

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



**TRABAJO DIRIGIDO
MONOGRAFÍA**

**“BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES
PARA LA ZONIFICACION DEL REGISTRO
INMOBILIARIO EN DERECHOS REALES”**

POSTULANTE: Enrique Jorge Suarez Marin

TUTOR: Dr. Oscar Ricardo Chuquimia

**La Paz - Bolivia
2009**

DEDICATORIA

A mi madre que con su esfuerzo hizo posible la culminación de mis sueños y con ello el empezar de otros nuevos



AGRADECIMIENTO

A mí Padre Altísimo que me hizo con un propósito, el de coadyuvar a su justicia con mis limitaciones

BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES PARA LA ZONIFICACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN DERECHOS REALES

INDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	1
AGRADECIMIENTO.....	2
INDICE GENERAL.....	3 a 5
INTRODUCCION.....	6 a 8

CAPÍTULO 1

FUNDAMENTACION Y JUSTIFICACION DEL TEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9 a 10
1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA.....	10
1.3. PREGUNTAS DE INVESTIGACION.....	10 a 11
1.4. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.....	11
1.4.1. DIMENSIÓN POLÍTICA DEL PROBLEMA.....	11
1.4.2. DIMENSIÓN ECONÓMICA DEL PROBLEMA.....	12
1.4.3. DIMENSIÓN SOCIAL DEL PROBLEMA.....	12
1.4.4. ORIGINALIDAD.....	12
1.4.5. RELEVANCIA.....	13
1.4.6. INTERÉS.....	13
1.4.7. FACTIBILIDAD.....	13

CAPÍTULO 2

DELIMITACION DEL TEMA

2.1 DELIMITACION TEMATICA.....	14
2.2 DELIMITACION TEMPORAL.....	14
2.3 DELIMITACION ESPACIA.....	14

CAPÍTULO 3

MARCOS DE REFERENCIA

3.1 MARCO HISTÓRICO

3.1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS DERECHOS REALES.....	15
3.1.2 LOS DERECHOS REALES EN BOLIVIA, CREACION DE LAS OFICINAS DERECHOS REALES.....	16

3.2 MARCO TEÒRICO

3.2.1. ORGANIZACIÓN CIENTÍFICA DEL TRABAJO INDUSTRIAL.....	17
3.2.2. SISTEMA FAYOLISTA.....	17
3.2.3. SERVICIO PÚBLICO.....	18
3.2.4. TEORÍA DE LA GESTIÓN PÚBLICA.....	18
3.2.5. TEORÍA DE LA GESTIÓN DE CALIDAD.....	18 a 19
3.2.6. ANTECEDENTES JURÍDICOS.....	19
3.2.7. CONCEPTOS DEL PATRIMONIO.....	19 a 20
3.2.8. ELEMENTOS DEL PATRIMONIO.....	20
3.2.9. CLASES DE PATRIMONIO.....	20 a 21
3.2.10. LOS BIENES.....	21
3.2.11. NOCION Y CONCEPTO DE BIENES.....	22 a 23

3.2.12. CLASIFICACION DE LOS BIENES.....	23
3.2.13. LEGISLACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO.....	24 A 25
3.2.14. DOCTRINAS DEL REGISTRO INMOBILIARIO.....	25
a) DOCTRINA CLASICA.....	25
b) DE LA OBJETIVACION DE LA OBLIGACION.....	25
c) DE LA OBLIGACION PASIVA UNIVERSAL.....	26
d) DOCTRINA NEO DUALISTA.....	26
e) DOCTRINA TRIPARTITA.....	26
3.2.15. SERVICIO DE DERECHOS REALES.....	27 a 28
3.3 MARCO JURIDICO	
3.3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.....	28 a 29
3.3.2. CÓDIGO CIVIL.....	29
3.3.3. LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887.....	30
3.3.4. REGLAMENTO REGISTRAL DE 5 DE DICIEMBRE DE 1888.....	30 a 31
3.3.5. REGLAMENTO MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES 24 DE DICIEMBRE DE 2004 DS.27957.....	31 a 32
3.3.6. LEY N° 1817 (LEY DE 22 DE DICIEMBRE DE 1997).....	32 a 33
3.3.7. ACUERDO N° 297/2004 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2004.....	34

CAPÍTULO 4

OBJETIVOS DEL TEMA

4.1. OBJETIVO GENERAL.....	35
4.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	35

CAPITULO 5

ESTRATEGIA METODOLOGICA

5.1. UNIDAD DE ANALISIS.....	36
5.2. METODOS DE INVESTIGACION.....	36
5.3. INSTRUMENTOS.....	36
5.4. DIAGNOSTICO.....	36
a) SITUACION ACTUAL DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES.....	37 a 38
b) NECESIDADES DEPARTAMENTALES.....	38
c) ENCUESTAS DE OPINION SOBRE DERECHOS REALES.....	38 a 41

CAPÍTULO 6

PROPUESTA

6.1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA ALCANZAR EL OBJETIVO PROPUESTO.....	42
6.1.1. ZONIFICAR Y SISTEMATIZAR EL REGISTRO INMOBILIARIO.....	42 a 43
6.1.2. POLÍTICA.....	43 a 45
6.2. PROCESO DEL REGISTRO INMOBILIARIO.....	45 a 46
6.2.1. MESA DE ENTRADA.....	46
6.2.2. CAJA.....	46
6.2.3. ASIGNACIÓN.....	47
6.2.4. CALIFICACIÓN.....	47
6.2.5. INSCRIPCIÓN Y VERIFICACIÓN.....	47
6.2.6. EMISIÓN.....	47
6.2.7. LEGALIZACIÓN.....	47
6.2.8. SELECCIÓN DE DOCUMENTOS.....	47 a 48

CAPITULO 7

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA

7.1. Impacto en la expresión política..... 49
7.2. Impacto en la expresión económica..... 49
7.3. Impacto en la expresión Psicosocial..... 49

CAPITULO 8

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones.....50
8.2. Recomendaciones.....51

BIBLIOGRAFIA.....52

ANEXOS

BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES PARA LA ZONIFICACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN DERECHOS REALES

INTRODUCCION

La inversión de bienes, su pronta inscripción y la información referente a los requisitos necesarios, necesita la especialización en su tratamiento y registro a fin de que el tiempo utilizado en determinados servicios públicos que tienen mucha demanda, sean estructurados acorde a las necesidades y exigencias de nuestra población debido a que su tiempo es apreciado por tener en su mayor parte un precio o costo.

