de los derechos reales.

Podemos indicar que en el Libro 5to., Título V, legisla sobre los registros públicos como organismos dependientes del Poder Judicial, los mismos que se refieren a: el registro del estado civil de las personas y el registro de los Derechos Reales. El Capítulo III se halla destinado a este tema y se divide en 9 secciones con un total de 29 artículos (arts. 1538 - 1566).

7.6.2. LEY DEL NOTARIADO

La Ley del Notariado de 5 de marzo de 1858, otorga a los notarios la facultad de dar autenticidad a los actos y contratos que celebren las partes y de registrarlas mediante las escrituras jurídicas correspondientes. Asimismo, con carácter temporal y mientras sea constituido el registro civil, dispone que los escribanos de hipotecas continuarán ejerciendo las funciones que corresponde por ley.

En la actualidad los notarios son funcionarios públicos establecidos para autorizar todos los actos y contratos a los cuales los suscribientes quieran darle el carácter de autenticidad, con sujeción a las prescripciones de la Ley. (art. 1 de la Ley del Notariado).

Tomando en cuenta que para el registro del derecho propietario en las oficinas de Derechos Reales es imprescindible presentar la minuta de Adjudicación Judicial elevada a Instrumento Público, por lo que se debe cumplir con las exigencias de la Ley del Notariado en cuanto a los requisitos para que la misma goce de la Fe Pública con las formalidades exigidas por ley, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley del Notariado.

TÍTULO II
(Parte Diagnostico)

CAPÍTULO VIII

**SITUACIÓN ACTUAL DE LOS PROCESOS EN ETAPA DE PERFECCIONAMIENTO DEL
DERECHO PROPIETARIO DE MUTUAL "LA PAZ"**

La Asociación Mutual de ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz", es una entidad de intermediación financiera, sin fines de lucro, orientada a la solución de planes de vivienda y adquisición de bienes de consumo de los asociados, que tienden al mejoramiento de la calidad de vida de la familia boliviana, contribuyendo al desarrollo económico y social del país.

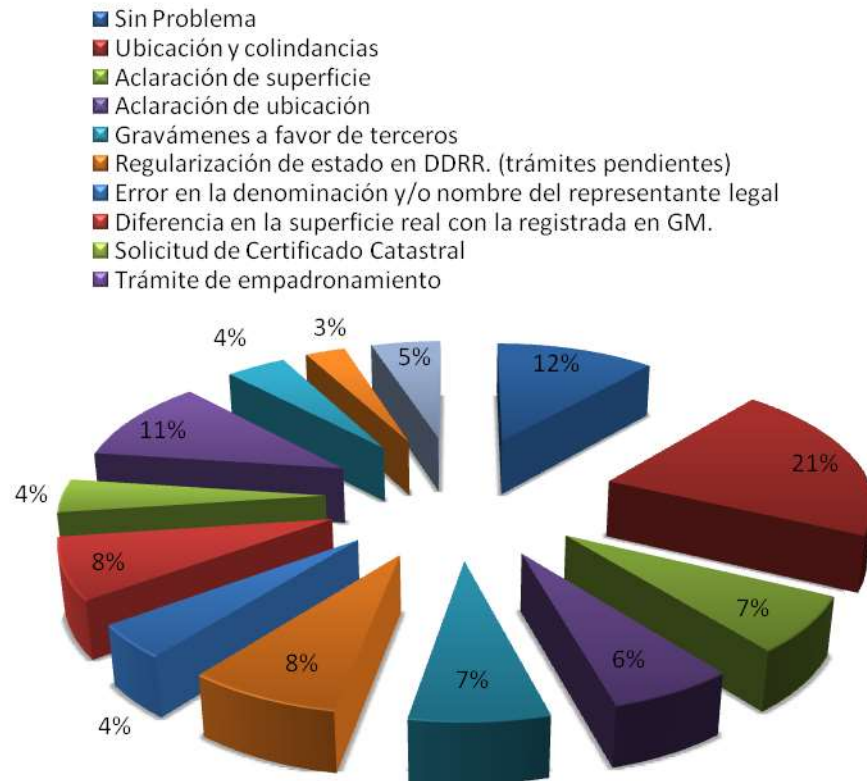
Si consideramos a la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz" como una entidad financiera orientada a la solución de planes de vivienda, otorgando créditos a corto, mediano y largo plazo, empero por diversas circunstancias los prestamistas incumplen el pago del crédito, ingresando en mora, emergente de ello, "Mutual La Paz" ha ido substanciando un vasto número de procesos judiciales ejecutivos y coactivos, los cuales muchos de ellos a la fecha cuentan con el auto o Resolución de adjudicación judicial, por lo cual y a partir de este hecho la Institución referida ha ido tropezando con una serie de vicisitudes y contingencias de carácter técnico - legal que dilatan el perfeccionamiento de su derecho propietario, por consiguiente retrasando los siguientes actuados procesales.

A. PROBLEMAS MÁS FRECUENTES PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO

Por lo expuesto y para justificar la elaboración de la presente monografía se tomo como muestra de estudio 140 procesos (Ver Anexo 1), mismos que se encuentran actualmente con Auto de adjudicación en algunos casos o Resolución de Adjudicación en otros, los cuales en la mayoría tropezaron con una serie de problemas para el perfeccionamiento del derecho propietario de Mutual "La Paz", ya sea en el Gobierno Autónomo Municipal del distrito correspondiente o en las oficinas de Derechos Reales, los cuales deben ser subsanados ya sea por el abogado externo (si corresponde la iguala) o por un funcionario de Mutual "La Paz".

En ese sentido se ha sacado porcentajes de los trámites más frecuentes con los que se tropiezan al momento de realizar el perfeccionamiento del derecho propietario, por lo que se determino los patrones más frecuentes, los cuales se detallan en el cuadro que se muestra a continuación.

PROBLEMAS FRECUENTES PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO



Estos patrones fueron determinados de acuerdo al seguimiento de los procesos en su mayoría ejecutivos, realizado en los Juzgados de la ciudad de La Paz y El Alto. Además podemos determinar el origen de las observaciones de la siguiente manera:

- Observación de ubicación y colindancias.**- Esta observación casi en todos los casos es realizada por las oficinas de Derechos Reales de la ciudad de El Alto, las mismas que solicitan que con carácter previo a dar curso al registro se deberá presentar el plano visado por el Gobierno Municipal con su respectiva escritura de aclaración de ubicación y colindancias, esta es una medida necesaria para especificar los inmuebles.
- Observación de superficie.**- Esta observación nace frecuentemente en Derechos Reales y en el Gobierno Municipal de La Paz y se da por la diferencia existente en la superficie real y la superficie registrada.

- **Observación de Ubicación.-** Esta observación nace por lo general en Derechos Reales, el cual señala "...la ubicación registrada en Derechos Reales no coincide con la señala en la Escritura Pública de Adjudicación". Y evidentemente hay una diferencia puesto que el Juez a momento de realizar el Auto o Resolución de Adjudicación toma como dato de ubicación los avalúos periciales los cuales tienen una ubicación más precisa y no así la señalada en el folio real la cual es más genérica.
- **Observación de Trámites Pendientes en Derechos Reales.-** Esta es una de las observaciones que a mi parecer es la más infundada, puesto que al momento de registrar el derecho propietario de la mutual, adquirido por adjudicación judicial, nos señalan que existen trámites pendientes que terceros ingresaron y que en sistema se encuentran como "observado - archivado" o "finalizado - archivado", solicitando que con carácter previo se regularice dicho trámite. ¿Cómo regularizar dicho trámite si nosotros no fuimos parte y aún no somos legítimamente interesados? Por lo que solo procede pedir conminatoria a Derechos Reales al juzgado que conoció la causa.
- **Trámites en el Gobierno Municipal.-** Por lo general estos trámites tienen su origen por los cambios en los servicios con los que cuenta el inmueble adjudicado, es decir con anterioridad a realizar la liquidación del impuesto a la transferencia se debe obtener el último impuesto de gestión y es con ello es que nos encontramos con una serie de problemas ya sea que no se encuentra empadronado y que tiene doble empadronamiento, o que el inmueble se encuentra bloqueado, o tiene deudas de más de cinco años por lo que corresponde la prescripción de tributos y otros más, lo cual retrasa de gran manera la liquidación del impuesto a la transferencia.
- **Obtención de Catastro.-** Esta es una observación que se tiene con menos frecuencia y por lo general se requiere para la corrección de superficie en oficinas de Derechos Reales.
- **Observación de gravámenes pendientes.-** Esta observación nace por lo general en Derechos Reales, el cual señala "...SEÑOR USUARIO EL PRESENTE TRÁMITE DE ADJUDICACIÓN JUDICIAL NO PUEDE REALIZARSE, YA QUE LA MATRICULA 2010990054157, TIENE LOS SIGUIENTES GRAVÁMENES, ASIENTO Nº 1 POR \$US. 24.000.- A FAVOR DE MUTUAL "LA PAZ", ASIENTO Nº 2 PROCESO EJECUTIVO DEL JUZGADO 12 DE PARTIDO EN LO CIVIL, ANASTACIO ESPINOZA, ASIENTO Nº 3 HIPOTECA JUDICIAL DEL JUZGADO 5to. DE PARTIDO CIVIL, COACTIVO CIVIL, CARLOS OROZCO C. EN EL CASO DE QUE SE LEVANTEN ÉSTOS GRAVÁMENES, SE PUEDE DAR CURSO AL TRÁMITE DE ADJUDICACIÓN SEÑALADO, EMPERO LOS MISMOS DEBEN SER LEVANTADOS, POR LAS MISMAS AUTORIDADES QUE ORDENARON SU REGISTRO)...". Por lo que al amparo del Art.