Los derechos patrimoniales de las personas a ser registrados, tienen a las Oficinas de Derechos Reales que cumplen dicho servicio de registro, allí acuden diariamente personas en demanda de realizar diferentes trámites, empero no todos son atendidos debido a las limitaciones que impone su centralización como así su actual estructura, lo que crea una permanente crítica de los usuarios que para ser atendidos deben hacer largas filas con la posibilidad de no ser atendidos y tener que retornar para proseguir el trámite con el consiguiente perjuicio de tiempo y dinero.

Es importante para todo ciudadano que las oficinas de Derechos Reales, eviten las desventajas ya descritas con medidas prácticas y orgánicas de modo que los funcionarios y usuarios queden satisfechos, unos despachando con facilidad y rapidez los requerimientos y la otra parte el haber logrado la documentación requerida en el menor tiempo con la facilidad que da un servicio eficiente por lo cual se hace una necesidad urgente hacer transformaciones que permitan facilitar los trámites en dichas oficinas.

El análisis de la importancia del servicio que tratamos en este trabajo se traduce en que su rasgo más visible lo constituye “la normativa legal que regula las relaciones de las personas con las cosas y ningún derecho sobre inmuebles surte efecto real si no se hace público y la publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título en la oficina de

Derechos Reales”, lo que fundamenta ese derecho o los derechos sobre las cosas o bienes de las personas o instituciones, estableciendo de esta manera el punto de partida de las otras formas de relaciones, sean de orden obligatorio, impedimentos o prohibiciones sobre los bienes materiales o intelectuales.

En nuestra economía del derecho civil no se tiene una rama o ciencia especializada sobre el Derecho Real y por ello su estudio y aplicación se enmarca en la doctrina del Derecho general, demostrado en la práctica y la revisión de diversos criterios expuestos sobre el particular por registradores y expertos.

El registro inmobiliario está referido al hecho de registrar los bienes inmuebles de las personas naturales y jurídicas, así como de las instituciones y del Estado, como un acto público que a su vez le otorga derechos de propiedad como una parte importante del patrimonio (La palabra patrimonio viene del latín “Patrimonium” que era el conjunto de bienes que se heredaban de los padres y de los antepasados).

Ante esta situación, la presente Monografía está dirigido a proponer alternativas de solución al problema de atención al público o usuario que tiene la Oficina de Derechos Reales, tratando de encontrar el mecanismo más práctico, más seguro y menos moroso, que frente a la presente realidad consideramos que será un aporte más tanto a los usuarios como a quienes que como Autoridades o funcionarios manejan esta información de por si delicada ya que la observación del fenómeno se realizó por 3 años lo que permite realizar ciertas descripciones y explicaciones del mismo y finalmente proponer una solución posible.

El trabajo tiene los siguientes capítulos y aspectos:

Capítulo 1 FUNDAMENTACION O JUSTIFICACION DEL TEMA. Se plantea el problema, su sistematización y justificación a partir de criterios de originalidad, relevancia factibilidad e interés, se describe ciertos referentes, se mencionan las dimensiones Políticas, económicas como sociales del problema.

Capítulo 2 DELIMITACION DEL TEMA. Se señala las delimitaciones Temática, temporal y espacial a fin de encuadrar el presente trabajo dirigido a una realidad presente.

Capítulo 3 MARCOS DE REFERENCIA. El Marco Histórico considerara los antecedentes referidos al tema, el Marco Teórico las bases fundamentales del pensamiento filosófico y el Marco Jurídico su aspecto legal en la normativa vigente en nuestro país.

Capítulo 4 OBJETIVOS DEL TEMA. Se señalara los objetivos Generales y Específicos del tema para su comprensión.

Capítulo 5 ESTRATEGIA METODOLOGICA. Se señala el método y las técnicas que se han usado a fin de realizar el estudio sobre derechos Reales, fundamentados en encuestas y entrevistas.

Capitulo 6 PROPUESTA. Se presenta la solución al problema detectado y es una respuesta al objetivo general de la investigación.

Capítulo 7 EVALUACION DE LA PROPUESTA. Se señalan los impactos en la expresión política, económica y Psicosocial para el estado como así en los usuarios.

Capítulo 8 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. Se establece en base al trabajo realizado las conclusiones a las que se arriba como así las recomendaciones para su implementación a los actores del quehacer nacional.

CAPITULO 1

FUNDAMENTACION O JUSTIFICACION DEL TEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Las oficinas de Derechos Reales establecidas en cada una de las ciudades capitales de departamento se caracterizan por la masiva presencia de personas que concurren a estas oficinas para realizar trámites sobre registro y recoger información legal sobre bienes inmuebles.

Esto obedece a que la ley establece que exista una sola oficina en cada una de las capitales de departamento que atiendan estos trámites incluyendo a las provincias, algo irracional que no toma en cuenta el crecimiento poblacional de Bolivia y sobre todo el desarrollo científico de sistemas computarizados en redes que hoy agilizan los tramites y permite concentrar y operar con la información especializada que solicitan los ciudadanos.

Es normal encontrar todos los días, largas filas de personas realizando trámites que por lo general son morosos, debido a la duplicidad de documentos exigidos, ambientes estrechos, poco funcionales e inapropiados, gente estresada que muchas veces se descontrolan con hechos violentos y buscan desesperadamente acelerar sus trámites comprometiéndose inclusive en actos de corrupción.

Tanto la demora en los tramites así como propensión a recurrir a tramitadores que usan de medios ilícitos para conseguir ser atendidos, afecta al bienestar general de la población, el prestigio del Estado y la propia institución, esto nos indica con mucha claridad la necesidad de solucionar los problemas existentes, desde el punto de vista de su funcionalidad y la estructura institucional y dependencia de Derechos Reales.

La concentración de actividades en una sola oficina para todo un departamento, conlleva una serie de problemas no solo referido al traslado de las personas de las provincias a la

ciudad, también las limitaciones de los locales donde se hace la atención al público, agravado por un procesado obsoleto para manejar este tipo de información, dadas las facilidades que ofrece hoy el adelanto tecnológico, obstaculizan la eficiencia y transparencia de la administración de los bienes inmuebles de las personas y del Estado.

Por otra parte existen muchos problemas como el ingreso de importantes recursos económicos para el Estado que se encuentran con una administración deficiente con el consiguiente perjuicio aún para la misma institución y para agravar esta situación, se tiene que el personal que cumple estas funciones es escaso y no está capacitado ni actualizado para trabajar bajo presión además, la infraestructura insuficiente unida a recursos técnicos poco actualizados.