45 C.P.C. se deberá solicitar la cancelación de todos los gravámenes existentes sobre el inmueble adjudicado, para continuar con el trámite de registro respectivo.

Estas observaciones, que no son todas, retardan demasiado el registro y las cuales deben ser subsanadas en el menor tiempo posible, porque es un perjuicio para la mutual, puesto que no puede continuar con los siguientes actuados procesales como es el desapoderamiento.

Por lo que se ha visto completamente necesario proponer un manual de registro de derecho propietario que coadyuve a organizar de una mejor manera las funciones que cada funcionario deberá desarrollar para este propósito.

B. TIEMPO APROXIMADO QUE DEMORA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS.

Para determinar el tiempo aproximado en que la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz" logra registrar su derecho propietario en las oficinas de Derechos Reales, se tomó al azar treinta procesos debidamente concluidos con su registro del derecho propietario (ver anexo 2).

Para el cálculo del promedio del tiempo en que se demora el registro del derecho propietario de un inmueble adquirido por adjudicación judicial, se tomo dos datos: como primer dato el **Auto o Resolución de Adjudicación** hasta la **fecha de registro en el Folio Real** (Asiento de registro a favor de la Mutual).

Increíblemente se obtuvo un **promedio** de **UN AÑO Y SEIS MESES** (1,5 AÑOS) que Mutual La Paz demora para registrar su derecho propietario, lo que normalmente debería demorar un mes. Observamos también que el:

- Tiempo más corto en el que se logro registrar el derecho propietario es de **dos meses**.
- Tiempo más largo en el que se logro registrar el derecho propietario es de **cinco años y ocho meses**.

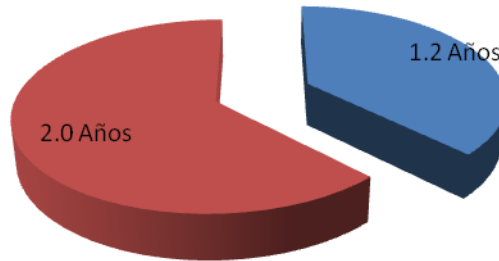
Esto ante todo se debe a muchos factores de carácter interno y externo, dentro del primero es debido a la desorganización y mala coordinación que existe entre el funcionario asignado al registro y el abogado externo a cargo del proceso; en el segundo caso obedece a las falencias en la documentación técnica – legal de los inmuebles adjudicados por la Mutual.

Asimismo se realizo una clasificación de los procesos tramitados en los juzgados de la ciudad de La Paz y El Alto (ver anexo 3 y 4), con la finalidad de determinar en cuál de estas dos jurisdicciones se demora mas el trámite de registro del Derecho Propietario.

De lo que se concluyo lo siguiente:

Relación de Temporal de Registro del Derecho Propietario

■ Juzgados de La Paz ■ Juzgados de El Alto



Por lo que se determinó que en los procesos, en etapa de perfeccionamiento del derecho propietario, tramitados en la ciudad de El Alto se demora más tiempo en el registro que en la ciudad de La Paz, esto tomando en cuenta los trámites realizados en las oficinas del Gobierno Municipal y Derechos Reales.

Por lo anteriormente expuesto y para brindar mayor celeridad a la inscripción del derecho propietario, se ha visto necesario realizar un Manual de Procedimiento para el Registro del Derecho Propietario de Inmuebles Adjudicados de la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz", para la práctica registral previa regularización de la situación impositiva del inmueble adjudicado.

En ese sentido es imprescindible la existencia del citado manual, de lo contrario la lógica consecuencia de esta omisión implica retardación en el registro del derecho propietario y por ende en los demás actuados procesales, en desmedro de los intereses de la Mutual "La Paz".

TÍTULO III

(Parte Propositiva)

CAPÍTULO IX

MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS DE LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA "LA PAZ".

1. ANTECEDENTES.

El registro del derecho propietario de inmuebles adjudicados proviene de las gestiones judiciales instauradas por "Mutual La Paz" contra los prestamistas que incumplen el pago del crédito.

El registro del derecho propietario debe considerar todo el ciclo, desde la emisión del auto o Resolución de Adjudicación por el Juzgado donde se tramita el proceso hasta el registro del derecho propietario en las oficinas de Derechos Reales.

2. INTRODUCCIÓN.

Los inmuebles adjudicados en procesos judiciales constituyen activos improductivos para la Entidad y la retardación en el registro del derecho propietario evita su posterior comercialización en desmedro de los intereses de la Mutual "La Paz".

3. OBJETIVOS

- Normar y definir los procedimientos de registro del derecho propietario de inmuebles adjudicados en procesos judiciales por Mutual "La Paz".
- Establecer una estrategia para un eficiente y ágil registro del derecho propietario, toda vez que su retardación en el registro representa una retardación en los demás actuados procesales, representando un costo de oportunidad como activo improductivo de la entidad.

4. ALCANCE

Este procedimiento comprende desde el auto o resolución de adjudicación por el juzgado donde se tramita el proceso hasta el registro del derecho propietario en las oficinas de Derechos Reales.

5. UNIDADES INVOLUCRADAS

Se aplicara en los siguientes ámbitos internos "Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda La Paz":

- **Gerencia Legal.**
- **Bienes Adjudicados.**

- **Normalización de Cartera.**

Además se aplicara en el siguiente ámbito externo:

- **Abogado Externo, asignado al caso.**

6. DEFINICIONES

- **Adjudicación.-** Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de alguna cosa. Generalmente la adjudicación se hace por la autoridad judicial o administrativa competente; por ejemplo cuando se distribuye la herencia entre los herederos o legatarios, o cuando se otorga a favor de un licitante la realización de obras, suministros o servicios públicos. Aplícase también en el orden privado para significar que, en una subasta, el subastador adjudica la cosa subastada al mejor postor.⁴⁵
- **Base Imponible.-** Es la cantidad numérica expresada en términos monetarios sobre la cual se calcula el impuesto.
- **Alícuota.-** Es el porcentaje establecido por Ley, a fin de determinar el tributo que el contribuyente adeuda al Fisco por un determinado impuesto. Es del 3% sobre la Base Imponible.
- **Folio Real.-** Es la Matricula del Inmueble en una sola tarjeta donde se encuentra el numero de Matricula, la descripción del inmueble, el nombre del titular, sus gravámenes o restricciones y las cancelaciones.
- **Derecho Real Garantía.-** El que tiende a asegurar el cumplimiento de una obligación estableciendo trabas para enajenar la cosa que ha de responder eventualmente ante el titular del crédito o derecho. Las tres especies tradicionales son la hipoteca, la prenda y la anticresis.⁴⁶
- **Documento Privado.-** El redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención de notario o funcionario público que le de fé o autoridad.⁴⁷
- **Documento Público.-** El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.⁴⁸
- **Inscripción.-** Acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de

⁴⁵ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 60

⁴⁶ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 328.

⁴⁷ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 360.

⁴⁸ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 360.

asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos pues, aparte los determinados en los Códigos, hay otros de índole administrativa que requieren esa misma formalidad... Entre ellos el registro de propiedad, los contratos sobre transmisión de inmuebles, constitución de derechos reales y su cancelación.⁴⁹

- **Manual.**- II. 4. Libro en el que se compendia lo más sustancial de una materia.⁵⁰
- **Minuta.**- Extracto o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para copiarlo después y entenderlo con todas las formalidades necesarias a su perfección. Borrador de un oficio, exposición, orden, etc., para copiarlo en limpio. Cuenta que de sus honorarios o derechos presentan los abogados y curiales. Lista o catálogo de personas, como los empleados de una dependencia.⁵¹
- **Registro de la Propiedad.**- institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratante, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscribe asimismo en el *registro* los derechos reales que pesen sobre el inmueble.⁵²
- **Título.**- Origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación y su demostración autentica. Se dice por lo común del documento en que consta el derecho a una hacienda o a un predio. Demostración autentica del derecho con el que se posee una hacienda o bienes.⁵³
- **Tributo.**- Impuesto contribución u otra obligación fiscal. Gravamen, carga. Servidumbre. Obligación. En tiempos remotos conocido como la *enfiteusis*. Reconocimiento feudal del señor por un vasallo. ⁵⁴

⁴⁹ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 522.

⁵⁰ HACHETTE CASTELL, Diccionario Enciclopédico, Editorial Spadem Adagip, España, 1981, pág. 1341.

⁵¹ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 624.

⁵² MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 855.

⁵³ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 975.

⁵⁴ MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 995.

CAPÍTULO I

REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS POR MUTUAL "LA PAZ"

El presente manual establece políticas, normas y procedimientos de aplicación, contabilización e incorporación de los bienes recibidos en la recuperación de créditos entre los activos de la Entidad, por adjudicación judicial.

1. POLÍTICAS

Acelerar el proceso de inscripción del derecho propietario de los inmuebles adjudicados dentro de los procesos instaurados por Mutual "La Paz" contra los prestatarios que incurrieron en mora, por ante las oficinas de Derechos Reales a efectos de continuar con los demás actuados procesales con la finalidad de recuperar el crédito otorgado por la entidad.