Por lo expuesto, el problema de la eficiencia y transparencia del Registro Inmobiliario es, latente y permanente, una situación ya insostenible que puede conducir a la generación de conflictos sociales relacionados con la insatisfacción de los usuarios y problemas de sub-registro o registro alterado, lo que incidiría negativamente en la seguridad jurídica de los ciudadanos del Estado Plurinacional boliviano, de todo esto surge la necesidad de modernizarse, mediante la zonificación y sistematización de un nuevo modelo de Registro con los bienes patrimoniales de las personas, instituciones o del Estado.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

¿Cuál es el sistema que permita facilitar los trámites que se realizan en las oficinas de Derechos Reales y esté al alcance de todo ciudadano?

1.3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.

- ¿Cuál es la **situación** del actual sistema de Registro Inmobiliario?
- ¿Cómo se **manejan** la información y los requerimientos en el sistema de Registro inmobiliario?
- ¿Qué **problemas** son más frecuentes en la atención del público?

- ¿Qué **políticas** son necesarias para atender al público en forma transparente rápida y eficiente?
- ¿Cuáles son las **estrategias** para hacer eficiente y transparente el Registro Inmobiliario a los requerimientos de las personas e instituciones del Estado?

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

1.4.1. DIMENSIÓN POLÍTICA DEL PROBLEMA.

El bienestar general constituye un objetivo esencial del Estado que se alcanza de diferentes maneras, una de ellas es que todos tengan las mismas facilidades y comodidades para realizar trámites de interés personal o social. El Bien Común, es una actividad que tiene una relación directa con las oficinas que se crean para servir a toda la comunidad y está relacionada con el patrimonio de las personas donde el Estado debe garantizar o proteger y la seguridad integral, hacer que la población se sienta con los medios a su alcance para cubrir sus necesidades, intereses y aspiraciones.

Los fines del Estado plantean problemas generales de una colectividad nacional en todos los órdenes y en todos los aspectos que deben ser atendidos en su integridad a través de las políticas de estado y de gobierno.

En este contexto el bien común es el fin supremo del Estado considerado como una situación ideal por alcanzar a fin de propiciar la plena realización de la persona humana.

La política se la define desde el punto de vista práctico como el arte de administrar el Estado, a fin de alcanzar el bien común como un fin supremo.

1.4.2. DIMENSIÓN ECONÓMICA DEL PROBLEMA.

Los bienes patrimoniales de las personas y del Estado constituyen la expresión de la riqueza de un país, son inversiones que son objeto de tributos y en consecuencia deben ser protegidos por el Estado y administrados con eficiencia, responsabilidad y transparencia.

Lamentablemente este componente relevante de la vida económica de cualquier país, representado por Derechos Reales, en Bolivia es poco relevante, mostrando deficiencias en su sistema de administración, dado que existen muchos bienes inmuebles que no cuentan con este registro y consecuentemente eluden el pago de impuestos o modulan valores para lograr declarar montos ínfimos para reducir el monto a tributar de acuerdo a lo que disponen las leyes.

1.4.3. DIMENSIÓN SOCIAL DEL PROBLEMA.

El bienestar social se fundamenta en gran medida en el patrimonio que tienen las familias y que al ser registradas se convierten en una garantía de carácter público que permite realizar operaciones económicas, transferencias y otras operaciones para atender las necesidades de las personas como ser la educación, salud, vivienda, y otras situaciones de emergencia.

Siendo una de las funciones del Estado garantizar, proteger y ejercer el derecho hereditario de los bienes en la familia, es importante contar con una instancia que ofrezca seguridad y garantía en el manejo de esta información. .

1.4.4.- ORIGINALIDAD.

El tema es original debido a que no existen propuestas concretas para resolver la excesiva centralización del Registro Inmobiliario además de visualizar lo que se dará en el marco de las autonomías departamentales.

1.4.5.- RELEVANCIA.

La relevancia está dada por la connotación económica y la seguridad de quienes operan con bienes tanto para actividades económicas o de patrimonio personal o familiar. El trabajo en su aplicación permitirá solucionar el problema de la centralización, burocracia, ineficiencia y falta de sistematización del Registro Inmobiliario en Derechos Reales.

1.4.6. INTERÉS.

El interés es de alcance nacional, social y personal, dado que las inversiones en que se incurre para adquirir bienes inmuebles, tiene trascendencia a todo nivel, por el hecho mismo de hacer circular la economía en los límites de las reglas de juego propias de la economía. Sobre el particular el autor está motivado por su experiencia en trámites lo que permitirá contribuir a la modernización del Registro Inmobiliario logrando su eficiencia, y que proporcionen seguridad al ciudadano en relación con sus bienes inmuebles.

1.4.7. FACTIBILIDAD.

Centralmente lo que requiere la presente propuesta es voluntad política, ya que los medios se pueden disponer casi de inmediato, dada la importancia que representa tanto para el gobierno central, como para los diferentes centros poblados, sin desconocer el interés de la banca. Sobre el particular hay disponibilidad de recursos, experiencia laboral, fuentes de información, presupuesto y personal dispuesto a colaborar con el trabajo, el estudio es factible.

CAPITULO 2

DELIMITACION DEL TEMA

2.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA

Área Civil en relación a los derechos patrimoniales susceptibles de inscripción en la Oficina de Derechos Reales en la cual se tiene su excesiva Centralización

2.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL.

El estudio en su aplicación cubre todo el territorio nacional, y como unidad de análisis la ciudad de La Paz.

2.3. DELIMITACION TEMPORAL.

Para un periodo de 10 años desde la implementación de las recomendaciones propuestas.

CAPITULO 3

MARCOS DE REFERENCIA

3.1. MARCO HISTORICO.

3.1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS DERECHOS REALES.

Se tienen pocas referencias sobre muchos pueblos de la antigüedad en los cuales se hubiere tenido el concepto de propiedad y menos aún el hecho de registrarlos a fin de protegerlos por lo cual citaremos a algunos a fin de ver cuáles fueron los pioneros en los Derechos Reales:

La antigua Grecia se tenía que los contratos de venta de inmuebles, se formalizaban por medio de ceremonias solemnes en presencia de testigos, la venta era anunciada por medio de pregoneros públicos durante cinco días; pero debe considerarse que el propósito de esos registros era meramente fiscal y su fin solo era asegurar el pago de impuestos que gravaba las transmisiones en conclusión el interés era meramente financiero.

En el antiguo Egipto, las escrituras eran registradas en oficinas especiales y dicho registro daba el valor de autenticidad al contrato lo cual constituía una prueba de derechos para ambas partes es decir que se basaba dicho sistema en la inscripción y publicidad voluntaria de los bienes inmuebles.