2. NORMATIVA

Artículo 1.- (Seguimiento y control de los procesos judiciales).- La Gerencia Legal, a través del abogado interno asignado, es responsable del seguimiento y control de los procesos judiciales en todas sus instancias, debiendo coordinar con el abogado externo a cargo de cada proceso el perfeccionamiento del derecho propietario.

Artículo 2.- (Obtención de la Minuta de Adjudicación).- Es deber y responsabilidad del abogado externo asignado al caso, de acuerdo a iguala suscrita, en coordinación con el abogado de bienes adjudicados, realizar los trámites para obtención de la minuta de adjudicación.

Al momento de recoger la Minuta de adjudicación se deberá revisar los siguientes datos:

- Denominación correcta de la entidad y nombre correcto del representante legal.
- Datos del inmueble, ubicación, número, superficie, colindancias y número de partida o folio real.
- Datos de la transferencia, moneda y monto de adjudicación, fecha y otros que correspondan.

Artículo 3.- (Autorización de pago de impuestos de inmuebles Adjudicados).- La Gerencia Legal tiene la atribución de autorizar el pago de impuestos a la propiedad y el impuesto a la transferencia del bien inmueble adjudicado.

Artículo 4.- (Del registro de los inmuebles adjudicados).- Los inmuebles recibidos por adjudicación judicial deben ser registrados ante las oficinas de Derechos Reales de la jurisdicción que corresponda antes de la etapa de desapoderamiento.

Artículo 5.- (Obtención y entrega de documentación).- Es responsabilidad de Gerencia Legal, a través del abogado interno asignado, la obtención y entrega de toda la documentación técnica y legal necesaria para el registro del inmueble adjudicado a la Unidad de Bienes Adjudicados.

Artículo 6.- (Registro contable y custodia de documentación).- La Unidad de Bienes Adjudicados en coordinación con el Departamento de Contabilidad esta a cargo de realizar el registro contable del inmueble adjudicado.

Asimismo la Unidad de Bienes Adjudicados en coordinación con la Unidad de Catastro y Archivo son responsables de la custodia de todos los documentos técnicos – legales referentes al inmueble adjudicado.

Artículo 7.- (Fecha de contabilización del inmueble adjudicado).- Se considerara como fecha de adjudicación, a la fecha de la suscripción de la minuta de adjudicación por parte del Juez donde se tramito el proceso.

I.1. PROCEDIMIENTO PARA REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE INMUEBLES ADJUDICADOS.

1.- (Remisión del auto de aprobación de remate en el cual la Mutual se adjudico el inmueble).- Una vez aprobado el remate en el cual nuestra entidad se adjudico el inmueble del ejecutado o coactivo, es deber y responsabilidad del abogado externo asignado al caso, remitir una copia simple del auto de aprobación de remate, mediante carta a la Mutual.

Una vez recibida, en la mutual, la fotocopia del auto de aprobación del remate en el cual se adjudico el inmueble, es obligación del funcionario asignado revisar la documentación con la que se cuenta para realizar la correspondiente liquidación del impuesto a la transferencia una vez obtenida la minuta de adjudicación, emitiendo un informe a Gerencia Legal con copia al abogado de Normalización de Cartera y al encargado de Bienes Adjudicados, sobre el estado de la documentación técnica y determinando las posibles contingencias que pudieran suscitarse para el efecto.

2.- (Regularización y obtención de documentación técnica – legal del inmueble adjudicado).- El Área Legal mediante uno de sus procuradores deberá tramitar la obtención y regularización de toda la documentación que sea necesaria para el perfeccionamiento del derecho propietario.

3. (Perfeccionamiento del derecho propietario).- Una vez cancelado el monto por el cual la entidad se adjudico el inmueble en remate, y concluido el proceso de adjudicación plasmado en el auto o resolución de adjudicación judicial. El abogado externo asignado al caso en coordinación con el abogado de normalización de cartera interno de la Mutual, deberá realizar los trámites para el perfeccionamiento de la

transferencia judicial a favor de Mutual "La Paz". En atención a la iguala suscrita con la entidad.

4. Trámites para el Pago del impuesto a la transferencia en el Gobierno Municipal.

i. Revisión de documentación en carpeta de préstamo

Una vez que se cuente con el auto o resolución de adjudicación, el abogado de Bienes Adjudicados o funcionario designado deberá solicitar la carpeta de préstamo del ejecutado o coactivado, al departamento de Catastro de Mutual "La Paz", para obtener alguna boleta de pago de impuestos a la propiedad que se hubiera efectuado sobre el inmueble adjudicado.

En caso de no existir ningún impuesto a la propiedad deberá revisarse en la misma carpeta en la sección de documentos personales, la existencia de la copia de la Cédula de Identidad del anterior propietario, con el propósito de que el funcionario de Mutual "La Paz" asignado se apersona con dichos documentos al Gobierno Municipal correspondiente para solicitar la proforma del inmueble adjudicado, sin embargo, si el inmueble presenta alguna o varias deficiencias técnicas, deberá realizarse lo detallado en las cláusulas siguientes.

ii. Empadronamiento

Si el inmueble no se halla empadronado a nombre del anterior propietario, es decir a nombre del ejecutado o coactivado, se deberá solicitar el cambio de nombre a nombre de éste, y si se encuentra doblemente empadronado, solicitar la baja y repetición de los impuestos de uno de los padrones y si no se encuentra empadronado, empadronar a nombre del ejecutado o coactivado, es decir inscribir el inmueble en el padrón Municipal, para ello debe presentarse al Gobierno Municipal correspondiente la siguiente documentación:

- ✓ Copia legalizada del Poder del representante legal.
- ✓ Cedula del comprador y/o vendedor.
- ✓ Documentos que acrediten el derecho propietario (Escritura Pública de compra venta, Tarjeta de Propiedad y/o Folio Real).
- ✓ Factura de Luz.
- ✓ Plano de Fraccionamiento en caso de Propiedad Horizontal.

iii. Baja de Inmueble Adjudicado

Se deberá solicitar la activación del inmueble, previo conocimiento del motivo de la baja, para que de acuerdo a ello se haga la solicitud, si hubiera necesidad se modificara los datos del inmueble respecto a servicios y otros y si corresponde solicitar inspección al inmueble.

iv. **Bloqueo de inmuebles**

Si el inmueble se encontrara en proceso de fiscalización se deberá verificar las gestiones por la que se halla fiscalizado y si corresponde deberá solicitarse la prescripción de gestiones no fiscalizadas. No obstante deberá solicitarse con un memorial la reducción de sanciones previa obtención de la proforma de impuestos adeudados.

Si se hallara en cobranza coactiva corresponde suscribir compromiso de pago y solicitar la reducción de sanciones previa obtención de proforma.

v. **Prescripción Tributaria**

En caso de que el inmueble adjudicado no esté fiscalizado y que tenga una deuda tributaria mayor a cinco gestiones, solicitar la prescripción a través de una carta de solicitud al Jefe de la Unidad Especial de Recaudaciones del Gobierno Municipal correspondiente, acreditando interés legal, indicando la prescripción del impuesto de las gestiones, N° de inmueble, adjuntando fotocopias de los siguientes documentos: NIT de Mutual "La Paz" (puesto que es persona jurídica) y Proforma.

Obtener necesariamente la resolución de prescripción y la proforma de impuestos adeudados.

5. Obtención de Minuta de Adjudicación

Una vez que cancelados todos los impuestos a la propiedad de bienes inmuebles adeudados, se debe solicitar al abogado externo en forma escrita que gestione la obtención de la Minuta de Adjudicación ante el juzgado que conoció la causa, para que así el mismo proceda a remitirla a la brevedad posible, ya que a partir de la fecha de suscripción de la minuta existe un plazo de 10 días hábiles para el pago del impuesto a la transferencia, pasado este término debe solicitarse una nueva Minuta (Conforme lo establecido en el artículo 3 del presente manual).

6. Obtención de Proforma del impuesto a la transferencia del inmueble adjudicado).

Una vez revisada la minuta de adjudicación y sin observación alguna el abogado de la Unidad de Bienes Adjudicados u otro funcionario asignado por la entidad, deberá preparar toda la documentación necesaria para recabar la liquidación del Impuesto Municipal a la Transferencia, consistente en:

- ✓ Minuta de Transferencia (original y fotocopia).
- ✓ Ultimo pago de Impuesto a la propiedad (original y fotocopia).
- ✓ Testimonio de Propiedad del anterior dueño (original y fotocopia).
- ✓ Tarjeta de propiedad o Folio Real a favor del anterior dueño (original y fotocopia).
- ✓ Poder del representante legal de Mutual "La Paz" (original y fotocopia).
- ✓ NIT de Mutual "La Paz" (fotocopia simple).

Con esta documentación el funcionario a cargo deberá apersonarse ante el Gobierno Municipal que corresponda para la obtención de la proforma del impuesto a la transferencia.

7. Protocolización de la minuta de adjudicación y sus requisitos.

Para su respectiva protocolización de la minuta de adjudicación deberá procederse con la entrega de documentos a la Notaria de Fe Pública, documentación consistente en:

- ✓ Minuta original de la adjudicación judicial.
- ✓ Copia legalizada por el Secretario del Juzgado que conoció la causa de las piezas procesales del Trámite de Adjudicación Judicial.
- ✓ Comprobante original del pago del Impuesto Municipal a la Transferencia.