En el Imperio Romano se sabe que tenían un sistema de seguridad de derechos muy profundo siendo sorprendente que no hayan incorporado un sistema adecuado y eficiente de publicidad siendo por ello que los registros llegaron a desconocerse y la publicidad no tenía difusión.

El Imperio Germánico llegó a constituir la mejor organización respecto a la inscripción y publicidad el cual cobró rápida importancia siendo que su sistema al principio era rudimentario y deficiente, ya que, se consignaban los actos de acuerdo a la ocurrencia

cronológica; pero después, por cada casa se empezó a llevar una inscripción, en la cual se encuentran los orígenes de los folios reales; por último la inscripción cobro tal importancia que llegó a constituirse en aquel sistema que concedía derechos y hacía fe pública respecto a las partes y de terceros.

En la actualidad la República de Alemania tiene un sistema de dos grandes libros inmobiliarios, que son el Flurbuch ó Libro Catastral que describe el estado material de la propiedad, su naturaleza, forma, etc. y el Grundbuch o registro del derecho de propiedad considerada en su aspecto jurídico, de este sistema adopto Bolivia su sistema de Registro de Derechos Reales.

3.1.2. LOS DERECHOS REALES EN BOLIVIA, CREACION DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES

El año 1887 tras varios intentos con respecto al registro de los bienes inmuebles; se vio realmente la necesidad de promulgar una ley que ampare y brinde la seguridad necesaria a todo aquel propietario de un bien; de ese modo, el 15 de Noviembre de 1887 durante la Presidencia de Don Gregorio Pacheco, se promulgo la ley del Registro de Derechos Reales la cual, contenía 46 artículos, los mismos distribuidos en cinco capítulos. Dicha ley se consolidó en un progreso avanzado para la época, además, de ser una garantía para los propietarios de bienes de bienes inmuebles en el territorio nacional siendo que dicha ley aún sigue vigente.

Esta ley adopto el sistema Alemán de publicidad y especialidad ya que no bastaba que los derechos reales se constituyan mediante un contrato escriturado, hecho ante un Notario; sino que, para que esa escritura constituya un instrumento público, capaz de amparar legítimamente la propiedad real ó de derecho adquirido sobre ella, debe estar revestida de la solemnidad ineludible que solo le da la publicidad al estar inscrito el contrato en el registro de los derechos reales.

3.2. MARCO TEÒRICO

El desarrollo organizacional es un enfoque que sistematiza, integra y planifica mejorar la eficiencia de la prestación de servicios, por ello el interés del presente trabajo, dado que Derechos Reales es un servicio público que maneja el registro de bienes inmuebles y tiene relación directa con el patrimonio que es un derecho reconocido universalmente y está constituida por un conjunto de bienes y obligaciones o cargas que pertenecen o corresponden a personas, instituciones o al Estado y que pueden ser traducidos en moneda o dinero.

En lo que hace a la estructura organizacional que se busca para una mayor eficiencia en la institución motivo del presente trabajo, existen diversas teorías y corrientes.

3.2.1. ORGANIZACIÓN CIENTÍFICA DEL TRABAJO INDUSTRIAL

Propugnada por Frederick Taylor¹ Ing., y Economista norte americano que nos habla de las bases de la organización científica del trabajo industrial para lograr la máxima productividad, define a la organización como la **Ciencia de las relaciones entre los diferentes factores de producción** especialmente entre el hombre y su herramienta, obviamente tal concepto se ajusta a una relación de **causa efecto**, de estructura organizacional y resultado.

3.2.2. SISTEMA FAYOLISTA

Sistema que propugna la división de servicios bajo una dirección única y es sostenida por Henry Fayol² quién sostiene que la organización consiste en proveer a una empresa de todo lo que es útil para su funcionamiento

¹ Frederick Taylor Ing. Economista “Organización Científica del Trabajo Industrial”
<http://www.monografias.Com/trabajos/7/act/act.shtml>

² Teoría de Henry Fayol <http://www.google.com.bo/search?hl=hp&q=Fayol+14principios>

3.2.3. SERVICIO PÚBLICO.

El servicio público³ tiene relación directa con necesidades sociales y su importancia esta en cubrir la demanda a quienes requieren de este servicio de suerte que sus requerimientos sean cubiertas, para este fin se requieren dos condiciones.

- Proximidad a los centros donde hay demanda de estos servicios.
- Rapidez, que tiene relación con la documentación requerida y el tiempo de duración del trámite.

Es frecuente que estas dos condiciones no se las cumpla en los grados de ser eficientes y eficaces para alcanzar a ser efectivas.

3.2.4. TEORÍA DE LA GESTIÓN PÚBLICA.

Propugnada por el Economista David Arellano⁴ y lo que pretende en esta teoría es demostrar que hay poner énfasis centralmente en los resultados antes que en los insumos o procesos, sin desconocer que juegan papel importante y en otros casos determinante, el disponer de medios.

3.2.5. TEORÍA DE LA GESTIÓN DE CALIDAD.

Aunque la prestación de servicios tiene una connotación intangible⁵, es posible volverlo real, valiéndonos de ciertos indicadores como:

- Caracterizando al personal que trabaja en estas oficinas públicas relacionados con: El comportamiento, la formación, la capacidad técnica, la empatía y la capacidad de comunicación.
- La disponibilidad de los medios materiales requeridos y la disponibilidad de los mismos para la prestación de servicios.
- El espacio físico que se dispone para atender al público.
- Los equipos y elementos que coadyuvan al desempeño de funciones.

³ Teoría del Servicio Público <http://www.gestión> y política pública.cide.edu/num.anteriores/vol.XIV_No III

⁴ David Arellano <http://www.gestión> y política pública.

⁵ Teoría de la Gestión de Calidad <http://www.slideshare.net/Dauthiwarlord/unidad.4-gestión> de-calidad

- La rapidez o simultaneidad de despachar el requerimiento.

Esta teoría es la que más se adecua a los requerimientos de nuestra propuesta.

Sin embargo de lo anterior, a manera de consolidar la importancia de contar con un buen servicio en lo que hace a derechos Reales, es imprescindible que el investigador conozca las implicaciones del manejo y uso de esta información.

3.2.6. ANTECEDENTES JURÍDICOS.

En el mundo, el problema del Registro Inmobiliario constituye un derecho ciudadano irrenunciable debido a que supone la legalidad de las propiedades obtenidas por cada individuo en el marco de sus derechos y obligaciones. Este problema ha generado, en muchos países, confrontaciones y luchas por su transparencia y mejora de los procesos de esta situación mundial no escapa Bolivia.