Una vez elaborado el protocolo y remitido a Gerencia de Mutual "La Paz", es obligación del Abogado de Bienes Adjudicados o funcionario designado revisar cuidadosamente los datos y contenido del protocolo. Una vez cotejadas y no existiendo observación alguna el Abogado de Bienes Adjudicados deberá poner su visto bueno para posteriormente ser firmado por los apoderados o representantes legales de Mutual "La Paz" para luego ser enviados al Juzgado que emitió la minuta de adjudicación para firma del Juez.

8. Registro de derecho propietario en oficinas de Derechos Reales.

i. Presentación de documentos para su ingreso a Derechos Reales.

Una vez remitida la Escritura Pública de la Adjudicación Judicial por la Notaria de Fe Pública al Abogado de Normalización de Cartera, deberá preparar la siguiente documentación exigida por las oficinas de Derechos Reales, consistente en:

- ✓ Escritura Pública de Adjudicación Judicial (original y dos fotocopias).
- ✓ Impuesto a la Transferencia (fotocopia legalizada por el Notario de Fe Pública y dos fotocopias).
- ✓ Pago de impuesto a la propiedad de la última gestión (original y dos fotocopias).
- ✓ Cédulas de Identidad de los actuantes (dos fotocopias simples)
- ✓ NIT de Mutual "La Paz" (dos fotocopias).
- ✓ Poder especial y específico para trámites, en caso de poder para trámite, (original y dos fotocopias).

ii. Solicitud de emisión de cheque con cargo a rendición de cuentas para el pago de Valores en Derechos Reales.- Obtenida toda la documentación de la carpeta de préstamo, el abogado de Bienes Adjudicados o funcionario asignado debe realizar la solicitud de fondos para el ingreso del Testimonio de Adjudicación en Derechos Reales, por ante el departamento de Contabilidad y con el correspondiente visto bueno de Gerencia Legal y finanzas, según reglamento.

- Se deberá calcular el 5 x 1000 sobre el mayor valor de la transacción en caso de compra venta. (se paga el monto mayor entre el la base imponible del impuesto o el monto de venta y otros valores.

iii.- Ingreso de la documentación a Derechos Reales y pago de valores para el registro del derecho propietario.- Una vez obtenido el monto de dinero solicitado se podrá ingresar la documentación de dos formas:

- Entregar los documentos detallados en el Art. 14 del presente Manual y el monto de dinero calculado al Abogado Externo asignado al caso, debiendo detallar la documentación entregada en un acta y consignar el monto entregado.
- La otra forma es que se apersona un funcionario de Mutual "La Paz", acreditando interés legal e inscriba en Derechos Reales la Escritura Pública de Adjudicación Judicial.

Una vez ingresada la Escritura Pública de Adjudicación Judicial, deberá realizarse constante seguimiento por si existiera alguna observación, si no existe observación alguna deberá esperarse los 15 días establecidos dentro de la norma de Derechos Reales, para la devolución con su correspondiente registro, habiéndose de esa manera culminado con el perfeccionamiento del derecho propietario.

iv.- De la posible observación en Derechos Reales.

Si existiera alguna observación ya sea de forma o de fondo deberá procederse a subsanar la misma de forma inmediata.

Para estos casos Mutual La Paz, siendo la directa interesada en coordinación con el Abogado Externo y/o a través de algún funcionario designado, deberá contratar los servicios de un arquitecto, según reglamento, para que regularice las observaciones de los datos técnicos.

Una vez obtenido el plano de lote visado y Certificación correspondiente por el Gobierno Municipal, el arquitecto asignado deberá remitirlo a través de carta a la unidad correspondiente de Mutual "La Paz", la misma que será remitida al abogado y/o funcionario designado con la finalidad de realizar la minuta aclaratoria para su posterior reingreso a Derechos Reales a efectos de subsanar la observación.

v.- Reingreso de documentación observada a oficinas de Derechos Reales.

Habiendo subsanado la observación, deberá hacer entrega inmediata al Abogado de Normalización de Cartera o funcionario asignado, para la protocolización de dicho documento, para su posterior reingreso a las oficinas de Derechos Reales.

9.- Entrega de Testimonio de Adjudicación Judicial y Folio Real al abogado externo para continuidad de los actuados procesales.- La documentación original consistente en Folio Real y Escritura Pública de Adjudicación Judicial debidamente

registrados en Derechos Reales, deberá ser remitida al abogado externo asignado para la ejecución del Desapoderamiento, bajo constancia escrita, para que pueda proseguirse con la tramitación de la causa.

CONCLUSIONES

Por los antecedentes descritos, se concluye que la Mutual instaura un proceso ya sea ejecutivo o coactivo, cuando el prestatario incumple el pago de sus cuotas del crédito obtenido a su favor, ingresando en mora. Por lo que se inicia acciones legales contra el deudor moroso con la finalidad de recuperar el crédito otorgado, lo cual implica que la institución incurra en una serie de gastos como ser pago de honorarios, valores judiciales, etc.; llegando a una sentencia y posteriormente adjudicándose el inmueble del demandado otorgado en calidad de garantía, en caso de no existir postores. Hasta aquí la tramitación del proceso regularmente no presenta dificultades, sin embargo después del auto o resolución de adjudicación, Mutual "La Paz", tropieza con una serie de problemas de carácter técnico y/o legal en la documentación del inmueble adjudicado, lo cual impide la inscripción del derecho propietario y por ende los demás actuados procesales.

Lamentablemente si bien existen normas legales en nuestra legislación, su aplicación por algunos funcionarios no es uniforme, lo que ocasiona que el proceso de registro en Derechos Reales de la ciudad de El Alto en comparación al proceso de registro que se sigue en Derechos Reales de la ciudad de La Paz demore más tiempo, puesto que solicita mas requisitos y formalidades, lo mismo ocurre en los Gobiernos Municipales a momento de liquidar en impuesto a la transferencia. Por otra parte, internamente no existe una buena coordinación entre el abogado externo y el abogado de Normalización de Cartera, lo que retrasa aún más el proceso de registro del derecho propietario de Mutual "La Paz".

Después de observar todos los problemas con los que se tropieza para inscribir el derecho propietario, analizando cada uno de ellos y tomando en cuenta los diversos criterios que se emplea, la aplicación del **Manual de Procedimiento para el Registro del Derecho Propietario de Inmuebles Adjudicados de la Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz"**, propuesto en esta monografía, brindara una mayor celeridad a la inscripción del derecho propietario, además de llenar un vacío jurídico en la entidad.

Sin duda, el Registro de la Propiedad en oficinas de Derechos Reales aporta Seguridad Jurídica, volviéndose oponible a terceros y evitando conflictos posteriores.

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

Por todo lo expuesto anteriormente, salvo mejor criterio se recomienda elevar a revisión el **Manual de Procedimiento para el Registro del Derecho Propietario de Inmuebles Adjudicados de la Asociación Mutua de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Paz"**, propuesto en esta monografía y una vez revisada, corregida y autorizada por Directorio mediante Resolución y de acuerdo a Reglamento Interno de Personal en su Artículo 32º inc. C) se difunda a todas las áreas y se ponga en conocimiento de todos funcionarios que intervengan en el proceso. De lo contrario la lógica consecuencia de esta omisión implica, como hasta ahora, la retardación en el registro del derecho propietario y por ende en los demás actuados procesales, en desmedro de los intereses de la Mutua "La Paz".

ANEXO 1

PROBLEMAS QUE PRESENTAN LOS INMUEBLES ADJUDICADOS EN ETAPA DE REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO.

Nº	CASO	TIPO DE BIEN	ZONA	PROBLEMAS DE REGISTRO DE INMUEBLES ADJUDICADOS.	JUZGADO
1	VARGAS SILES JUAN CARLOS	DEPARTAMENTO, PARQUEO Y BAULERA	SOPOCACHI	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	4º P.C.
2	CAMACHO PINEDA ANA	LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 200 MTS.2.	EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	3 P.C.
3	QUISBET VERA CASIMIRO	LOTE DE TERRENO	OVEJUYO CANTON PALCA - LA PAZ -	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	5 P.C.
4	PACHECO FLORES MIGUEL ANGEL	DEPARTAMENTO 1"A" DEL PRIMER PISO Y 2"A" SEGUNDO PISO Y LOCALES COMERCIALES 5 Y 6 DE LA PLANTA BAJA	ZONA CENTRAL	TRAMITES PENDIENTES DE TERCEROS, LO QUE IMPIDE REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO.	8 P.C.
5	LEZANO ORTUÑO WILFREDO	CASA DOS BLOQUES	SAN PEDRO	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	2 P.C.
6	KANTUTA FLORES ANA	VIVIENDA UNA PLANTA	PAMPAHASI	RECOGIO MINUTA COMPLEMENTARIA DE SUPERFICIE (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	4 P.C.
7	ESPINOZA CHOQUE JOSE	LOTE DE TERRENO	VIACHA - EL ALTO	REITERA OFICIOS A DDRR. PARA BAJA DE TRAMITE PENDIENTE (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	5 P.C.
8	QUISPE QUISPE ZALLES	TERRENO 300 M2 Y CONSTRUCCIONES	EL ALTO, TUPAC KATARI, HUAYNA POTOSI	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	11 P.C.
9	CESPEDES FLORES JUAN PEDRO	CASA SEIS PLANTAS	VILLA NUEVA POTOSI	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	12 P.C.
10	RAMIREZ CHIPANA DIONICIO	VIVIENDA 2 PLANTAS	VILLA EXALTACION - EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C. E.A.
11	FLORES ALANOCA RAMIRO / MARCELINA NINA MAMANI	TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE 400 M2	EL ALTO, VILLA BALLIVIAN	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	9 I.C.
12	ESPRELLA PEREZ MIRNA TANIA	CASA 3 PLANTAS	VIACHA - CENTRAL	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	1 P.C. E.A.
13	GOMEZ URQUIZO LUCIO	CASA TRES PLANTAS	VIACHA - BELLA VISTA	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	1 P.C. E.A.
14	GUTIERREZ RODRIGUEZ PRIMO	VIVIENDA 2 PLANTAS	URB. ALTO LIMA II SECCION	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	9 P.C.
15	MEJIA TERRAZAS PERCY GERVAO	LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE 244.18 M2	VILLA SAN ANTONIO BAJO	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	2 P.C.
16	PALLARICO MAMANI DEMETRIO	CASA 2 PLANTAS PRECAREA	SAN JOSE, VIACHA	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	6 P.C.
17	SALDIAS MORA MARCO ANTONIO	CASA DOS PLANTAS	VILLA ADELA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C. E.A.
18	TAPIA MARIN PALMENA JUSTINA	CASA 4 PLANTAS	MARISCAL SANTA CRUZ	MUNUTA COMPLEMENTARIA DE SUPERFICIE	10 P.C.

19	POMA RAMOS JUAN CARLOS	6 LOTES DE TERRENO	MECAPACA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE SUPERFICIE. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	9 I.C.
20	CHAVEZ ESPEJO JAVIER TEDDY	PROPIEDAD HORIZONTAL	LA PAZ	CON LA INSCRIPCION EN DERECHOS REALES OBSERVADA POR LA ADJUDICACION DE DEPARTAMENTOS QUE CONFORMAN LA CASA SE SOLICITARA LA JUEZ DE LA CAUSA LA CONMINATORIA DE INSCRIPCION	10º P.C.
21	APAZA CHAMBI EXEQUIEL	LOTE DE TERRENO	EL ALTO - VILLA EXALTACIÓN	SE HA OBSERVADO EL TRAMITE DE LEVANTAMIENTO DE ANOTACIONES PREVENTIVAS EN RELACION A LA PRIMERA HIPOTECA A FAVOR DE MLP LA CUAL DEBE LEVANTARSE MEDIANTE INSTRUMENTO PUBLICO A ESTE EFECTO SE HA SOLICITADO AL JUEZ DE LA CAUSA QUE DE CURSO AL DESAPODERAMIENTO POR NO SER UNA MEDIDA PRECAUTORIA	13 P.C.
22	APAZA CONDORI BRIGIDA EVA	CASA 2 PLANTAS	MIRAFLORES ALTO	SE HA OBSERVADO EL TRAMITE DE LEVANTAMIENTO DE ANOTACIONES PREVENTIVAS EN RELACION A LA PRIMERA HIPOTECA A FAVOR DE MLP LA CUAL DEBE LEVANTARSE MEDIANTE INSTRUMENTO PUBLICO A ESTE EFECTO SE HA SOLICITADO AL JUEZ DE LA CAUSA QUE DE CURSO AL DESAPODERAMIENTO POR NO SER UNA MEDIDA PRECAUTORIA	13 P.C.
23	AQUINO APAZA FIDEL MAFALDA COPA DE AQUINO	LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES	EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 I.C. E.A.
24	AVILA TERCEROS ADALID; YOLANDA QUISPE DE AVILA	LOTE DE TERRENO DE 345.01 M2	VIACHA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE ACLARACIÓN DE UBICACIÓN.	2 P.C. E.A.
25	CONDORI APAZA ENRIQUE, ALICIA GARCIA LAIME	LOTE DE TERRENO 300 M2 Y CONSTRUCCIONES	EL ALTO, URB. VILLA INGENIO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C. E.A.
26	ESPINOZA MAMANI ARMANDO	INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES	ALTO LIMA 1RA SECCION, EL ALTO	RECOGIO MINUTA ACLARATORIA DE SUPERFICIE(PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C.
27	ESPINOZA MARAÑON JUAN	CASA DOS PLANTAS	EL ALTO, SANTA ROSA	MUNUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	4 P.C. E.A.
28	FLORES SANCA CELIA	TERRENO NO DELIMITADO	IRPAVI	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	8 P.C.
29	LLANO VARGAS OMAR ALEX	CASA 5 PLANTAS	SAN PEDRO	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	8 P.C.
30	RODRIGUEZ CORDOVA ISABEL	CASA	CALAMARCA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE ACLARACIÓN DE NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEAL DE MLP.	1 P.C. E.A.
31	ROJAS CHOQUE AIDA BASILIA	CASA	541,30	MUNUTA COMPLEMENTARIA DE ACLARACIÓN DE UBICACIÓN Y SUPERFICIE.	2 P.C. E.A
32	ALANOCA GUTIERREZ ABRAHAM FERRER	DEPARTAMENTO DE 91.86 M2 (UTIL), 17.96, (COMUN)	NORTE	MINUTA DE ACLARACION DE SUPERFICIE.	8 P.C.
33	CALSINA CORAZON FERNANDO	LOTE DE TERRENO	EL ALTO -RIO SECO, COMPLEMENTO YUNGUYO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	9 P.C.
34	CARDENAS CESAR CECILIO	CASA 1 PLANTA	LA PAZ - BOLOGNIA	MINUTA DE CANCELACION DE GRAVAMENES	13 P.C.
35	CHOQUE MENDOZA GUMERCINDO, LEANDRA APAZA RONDAN, FRANCISCO APAZA SILVESTRE, ASUNTA RONDANA DE APAZA	LOTE DE TERRENO DE 80 M2	LA PAZ - VINO TINTO	TRAMITES PENDIENTES DE TERCEROS, LO QUE IMPIDE REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO.	2 P.C.
36	TRUJILLO AGUILAR WALTER	CASA 2 PLANTAS	LA PAZ- SOPOCACHI	MINUTA COMPLEMENTARIA DE INSERCIÓN DE SUPERFICIE.	4 P.C. E.A.

37	GONZALES AGUILERA WILSON	CASA	LA PAZ - ZONA SAN PEDRO	MINUTA DE CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES	1 P.C.
38	CALLISAYA TICONA JUAN ANGELA CHURATA DE CALLISAYA	EDIFICIO DE 4 PLANTAS	EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	6 P.C.
39	MAMANI MERLO LIDIA	LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES	VIACHA	MINUTA ACLARATORIA DE UBICACIÓN Y SUPERFICIE.	3 P.C.
40	CONDORI CHOQUE SIMON	UNA CASA DE UNA PLANTA	VILLA BOLIVAR C DE LA CIUDAD DE EL ALTO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	5 P.C.
41	QUISPE QUELCA JULIA	LOTE DE TERRENOY CONSTRUCCIONES	LA PAZ - VINO TINTO	MUNUTA DE CANCELACIÓN DE GRAVAMENES	10 P.C.
42	FLORES LUIS ANGEL	TERRENO	CHIJIMARKA - EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 I.C.
43	CALLISAYA CONDORI ANTONIO, HILARIA LIMACHI ESCOBAR	LOTE DE 240 M2	VIACHA, BARRIO FERROVIARIO	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	3 I.C.
44	CALLIZAYA CONDORI TEOFILO Y FLORENCIA BAUTISTA DE CALLIZAYA	VIVIENDA PRECAREA	SAN JOSE, VIACHA	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	2 I.C. E.A.
45	HUANCA SIÑANI ANTONIO	LOTE DE TERRENO DE 350 MTS.2	URBANIZACION LOS POCITOS	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	2 P.C. E.A.
46	MAMANI VELASCO WALTER, HORTENCIA ACHO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	URB. HUAYNA POTOSI	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 I.C.
47	PAIRO HUANCA JAIME SIVESTRE GABRIEL BENEDICTA	CASA	EL ALTO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	6 P.C.
48	PATZY ADUVIRI LUIS	LOTE DE TERRENO 120 MTS.2.	EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 I.C. E.A.
49	SERRANO TAPIA FRANCISCO WALTER	CASA	EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	4 P.C.
50	TORREZ TICONA GUILLERMO, DIONICIA, HUMBERTO, JULIA Y OTRA	CASA UNA PLANTA	EL ALTO, URB SAN LUIS TASA (PAMPA)	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C.
51	FERNANDEZ NELVA FELICIDAD	140 MTS.	VILLA SAN JUAN DEL CALVARIO	TRAMITE OBSERVADO EN DERECHOS REALES RESPECTO A UNA PIEZA PROCESAL QUE NO FUE TRANSCRITA	3 P.C.
52	CUSI MAMANI GREGORIO	CASA DOS PLANTAS	EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	3 P.C.
53	TORRICO NAVIA MARCO ANTONIO	DEPARTAMENTO	LA PAZ - SOPOCACHI	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	4 P.C.
54	PATZI SIXTO ANTONIO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE ADOBE	VIACHA	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	3 P.C.
55	CACERES VEGA EDGAR OSCAR	CASA	CALACOTO	MINUTA COMPLEMENTARIA POR DIFERENCIA EN METRAJES.	11 P.C.
56	MARINA MORALES VDA. DE MERCADO	LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES	VIACHA - POCITOS	TRAMITE EN LA H.A.M. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO DEL BIEN ADJUDICADO	2 P.C.