En la región latinoamericana se han ensayado una serie de propuestas y marcos legales a partir de los cuales se pueda lograr eficiencia y transparencia en el Registro Inmobiliario.

También es necesario hacer conocer que derechos o figuras civiles son registradas en las Oficinas de Derechos Reales, cuales sus conceptos y elementos.

3.2.7. CONCEPTO DEL PATRIMONIO.

Para tener un concepto de patrimonio se deberán tomar en cuenta las relaciones jurídicas activas y pasivas ejercitadas por las personas, traducidas en derechos y obligaciones que recaen sobre los bienes y que pueden ser apreciados económicamente.

Hacemos notar que refiriéndose a este tema, ⁶Francisco Messineo **“dice que de manera impropia y porque así se acostumbra, se cita al conjunto de bienes o cosas como parte**

⁶ Francisco Messineo “Derecho Registral Inmobiliario” Editorial Aguilar España

del patrimonio, cuando en realidad desde el punto de vista científico estricto sólo es exacto hablar de patrimonio con referencia a los derechos (que se ejercitan) y a las obligaciones (que se cumplen) y que recaen sobre los bienes”.

Contrariamente, Guillermo Borda⁷ señala **“que como patrimonio debe entenderse únicamente el conjunto de bienes de una persona, por cuanto las deudas solamente gravan ese conjunto de bienes, pero no forman parte de él”.**

⁸Planiol y Ripert lo definen como **“El conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona y que son evaluables en dinero”.** Concepto que se aplica en nuestra economía jurídica.

3.2.8. ELEMENTOS DEL PATRIMONIO.

Los elementos del patrimonio son dos, activo y pasivo.

- a) **Elemento activo.-** Está compuesto por los bienes y los derechos (reales, derechos de crédito o derechos intelectuales).

- b) **Elementos pasivos.-** Son las obligaciones que contrae sobre los bienes

3.2.9. CLASES DE PATRIMONIO.

Existen tantas clases de patrimonio cuantos tipos de personas hay, así tenemos el de la persona individual, de las personas jurídicas, el patrimonio del Estado patrimonio considerado tanto en su condición de ente de derecho privado (bienes patrimoniales del Estado) cuanto en su condición de ente de derecho público (el patrimonio cultural de la Nación, el patrimonio histórico).

⁷ Guillermo Borda “Tratado de derecho Civil – Derechos Reales” Tomo I Editorial Abeledo-Perrot 1992

⁸ Planiol y Ripert “Derecho Comparado” Lima Perú Editorial JuridicaGrijley Pág.- 108.

Finalmente surge otra figura de patrimonio, se trata del patrimonio familiar, innovación del Código de Familia, que en su artículo 30 sostiene que: **El patrimonio familiar es una creación de la ley por la cual se coloca una casa o parte de ella, en resguardo para la familia**". Es decir que sale del comercio humano, volviéndose inembargable e inalienable, para garantizar un hecho seguro para la familia.

La doctrina moderna admite la posibilidad de la existencia de varios patrimonios en una misma persona. De ello se desprenden; el patrimonio personal; como el patrimonio tipo que tiene toda persona y que le acompaña hasta su muerte siendo su misión fundamental la de otorgar garantías por las obligaciones contraídas (el patrimonio del deudor es prenda común de los acreedores).

También se reconocen los patrimonios especiales; compuesto por núcleos patrimoniales que no se mezclan o confunden entre ellos (por el fin al que se los destine) subsistiendo independientemente en cabeza de una sola persona.

Otra categoría está compuesta por los patrimonios sin titular conocido, siendo aquellas masas patrimoniales que en determinado momento se hallan en espera de la actualización de un derecho titular.

Todos los derechos que tienen como denominador común una base esencialmente pecuniaria son los llamados derechos patrimoniales. Mediante los derechos, las cosas (o bienes) se vinculan al patrimonio, siendo por tanto estos, la razón de que los bienes sean objeto de consideración jurídica. Clásicamente se reconoce como forma de tales derechos patrimoniales: los Derechos Reales, los Derechos de Crédito y los Derechos Intelectuales. Algunas legislaciones añaden al Derecho Sucesorio y al Derecho Familiar.

3.2.10. LOS BIENES.

Los bienes constituyen el objeto de los derechos reales, por ello corresponde esmerarnos en conocerlos.

3.2.11. NOCIÓN Y CONCEPTO DE BIEN.

La palabra bien viene del latín "beare" que significa "lo bueno", bien en sentido amplio significa: utilidad, beneficio, caudal hacienda.

Bien en sentido jurídico, es todo aquello que puede dar un rendimiento económico y es susceptible de relaciones jurídicas.

De acuerdo al artículo 74 del Código Civil vigente: I. "Son bienes las cosas materiales e inmateriales que pueden ser objeto de derechos.

En el estudio de los bienes inicialmente se reconoce la existencia de las cosas y posteriormente de los bienes. Para ello se entiende que cosa (res) en sentido lato es todo lo que tiene existencia real, corporal o espiritual, físicamente apreciable o idealmente comprobable. En cuanto al bien, se entiende a toda cosa que sirve para satisfacer las necesidades de las personas, tiene un valor económico y formando parte del patrimonio es apto para el ejercicio de las relaciones de derecho.

Según la Enciclopedia Jurídica OMEBA, "Cosa es todo objeto que no ha sido incorporado a un patrimonio y bien es toda cosa que es poseída por apropiación".

Actualmente el derecho moderno señala que las cosas adquieren la categoría de bienes en cuanto sean objeto de un derecho que sobre ellas recae e ingresan de esta forma al patrimonio personal. Con este criterio, el artículo 74 del Código Civil prescribe: "Son bienes las cosas materiales e inmateriales que pueden ser objeto de derechos".

Además de acuerdo a la doctrina tradicional, para que las cosas (considerados como bienes en forma potencial) sean transformadas en bienes se requerirá:

a).- Que presten determinada utilidad, sirviendo para algo y satisfaciendo una necesidad;

b).- Que sean susceptibles de propiedad, o sea que ofrezcan la posibilidad de su adquisición y;

c).- Que no se encuentren excluidos del comercio humano y por ello que tenga carácter negociable.

Con relación al patrimonio, se define a los bienes como ⁹“el conjunto de los elementos activos de aquel”.

3.2.12. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

a) **Bienes materiales.** Son los que pueden ser apreciados por los sentidos, ejemplo: casas, máquinas. El Código lo menciona brevemente en su artículo 74.

b) **Bienes inmateriales.-** Son los que no caen bajo el dominio de los sentidos y sólo son captados por la inteligencia, ejemplo: los derechos de autor, los derechos sobre los objetos.

c) **Bienes inmuebles.-** Son los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, sin sufrir deterioro, ejemplo los edificios, construcciones, etc.

"Artículo 75.- Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles la tierra y todo lo que esta adherido a ella natural o artificialmente. Son también inmuebles las minas, los yacimientos de hidrocarburos, los lagos, manantiales y corrientes de agua.

d) **Bienes muebles.-** Son los que por sí mismos o por medio de una fuerza externa son movibles de un lado a otro.

El Código actual dice: "Artículo 76.- (Bienes muebles). Son muebles todos los otros bienes. Se incluyen entre ellos las energías naturales controladas por el hombre".

⁹ Enciclopedia Jurídica Omeba España, Carlos Peláez T. “Derecho Registral Inmobiliario”

3.2.13. LEGISLACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

El "Derecho Registral" surge a fines de 1860 en algunas legislaciones de Europa y América, esta denominación también la encontramos en obras de juristas mexicanos.

Carral y de Teresa, argentinos juristas investigadores como Martín Pérez y otros, dan mayor importancia a las normas y campo de acción del "registro" como aspecto esencial de esta disciplina, que de este modo determina su especialidad y autonomía con relación al derecho en general.

A decir del jurista y Notario argentino García Coni¹⁰, históricamente al desfajarse esta especialidad del Derecho común se conoció inicialmente como "Derecho Hipotecario", debido a que el primer derecho real cuya inscripción se tornó necesaria, fue precisamente el de Hipoteca.

Otras denominaciones que se han dado a esta disciplina jurídica fueron: "Derecho Inmobiliario" cuya denominación es demasiado genérica, ya que escaparían a las normas registrales los regímenes agrarios y otros de orden inmobiliario que no precisamente constituyen el objeto de esta especialidad.

Algunos autores como "Casso"¹¹, sostienen que esta rama jurídica debería denominarse "Derecho de la Propiedad", criterio que no compartimos ya que, obviamente el objeto de las normas registrales no son únicamente la publicidad de los Derechos Reales que tengan que ver con la propiedad, sino que existen muchas instituciones diferentes que son también objeto de esta especialidad como el usufructo, la prenda o el anticresis.

Finalmente, otros autores denominan a esta rama jurídica como "Derecho Publicitario", sin embargo, a pesar de que el objeto de las normas registrales es la "publicidad" de los actos y hechos jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles o sobre muebles registrables,

¹⁰ Obtenido de <http://cienciasjuridicas.org>.

¹¹ Casso - Fundamentos de Derecho Registral imprenta magistral México 1995

la denominación de Derecho Publicitario es muy restringida únicamente a este campo, ya que dentro de las normas registrales existen varios principios que amplían su campo de acción e importancia como la del mismo registro.

Para justificar las concepciones expuestas, se han elaborado diversas teorías en el transcurso del tiempo por diversas personalidades del derecho.

3.2.14. DOCTRINAS DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

a. Doctrina Clásica.

Propuesta por Aubry y Rau¹²: El Derecho Real es una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa, es entonces el ejercicio de una potestad directa sobre la cosa en la que no se requiere la participación de un intermediario. En esta forma de relación se encuentran un sujeto activo: el titular del derecho y un objeto: la cosa sobre la que se ejercita dicha relación.

b. De la Objetivación de la Obligación.

Propuesta por Seleylles¹³: Expresa que la obligación debe ser objetivada, por cuanto la relación existente entre el acreedor y el deudor (que compele al deudor a cumplir con la obligación debida), es de carácter subjetivo. Pero, si se observa objetivamente esta obligación se encontrará que dicha relación es exactamente igual a la que presenta el derecho real, porque quien debe al acreedor no es el deudor, sino su patrimonio que responderá siempre por él.

¹² Aubri Raúl Introducción al derecho y Latín Jurídico Editorial Euro Americana España 1978

¹³ Seleylles “Fuentes del Derecho “Ed. Juridica Griggley Lima Peru 2003

c. De la Obligación Pasiva Universal.

Propuesta por Marcel Planiol:¹⁴ señala que toda relación de derecho cuenta con dos sujetos: activo y pasivo. Ambos existen en las relaciones persona - cosa; siendo el sujeto pasivo todo el mundo que se halla obligado a respetar el derecho titular del sujeto activo sobre la cosa. De esta manera, todas las relaciones son de obligación, aun en las de derecho real, puesto que hay un sujeto activo (acreedor) que puede exigir de todos los sujetos pasivos (deudores) el cumplimiento de sus obligaciones (respetar el derecho ajeno). Por tanto, sólo existen relaciones de obligación.

d. Doctrina Neo Dualista.

También llamada Neo Clásica y propuesta por Josserand: Inicialmente demuestra conformidad con la teoría de la Obligación pasiva Universal en lo referente 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 del titular.

e. Doctrina Tripartita.

Corresponde a autores como Mazeaud y Morandier:¹⁵ Se identifican con las explicaciones de la corriente Neo Dualista en cuanto a la concurrencia de los tres elementos en las relaciones de Derecho Real.

En lo que se refiere a los Derecho 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.

¹⁴ Marcel Planiol "El derecho registral inmobiliario" Ed. Barcelona 1975

¹⁵ Mazeaud y Morandier "Derecho Publico" Ed. Eudeba de Buenos Aires. Arg.

3.2.15. SERVICIO DE DERECHOS REALES.

La evolución histórica de los derechos reales demuestra que son, esencialmente derechos naturales. Todo lo que es necesario a una persona para determinado fin, está potencialmente en su naturaleza.

Sin los derechos reales, el juego violento y descontrolado de la pasión impediría que el individuo pudiera subsistir y desenvolverse normalmente. El hombre civilizado requiere ante todo - y para serlo cabalmente - libertad y seguridad jurídica; el derecho real contribuye poderosamente a liberarlo de la esclavitud económica y ponerlo a cubierto de la astucia o de las fuerzas ejercidas aisladas o sistemáticamente por el sujeto o el Estado.

El funcionamiento normal de la familia; la necesidad de garantizar el producto del trabajo en el comercio, la industria y la agricultura; el ahorro como forma de evitar la descapitalización producida por el consumo excesivo e inmediato: la explotación de los bienes y el deber de vivir con arreglo al espíritu cristiano que autoriza al hombre a beneficiarse de ellos sin excluir a los demás, la obligación de justicia de respetar el derecho ajeno; y el fundamento mismo de la igualdad, hállese presentes en la naturaleza del derecho real.