57	PATIÑO CHOQUE DANIEL	LOTE DE TERRENO SIN MUROS	LA PAZ – VILLA EL CARMEN	TRAMITE EN LA H.A.M. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO DEL BIEN ADJUDICADO	7 P.C.
58	QUENTA MAMANI PAULINO ISIDRO	CASA	EL ALTO – TUNARI	SE SOLICITO MINUTA COMPLEMENTARIA DE ACLARACION DE SUPERFICIE (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C. E.A.
59	CORI CALLE ESTEBAN Y VILMA QUISPE DE CORI	LOTE DE TERRENO 241,50 MTS	VILLA REMEDIO VIACHA	MEMORIAL DE DESARCHIVO (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO- RECOJO DE MINUTA COMPLEMENTARIA)	4 P.C. E.A.
60	URIARTE VERA MIGUEL FAUSTO	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES	URBANIZACION 16 DE FEBRERO DE LA CIUDAD DE EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 I.C. E.A.
61	CHOQUE PALOMBO LUIS DOMINGO	CASA TRES PLANTAS	BELLA VISTA	TRAMITE EN LA H.A.M. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO DEL BIEN ADJUDICADO	2 P.C.
62	CENTELLAS MARCHETTI ELVIO RUDDY	LOTES DE TERRENO	EL KENKO	TRAMITE EN LA H.A.M. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO DEL BIEN ADJUDICADO	5 P.C.
63	CENTELLAS MARCHETTI ELVIO RUDDY	LOTES DE TERRENO	EL KENKO	TRAMITE EN LA H.A.M. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO DEL BIEN ADJUDICADO	5 P.C.
64	GUTIERREZ ABASTO ALICIA	CASA	VILLA NUEVA POTOSI	TRAMITE EN LA H.A.M. RESPECTO AL EMPADRONAMIENTO DEL BIEN ADJUDICADO	11 P.C.
65	ALANOCA MAMANI ROSSE MARY	VIVIENDA DOS PLANTAS EN ADOBE	SUD ESTE, VIACHA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	4 P.C.
66	ROCHA ALIAGA TRIFON AVELINO	CASA DE DOS PLANTAS	LA PAZ – CHUQUIAGUILLO	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDDR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	12 P.C.
67	HINOJOSA CANEDO GROVER	CASA DE UNA PLANTA	LA PAZ - PERIFERICA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	7 P.C.
68	RODRIGUEZ MAGNE FIDEL	CASA 2 PLANTAS. ACCESO PEATONAL	ALTO SAN PEDRO – SAMAYPATA	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDDR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	11 P.C.
69	ALCON SIRPA FLORENTINO	INMUEBLE DE 250 M2	EL ALTO, 16 DE JULIO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	8 P.C.
70	MAYTA LOPEZ ERNA EUGENIA	TERRENO	LA PAZ – EXTENSION 237,00	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDDR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C. E.A.
71	ROMERO MOYANO FREDDY HIPOLITO	TERRENO	LA PAZ – EXTENSION 200,00	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	10 I.C.
72	VELARDE VARGAS IVAN ARTURO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	LA PAZ - TEMBLADERANI	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	4 P.C.
73	ORDOÑEZ SEQUEIROS JOSE LUIS	VIVIENDA	CIUDAD SATELITE – EXTENSION 240 Mts2.	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDDR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C.
74	ARNEZ ARNEZ DEMETRIO	CASA	ZONA MIRAFLORES – EXTENSION 482 MTS.	SOLICITA COMPLEMENTAR AUTO EN CUANTO A SU NUEVA REPRESENTANTE- DRA. CASTILLO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	12 P.C.

75	PINOCHET BRAVO ALEJANDRO BOLIVAR	DEPARTAMENTO Y PARQUEO	COTA COTA	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	9 P.C.
76	YUJRA CASTAÑETA PAULINO	TERRENO	EL ALTO	SOLICITA NUEVA MINUTA POR NO COINCIDIR DATOS DE UBICACIÓN, ACTUALMENTE PRESENTO CO PATROCINIO - DRA. ERIKA OLIVO (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	2º P.C. E.A.
77	PACO SURI SIMON	LOTE DE TERRENO	VIACHA	RECOJO DE OFICIOS DE LEVANTAMIENTO DE GRAVAMENES PARA INGRESO A DD.RR. (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	1º P.C. E.A.
78	CALLE FLORES JULIO	CASA 2 PLANTAS	EL ALTO - VILLA ESPERANZA	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	9 P.C.
79	CALLISAYA CHINO BENEDICTO	CASA DOS PLANTAS EN ADOBE	EL ALTO, VILLA INGENIO	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	3 P.C.
80	CHURQUI ENCINAS WILSON R. (NULIDAD DE REMATE)	TERRENO CON ACCESO PEATONAL	LA PAZ - ARANJUEZ	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	2 P.C.
81	CORONEL FERNANDEZ MELICIO JUAN	LOTE DE TERRENO, 200 M2	PAMPAHASI	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	5 P.C.
82	MACIAS TEODORA HUANCA DE, FELIX MACIAS MACHACA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE 246.15 M2	BELLA VISTA	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	11 P.C.
83	MAMANI CONDORI GREGORIO ESPERANZA ALEJO CALLISAYA	CASA DOS PLANTAS	EL ALTO, 16 DE JULIO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	4 P.C. E.A.
84	MAMANI CONDORI MARCELINO	LOTE DE TERRENO	EL ALTO - EXTENSIÓN 135 mts.2.	SIN PROBLEMA PARA REGISTRO	9 P.C.
85	MENDIZABAL PERALTA JOSE REYNALDO	CASA 3 PLANTAS	VILLA 12 DE OCTUBRE EL ALTO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	6 P.C.
86	QUISPE MENDOZA REMIGIO	TERRENO NO DELIMITADO	VIACHA - SANTA ISABEL	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	7 I.C.
87	RODRIGUEZ LEYTON WILLY JUAN, ROSA INES CHUQUIMIA TARQUINO	TERRENO DE 123 M2	PURA PURA	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	1 P.C.
88	SAAVEDRA BOTELLO LOLA PATRICIA	LOTE DE TERRENO CON 150 M2	SAN JUAN LAZARETO, REGION DE CAICONI	SE RECOGIO TESTIMONIO DE CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES (15/11/2010) SIN MOVIMIENTO A LA FECHA	13 P.C.
89	VALVERDE ROSARIO JUDITH CORTEZ DE	CASA DE UNA PLANTA	MIRAFLORES	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	10 P.C.
90	VASQUEZ ARCE DIVA YARA	TERRENO NO DELIMITADO	VILLA SAN ANTONIO	SE RECOGIO TESTIMONIO DE CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES (15/11/2010) SIN MOVIMIENTO A LA FECHA	7 P.C.
91	CHAMBI ESPINOZA MOISES	CASA 4 PLANTAS	LA PORTADA	TRAMITE ADMINISTRATIVO DE IMPUESTOS EN LA H.A.M.	1 P.C.
92	EULALIA CEDRO DE SOUZA	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	ACHUMANI	TRAMITE ADMINISTRATIVO DE IMPUESTOS EN LA H.A.M.	6 P.C.
93	FRANCO TERCEROS ALVARO JAVIER TOMAS	CASA 2 PLANTAS	AMOR DE DIOS - (SEGUENCOMA)	TRAMITE ADMINISTRATIVO DE IMPUESTOS EN LA H.A.M.	2 P.C.
94	FRANCO TERCEROS MAURICIO ALFREDO	CASA TRES PLANTAS PAREADA.	IRPAVI	ORDEN DE EXTENSION DE MINUTA DE COMPLEMENTACION PARA LA REGULARIZACION DE PROPIEDAD DEL BIEN PARA CONSOLIDAR LA ADJUDICACION	2 P.C

95	GARCIA PARRA MARIA ALBERTA	CASA 4 PLANTAS	VILLA VICTORIA	SE RECOGIO MINUTA COMPLEMENTARIA 16/08/2011 , PORQUE NO ESPECIFICA QUE ES DE PROPIEDAD DE LA GARANTÍA (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C.
96	LEON MONTAÑO ANADELA	CASA 5 PLANTAS	SOPOCACHI ALTO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	3 P.C.
97	TORRICO MACHICADO JUDITH MARIA	CASA 2 PLANTAS	FERROVIARIA - EL ALTO	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	2 P.C.
98	VARELA PEREZ NANCY	EDIFICIO	GRAN PODER	TRAMITE ADMINISTRATIVO DE IMPUESTOS EN LA H.A.M.	6 P.C.
99	LIMA QUISPE TOMAS EUSEBIO MARIA SIMONA MONZON DE LIMA	TERRENO	EL ALTO	TRAMITE ADMINISTRATIVO DE IMPUESTOS EN LA H.A.M.	7 I.C.
100	MAYORGA TOCO ANGEL	TERRENO DE 300 M2	EL ALTO, 1RO DE MAYO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	7 P.C.
101	QUISPE MAMANI MAGDALENA	TERRENO	HUAYNA POTOSI	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	6 P.C.
102	ALVAREZ SUXO SERAPIO	CASA	GERMAN BUSCH DISTRITO 1-1-3	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C. E.A.
103	MALLCU LIA ZACARIAS	CASA	168,00	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	2 P.C. E.A.
104	SALGUEIRO CAMACOPA CARMEN JULIA	TERRENO DE 225.40 M2 Y CONSTRUCCIONES	LA PAZ - IV CENTENERARIO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	13 P.C.
105	ALI JALLASI ROSA	CASA	EL ALTO	CON MINUTA ACLARATIVA A NOMBRE DE LAS ANTERIORES ABOGADAS HEIDY PINO Y SILVANA SUAREZ	8 I.C.
106	CHARCAS CONDORI EULOGIO	CASA	SANTA BARBARA CHUQUIAGUILLO	TRAMITE ADMINISTRATIVO DE IMPUESTOS EN LA H.A.M.	1 I.C. E.A.
107	ARUQUIPA MIRANDA EMETERIO	CASA	EL ALTO	SOLICITUD DE INFORME EN DRR POR LA OBSERVACION A LA ADJUDICACION	6 P.C.
108	CALLISAYA MENDOZA EDGAR	CASA	EX FUNDO VILOCO VIACHA	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	1 P.C. E.A.
109	CHUQUIMIA SANTOS ARTURO MARTHA CONDORI DE CHUQUIMIA	EDIFICIO DE 4 PLANTAS	EL ALTO	MEMORIAL CON SOLICITUD DE RECHAZO A TERCERA (ACTUALMENTE EN DESPACHO CON SOLICITUD DE MANDAMIENTO DE DESAPODERAMIENTO)	4 P.C. E.A.
110	LOMA SALINAS JOSE ANGELICA QUISPE DE LOMA	CASA	EL ALTO VILLA ADLA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	3 P.C. E.A.
111	CRUZ JUCHANI CALIXTO; GENARA BLANCO MAMANI	CASA DOS PLANTAS	EL ALTO, RIO SECO, COMUNIDAD YUNGUYO	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	2 P.C.
112	CUENTAS COCAURE GREGORIO	CASA	EL ALTO - ALTO LIMA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	4 P.C. E.A.
113	ROJAS ROJAS FRANCISCO	CASA	VIACHA	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	2 I.C. E.A.
114	MACHICADO ALTAMIRANO ERMENEGILDO	CASA	VILLA EXALTACION	CON OFICIAL DE DILIGENCIAS PARA OBTENCION DE OFICIOS DE CANCELACIÓN DE GRAVAMENES (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C. E.A.
115	PLATA CARVAJAL JAVIER	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	ALTO CALACOTO - CHASQUIPAMPA	SOLICITA OFICIO A DRR. PARA SACAR INFORMACIÓN DESDE HACE 50 AÑOS ATRÁS 21/09/2010 (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	5 P.C.

116	TIÑINI JUAN	CASA	ALTO CHIJINI	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	11 P.C.
117	VDA DE HUANCA VICENTA PARI AYALA	CASA	EL ALTO	SE ENCUENTRA CON SOLICITUD DE MINUTA COMPLEMENTARIA (DDRR. OBSERVO: ERROR EN LA MONEDA \$US. O Bs., UBICACIÓN, COLINDANCIAS DEL INMUEBLE) (PERFECCIONAMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C. E.A
118	MONTEVILLA FLORES MARIO MARTIN Y QUISPE MAMANI ALICIA	LOTE DE TERRENO Y CONTRUCCIONES	ZONA SANTIAGO DE VIACHA	OBSERVACION A LA SENTENCIA EN EL TESTIMONIO DE ADJUDICACION	4 P.C. E.A.
119	LOPEZ RAMOS LEONARDO PEDRO	200 MTS.2	ZONA VILLA TUNARI DE LA CIUDAD DE EL ALTO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C.
120	PACO CALAMANI AQUILINO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	EL ALTO, ZONA 23 DE MARZO URB. RIO SECO	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 I.C. E.A.
121	CABRERA HUANCA SANTIAGO FELIPE	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	VILLA SALOME	TRAMITE DE EMPADRONAMIENTO	13 P.C.
122	ESPEJO FERNANDEZ JULIAN	VIVIENDA UNA PLANTA	EL ALTO - VILLA ALEMANIA	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 I.C.
123	QUISPE PAREDES RAMIRO	CASA UNA PLANTA, CONSTRUCCION A MEDIAS AGUAS	VILLA ADELA YUNGUYO MOJON EL ALTO	MINUTA ACLARATORIA DE SUPERFICIE	1 P.C.
124	CASTILLO MAMANI ANCELMO / FABIANA HILARI DE CASTILLO	VIVIENDA	URB TAHUANTISUYO EL ALTO	DERECHOS REALES OBSERVO EL TRAMITE RESPECTO AL NRO. DE FOLIO	13 P.C.
125	GARRON CALVIMONTE JAIME AUGUSTO	INMUEBLE DE 126.60 M2	SAN PEDRO	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDRR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C.
126	MAMANI MAMANI JULIO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	EX FUNDO CHARAPAQUI, ACTUAL VILLA PACAJES, CANTON ACHOCALLA, EL ALTO	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDRR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C. E.A.
127	PEREZ HUANCA BENITO	TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE DOS PLANTAS	EL ALTO - VILLA BOLIVAR MITCHME	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	2 P.C. E.A.
128	RAMOS CONDE RAMIRO Y SOFIA AGUIRRE	CASA TRES PLANTAS	SAN JUAN LAZARETO, REGION DE CAICONI	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	12 P.C.
129	FRANCO SOLIZ LUIS ARTURO	CASA 2 PLANTAS, PAREADA	ARANJUEZ	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	13 P.C.
130	QUINTANILLA HUANCA DAYSI; QUINTANILLA HUANCA NELLY	TERRENO (300 M2) Y CONSTRUCCIONES	VIACHA-CHUQUIAGUILLO , SECTOR METROPOLITAN A	TRAMITE DE BAJA DE PADRON (DOBLE PADRON)	7 I.C.
131	IBARNEGARAY ANGUS MARIA TERESA Y DIEGO ESTEBAN IÑIGUEZ DURAN	DEPARTAMENTO	KANTUTANI	TRAMITE DE CERTIFICADO CATASTRAL	6 P.C.
132	IÑIGUEZ DURAN DIEGO ESTEBAN	GARZONIER DE 60 M2	KANTUTANI	TRAMITE DE CERTIFICADO CATASTRAL	5 P.C.
133	REYES ORTIZ MANSILLA ALVARO FERNANDO	CASA	IRPAVI	TRAMITE DE BAJA DE PADRON (DOBLE PADRON)	5 P.C.

134	ESPINOZA DE AVILA YOLANDA BRIGIDA, LUIS ALCIDES AVILA PARRA(ESPINOZA DE AVILA)	CASA 3 PLANTAS	SEGUENCOMA ALTO	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	6 P.C.
135	ESCALIER QUIROZ YENNY ESTHER	CASA TRES PLANTAS.	EL ALTO, NUEVOS HORIZONTES II	MINUTA COMPLEMENTARIA DE UBICACIÓN Y COLINDANCIAS. (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	1 P.C.
136	GALVAN APAZA DORIS MARIBEL	TERRENO Y CONSTRUCCIONES	EL ALTO	TRAMITE DE BAJA DE PADRON (DOBLE PADRON)	5 P.C.
137	VARGAS SAAVEDRA FELIX MARCELO	CASA 2 PLANTAS	SOPOCACHI ALTO	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES Y BAJA DE TRAMITES PENDIENTES EN DDDR.*** PROVEIDO: PROCEDASE A LA CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES.- NOTIFICADO (EN REGISTRO DE DERECHO PROPIETARIO)	12 P.C.
138	RAMIREZ TORRICO JUAN	CASA 3 PLANTAS	PAMPAHASI ALTO	TRAMITE DE BAJA DE PADRON (DOBLE PADRON)	2 P.C.
139	CHUMACHENCO CHUMACHENCO MARINA VENIAMINOVNA	CASA	ZONA MALLASILLA	MINUTA ACLARATORIA POR DIFERENCIA DE METRAJES EN LA H.A.M. Y LA MEDICION DEL TERRENO.	9 P.C.
140	LIMACHI MERLO SIXTO	LOTE DE TERRENO	EL ALTO	SOLICITA CANCELE GRAVAMENES A FAVOR DE TERCEROS - COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO EL ALTO LTDA.	1º P.C.E.A.