Para Ángel Molinario¹⁶ en su obra "Curso de Derecho Registral!", esta disciplina es "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estos"

De acuerdo a los tratadistas de esta rama jurídica, el concepto de Derecho Registral varía de acuerdo a los siguientes autores:

¹⁶ Angel Molinario Curso de derecho Registral Ed. Serrano Cochabamba

Amorós Guardiola¹⁷: "Es el derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación y eficacia de las relaciones jurídicas registrales y de un modo general la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad".

Jiménez Aran¹⁸: "Conjunto de normas a que deben sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles".

3.3. MARCO JURIDICO

El marco jurídico son todas las leyes, disposiciones concernientes a nuestro objeto de estudio que es la Oficina de Derechos Reales.

3.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

Es la ley primigenia en la que todas las leyes que rigen nuestro ordenamiento jurídico tienen su fuente y para nuestra investigación tomamos los siguientes artículos:

Art. 13. I. Los derechos reconocidos por esta Constitución son inviolables, universales, interdependientes, indivisibles y progresivos.

El Estado tiene el deber de promoverlos, protegerlos y respetarlos.

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

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

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

¹⁷ Amoroso Guardiola "Sistema Jurídico Contemporáneos" Ed. Aguilar España

¹⁸ Hernaned, Gil, Pérez Lasala, Roca Sastre, Enciclopedia Jurídica Omeba Bs. As.

Art. 193. I. El Consejo de la Magistratura es la instancia responsable del régimen disciplinario de la Jurisdicción ordinaria, agroambiental y de las jurisdicciones especializadas; del control y fiscalización de su manejo administrativo y financiero; y de la formulación de políticas de su gestión. El Consejo de la Magistratura se regirá por el principio de participación ciudadana.

Art. 195. Son atribuciones del Consejo de la Magistratura de justicia, además de las establecidas en la Constitución y la ley:

3. Controlar y fiscalizar la administración económica financiera y todos los bienes del Órgano Judicial.
6. Realizar estudios técnicos y estadísticos.
9. Designar a su personal Administrativo.

3.3.2. CÓDIGO CIVIL

El actual Código Civil legisla sobre la materia de nuestro estudio en su Título V Capítulo I en los siguientes Artículos:

Arts. 1521 y 1522 modificados por la Ley N° 1367 de 9 de noviembre de 1992, en el Art. Octavo (Derogatorias y Modificaciones) señala lo siguiente: “Se modifican en parte los Artículos 1521 y 1522 del Código Civil, solo en referencia a la dependencia de la Dirección General del Registro Civil de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, subsistiendo las disposiciones referidas a los Registros de los Derechos Reales.

Art. 1561 (OFICINAS DEL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES). I. En cada distrito judicial funcionara a cargo de un Juez registrador, una oficina del Registro de los Derechos Reales, para cumplir todas las funciones que le están encargadas por este Código y por las leyes especiales.

II. Podrán también organizarse oficinas regionales en centros cuya actividad económica justifique tal organización.

3.3.3. LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887.

La ley cuenta con 46 artículos, está estructurado en cinco capítulos, el primer capítulo trata de "Disposiciones Generales", donde establece los principios rectores del Derecho Registral Boliviano, establece en su primer artículo, los efectos y el objeto del registro determina que "ningún derecho real sobre inmuebles surtirá efectos, sino se hiciere público por medio de la inscripción del Título de que procede del derecho en el respectivo Registro de Derechos Reales", de esta forma a partir de la promulgación de esta ley y luego de haber transcurrido muchos años, el Derecho Registral en el país empieza a cobrar autonomía, encontrando una línea marcada de separación con el Derecho Notarial, a partir de esta ley, se crean y entran en funcionamiento las Oficinas Registradoras de Derechos Reales en el país, a cargo del Poder Ejecutivo y control del Poder Judicial.

Obviamente la normativa Registral de 1887, vigente actualmente en todo lo que no se oponga a las normas de Derecho Registral inmersas en el Código Civil vigente, se alinea al SISTEMA DE REGISTRO PERSONAL, ya que se otorga mayor importancia en la actividad registral, a los datos del propietario que al objeto del registro que es la propiedad inmueble, el Art. 6 de esta Ley establece que todo título a inscribirse, debía hacerse, designando con claridad el nombre , apellido, edad, estado, profesión y domicilio de las partes, con expresión de su capacidad o de su administrador o representante legal. Los datos del inmueble quedan en segundo plano, con la única particularidad de que, establece que los planos topográficos aprobados legalmente, debían depositarse en originales en la oficina registradora, aspecto que no se cumplió.

3.3.4. REGLAMENTO REGISTRAL DE 5 DE DICIEMBRE DE 1888.

Esta normativa reglamentaria establece principalmente las directrices respecto de la forma de estructuración de la Oficina Registradora. El capítulo Primero está destinado a las normas referentes a los títulos sujetos a inscripción, en su Art. primero, señala la posibilidad de que, no sólo los actos y contratos especificados en las escrituras referentes a bienes inmuebles, sino la posibilidad de registro de todos los contratos o declaraciones,

cuya seguridad y publicidad convenga a los interesados, aspecto propio del sistema de registro personal que contradice el principio "rogativo" propio del Sistema de registro del Folio Real.

3.3.5. REGLAMENTO MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES 24 DE DICIEMBRE DE 2004 DS.27957.

Este reglamento establece normas que se relacionan con nuestro objeto de estudios siendo las siguientes las que más nos interesan:

Art. 3 (Administración). Conforme a disposiciones legales en vigencia, el Sistema del Registro de Derechos Reales, su suministro, dirección y administración está a cargo del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial y tienen carácter de registros públicos.

Art. 12 (Sistema y Técnica de Registro). Se adoptan para las inscripciones, el Sistema Integrado de los registros de Derechos Reales (Registro Legal Gráfico Catastral), aplicando la técnica del Folio Real, que comprende esencialmente el inmueble físico y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho.

Art. 81 (Estructura Organizativa y Administrativa a Nivel Nacional). La estructura organizativa y administrativa del registro de Derechos Reales a nivel nacional, distrital, provincial y zonal, será definida por el Pleno del Consejo de la Judicatura, conforme a las atribuciones establecidas en los Arts. 122 y 123 de la Constitución Política del Estado y la Ley N° 1817, estructura que podrá ser modificada, por la misma instancia, de acuerdo a las necesidades del servicio.