ANEXO 2

CÁLCULO DEL TIEMPO DE REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE MUTUAL "LA PAZ"

Nº	Caso	Juzgado	Ubicación del inmueble	Fecha de Auto o Resolución de adjudicación	Fecha de Registro en Derechos Reales	Cálculo de tiempo en meses	Cálculo de tiempo en años
1	Villarroel Perez	10º P.C.L.P.	Viacha	26/01/2001	30/07/2001	6	0,5
2	Quispe Mamani Marco	11º P.C.L.P.	La Paz	29/03/2004	09/06/2004	2	0,2
3	Vega Quiroga Favio	11º P.C.L.P.	La Paz	03/06/2000	24/10/2001	17	1,4
4	Aramayo Cartagena Carla E.	11º P.C.L.P.	La Paz	27/08/2005	21/02/2006	6	0,5
5	Gomez Cossio Claudia	12º P.C.L.P.	La Paz	13/12/2004	05/10/2005	10	0,8
6	Cocarico Apaza Sixto	1º P.C.E.A.	El Alto	26/04/2002	28/01/2008	70	5,8
7	Mamani Condori Gregorio	1º P.C.E.A.	El Alto	28/07/2004	31/01/2005	6	0,5
8	Velasquez Callejas Lucio	1º P.C.E.A.	La Paz	29/03/2001	29/12/2003	34	2,8
9	Mamani Condori Julio	1º P.C.E.A.	Achocalla	27/09/2005	15/02/2007	17	1,4
10	Chambi Espinoza Moises	1º P.C.L.P.	La Paz	08/08/2003	04/11/2003	3	0,2
11	Patzi Aduviri Luis	2º I.C.E.A.	Viacha	23/12/2004	07/01/2008	37	3,1
12	Charcas Condori Eulogio	2º I.C.E.A.	Viacha	28/07/2007	28/01/2010	31	2,5
13	Quelca Mamani Irineo	2º P.C.E.A.	El Alto	15/02/2001	28/11/2002	22	1,8
14	Tancara Guarachi Felix	2º P.C.E.A.	Viacha	25/02/2003	12/03/2004	13	1,1
15	Rojas Choque Aida Basilia	2º P.C.E.A.	El Alto	28/02/2008	14/07/2008	5	0,4
16	Mamani Poroma Genaro	4º P.C.E.A.	El Alto	04/03/2005	20/09/2005	7	0,6
17	Montevilla Flores	4º P.C.E.A.	Viacha	15/10/2008	13/04/2010	18	1,5
18	Trujillo Aguilar Walter	4º P.C.L.P.	La Paz	11/04/2002	19/11/2003	20	1,6
19	Condori Laruta Jesusa	5º I.C.L.P.	La Paz	13/05/2003	10/02/2004	9	0,8
20	Callisaya Condori Armando	5º I.C.L.P.	Viacha	29/03/2003	27/05/2005	26	2,2
21	Rosso Rodas Wendaly	6º P.C.L.P.	La Paz	12/10/2001	16/10/2002	12	1,0
22	Callisaya Ticona Juan	6º P.C.L.P.	El Alto	01/11/2006	09/10/2008	24	2,0
23	Coronel Centellas Armando	6º P.C.L.P.	Viacha	30/01/2001	06/03/2002	13	1,1
24	Fernandez Martinez Maria	7º P.C.L.P.	El Alto	21/11/2003	25/11/2005	25	2,0
25	Mamani Cora Lucio	8º P.C.L.P.	El Alto	08/09/2003	21/02/2006	30	2,5
26	Vargas Ayala Mauro	8º P.C.L.P.	El Alto	06/05/2004	11/11/2005	18	1,5
27	Flores Sanca Cecilia	8º P.C.L.P.	La Paz	13/12/2002	15/08/2003	8	0,7
28	Baptista Orgaz Hugo A.	8º P.C.L.P.	La Paz	08/12/2004	21/02/2006	15	1,2
29	Callisaya Mendoza Edgar	1º P.C.E.A.	Viacha	14/11/2007	29/01/2010	27	2,2
30	Calle Flores Julio	9º P.C.L.P.	El Alto	07/01/2003	22/03/2004	15	1,2
Promedio						18	1,5

ANEXO 3

PROCESOS TRAMITADOS EN JUZGADOS DE LA CIUDAD DE LA PAZ

CÁLCULO DEL TIEMPO DE REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE MUTUAL "LA PAZ"

Nº	Caso	Juzgado	Ubicación del inmueble	Fecha de Auto o Resolución de adjudicación	Fecha de Registro en Derechos Reales	Cálculo de tiempo en meses	Cálculo de tiempo en años
1	Villarroel Perez	10º P.C.L.P.	Viacha	26/01/2001	30/07/2001	6	0,5
2	Quispe Mamani Marco	11º P.C.L.P.	La Paz	29/03/2004	09/06/2004	2	0,2
3	Vega Quiroga Favio	11º P.C.L.P.	La Paz	03/06/2000	24/10/2001	17	1,4
4	Aramayo Cartagena Carla E.	11º P.C.L.P.	La Paz	27/08/2005	21/02/2006	6	0,5
5	Gomez Cossio Claudia	12º P.C.L.P.	La Paz	13/12/2004	05/10/2005	10	0,8
6	Chambi Espinoza Moises	1º P.C.L.P.	La Paz	08/08/2003	04/11/2003	3	0,2
7	Trujillo Aguilar Walter	4º P.C.L.P.	La Paz	11/04/2002	19/11/2003	20	1,6
8	Condori Laruta Jesusa	5º I.C.L.P.	La Paz	13/05/2003	10/02/2004	9	0,8
9	Callisaya Condori Armando	5º I.C.L.P.	Viacha	29/03/2003	27/05/2005	26	2,2
10	Rosso Rodas Wendaly	6º P.C.L.P.	La Paz	12/10/2001	16/10/2002	12	1,0
11	Callisaya Ticona Juan	6º P.C.L.P.	El Alto	01/11/2006	09/10/2008	24	2,0
12	Coronel Centellas Armando	6º P.C.L.P.	Viacha	30/01/2001	06/03/2002	13	1,1
13	Fernandez Martinez Maria	7º P.C.L.P.	El Alto	21/11/2003	25/11/2005	25	2,0
14	Mamani Cora Lucio	8º P.C.L.P.	El Alto	08/09/2003	21/02/2006	30	2,5
15	Vargas Ayala Mauro	8º P.C.L.P.	El Alto	06/05/2004	11/11/2005	18	1,5
16	Flores Sanca Cecilia	8º P.C.L.P.	La Paz	13/12/2002	15/08/2003	8	0,7
17	Baptista Orgaz Hugo A.	8º P.C.L.P.	La Paz	08/12/2004	21/02/2006	15	1,2
18	Calle Flores Julio	9º P.C.L.P.	El Alto	07/01/2003	22/03/2004	15	1,2

Promedio	14	1,2
----------	----	-----

ANEXO 4

PROCESOS TRAMITADOS EN JUZGADOS DE LA CIUDAD DE EL ALTO

CÁLCULO DEL TIEMPO DE REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO DE MUTUAL "LA PAZ"

Nº	Caso	Juzgado	Ubicación del inmueble	Fecha de Auto o Resolución de adjudicación	Fecha de Registro en Derechos Reales	Cálculo de tiempo en meses	Cálculo de tiempo en años
1	Cocarico Apaza Sixto	1º P.C.E.A.	El Alto	26/04/2002	28/01/2008	70	5,8
2	Mamani Condori Gregorio	1º P.C.E.A.	El Alto	28/07/2004	31/01/2005	6	0,5
3	Velasquez Callejas Lucio	1º P.C.E.A.	La Paz	29/03/2001	29/12/2003	34	2,8
4	Mamani Condori Julio	1º P.C.E.A.	Achocalla	27/09/2005	15/02/2007	17	1,4
5	Callisaya Mendoza Edgar	1º P.C.E.A.	Viacha	14/11/2007	29/01/2010	27	2,2
6	Patzi Aduviri Luis	2º I.C.E.A.	Viacha	23/12/2004	07/01/2008	37	3,1
7	Charcas Condori Eulogio	2º I.C.E.A.	Viacha	28/07/2007	28/01/2010	31	2,5
8	Quelca Mamani Irineo	2º P.C.E.A.	El Alto	15/02/2001	28/11/2002	22	1,8
9	Tancara Guarachi Felix	2º P.C.E.A.	Viacha	25/02/2003	12/03/2004	13	1,1
10	Rojas Choque Aida Basilia	2º P.C.E.A.	El Alto	28/02/2008	14/07/2008	5	0,4
11	Mamani Poroma Genaro	4º P.C.E.A.	El Alto	04/03/2005	20/09/2005	7	0,6
12	Montevilla Flores	4º P.C.E.A.	Viacha	15/10/2008	13/04/2010	18	1,5

Promedio	24	2,0
----------	----	-----

BIBLIOGRAFÍA

1. ARGUELLO LUIS RODOLFO, Manual de Derecho Romano, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2004.
2. BOLIVIA, Ley Nº 12760, Código Civil Boliviano.
3. BOLIVIA, Ley Nº 1760, Código de Procedimiento Civil.
4. BOLIVIA, Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887.
5. BOLIVIA, Reglamento de Derechos Reales.
6. BOLIVIA, DECRETO SUPREMO Nº 27957.
7. CORNEJO AMERICO ATILIO, Derecho Registral, Editorial Astrea. 1994.
8. DAVIS ECHANDIA, HERNANDO Teoría General del Proceso. Buenos Aires, Editorial Universidad, 1984.
9. FACIO DE BELLO MARTA E., Actos Jurídicos y documentos inscribibles. Editorial La Roca.
10. HACHETTE CASTELL, Diccionario Enciclopédico, Editorial Spadem Adagip, España, 1981.
11. MANUEL OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta.
12. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS TÉCNICO JURIDÍCO DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES, Sucre - Bolivia, 2008.
13. PÁGINA DEL INTERNET, www.ventas@remates-judiciales.com.mx
14. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, Edición Ed. Porrúa S.A., México 1995.
15. PINO TELLEZ JOSE MARIA, Derechos Reales, editorial Alexander, Cochabamba - Bolivia, 2004.
16. REYES BELLOT EDUARDO, Del Registro de los Derechos Reales, editorial Serrano, Cochabamba - Bolivia, 2003.
17. VILLARROEL FERRER CARLOS JAIME, Derecho Procesal Orgánico, editorial El original - San Jose, La Paz - Bolivia, 2007.