Art. 82 (Oficinas del Registro de Derechos Reales). I. en cada Capital de Departamento funcionará una Oficina de Registro Distrital de Derechos Reales, encargada de todas las operaciones que le están asignadas por las disposiciones mencionadas en la Ley de Inscripción de los Derechos Reales, el Código civil y el presente Reglamento.

En las Provincias funcionarán Oficinas Provinciales y en las Capitales densamente pobladas, funcionarán oficinas Zonales de Registro, con las mismas atribuciones que la Oficina distrital.

II. La Oficina distrital de registro tendrá a su cargo la supervisión y el control de las Oficinas Provinciales y zonales correspondientes al distrito.

Art. 83 (Creación, traslado o Supresión de Oficinas de Registro de Derechos Reales). I.

En base a la Ley N° 1817, Ley del Consejo de la Judicatura, concordante con el artículo 268 de la Ley N° 1455 de Organización Judicial, modificado por la citada Ley N° 1817, el Consejo de la Judicatura podrá crear, trasladar o suprimir oficinas registradoras de Derechos Reales de acuerdo a las necesidades del servicio, con el personal necesario.

II. el financiamiento para la creación de nuevas oficinas tendrá como fuente, recursos otorgados por organismos internacionales (Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo, Fondos Nórdicos) y/o recursos propios del Poder Judicial.

3.3.6. LEY N° 1817 (LEY DE 22 DE DICIEMBRE DE 1997).

ARTICULO 13. (ATRIBUCIONES). Con sujeción a lo previsto en el Artículo 123 de la Constitución Política del Estado, son atribuciones del Consejo de la Judicatura:

I. EN MATERIA DE POLITICAS DE DESARROLLO Y PLANIFICACION:

1. Formular y ejecutar las políticas de desarrollo y planificación del Poder Judicial;
2. Planificar, organizar, dirigir y controlar el cumplimiento de los objetivos, políticas, planes y programas administrativos del Poder Judicial;
3. Crear, trasladar y suprimir juzgados, oficinas del Registro de Derechos Reales, Notarías de Fe Pública y otros órganos administrativos en coordinación con la Corte Suprema de Justicia, de acuerdo a las necesidades del servicio;
4. Elaborar y actualizar las estadísticas relacionadas con la actividad judicial;
5. Ejercer toda otra atribución orientada al cumplimiento de las políticas de desarrollo y planificación.

ARTICULO 16. (DECISIONES Y VOTOS). I. Las decisiones del Plenario del Consejo de la Judicatura que establezcan normas de carácter general se denominarán "Acuerdos" y

las que afecten situaciones jurídicas de carácter individual se denominarán "Sentencias" y "Resoluciones".

II. Las decisiones serán adoptadas por el voto de la mayoría de los miembros del Plenario del Consejo El Presidente solo votará en caso de empate para dirimir el asunto.

III. Se levantará acta de las sesiones de Consejo, conforme se establezca en el Reglamento con especificación de los votos disidente.

ARTICULO 17. (ORGANOS ADMINISTRATIVOS). I. Son órganos administrativos y técnicos del Consejo de la Judicatura, las Gerencias:

General, Administrativa y Financiera, de Servicios Judiciales y de Recursos Humanos.

II. El Consejo de la Judicatura ejerce control administrativo y disciplinario sobre los Registros de Derechos Reales y las Notarias de Fe Pública.

ARTICULO 36. (PRESUPUESTO). I. El Presupuesto del Poder Judicial, está compuesto por:

1. La asignación de Recursos Nacionales del Tesoro General de la Nación, en cumplimiento al Artículo 116, Parágrafo VIII de la Constitución Política del Estado.

2. Recursos Propios:

a) Multas procesales.

b) Costas Judiciales.

c) Recursos provenientes de la enajenación de sus bienes previa aprobación del Honorable Congreso Nacional.

d) Legados y Donaciones

e) Valores Judiciales.

f) Aranceles Notariales y de Registro de Derechos Reales.

Estos Recursos se centralizarán en el Tesoro Judicial.

II. El Presupuesto atenderá los requerimientos de los Órganos que componen el Poder Judicial mediante la aplicación de técnicas de presupuesto por programas.

3.3.7. ACUERDO N° 297/2004 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2004. La Gerencia de Derechos Reales fue creada mediante el Acuerdo No. 297/2004 del 26 de octubre de 2004. Esta repartición tiene el objetivo de elaborar y uniformar los procedimientos para el registro de Derechos Reales, cumpliendo con la normativa registral vigente en todas las oficinas Distritales

La Gerencia de Derechos Reales también realiza el control y seguimiento de la aplicación de los procedimientos ya establecidos como: proponer la creación, traslado o supresión de oficinas de Registro Derechos Reales, de acuerdo a las necesidades del servicio, con los recursos humanos necesarios. Asimismo realiza las evaluaciones necesarias a los recursos humanos de las oficinas y las capacitaciones con la actualización de procedimientos y normativa vigentes.

La Gerencia tiene presencia en todas las ciudades capitales e incluso en provincias de varios Departamentos; la desconcentración obedece a los requerimientos de la población para contar con oficinas en sus localidades y para ello la Gerencia de Derechos Reales está implementando una red satelital que dará mayor acceso a los servicios.

Asimismo, se encarga de planificar, coordinar, dirigir y controlar todas las acciones de todo el sistema de Derechos Reales del país, velando por el cumplimiento de toda la normativa legal y administrativa, que debe regir para el funcionamiento adecuado de las oficinas de Derechos Reales.

CAPITULO 4

OBJETIVOS DEL TEMA

4.1. OBJETIVO GENERAL.

Proponer lineamientos de políticas y estrategias para lograr que el registro inmobiliario, esté al alcance de todo ciudadano y logre una atención rápida, oportuna, eficiente y transparente.

4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Realizar un **diagnostico** de la situación existente en el registro inmobiliario.

Establecer un sistema de **gestión** para llegar lo más cerca posible a los centros poblados con **eficiencia y transparencia** en la administración de los bienes inmuebles.

Establecer **políticas y estrategias** para la administración de derechos reales.

CAPITULO 5

ESTRATEGIA METODOLÓGICA

5.1. UNIDAD DE ANÁLISIS.

El trabajo de investigación está orientado a la parte administrativa de Derechos Reales, aplicables en las oficinas departamentales, tomando como referente tipo la ciudad de La Paz. .

5.2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

El método de la investigación es experimental descriptivo, cuyo análisis de causa – efecto permite contar con una visión organizacional propositiva acorde a las necesidades y exigencias de la población.

5.3. INSTRUMENTOS.

Para recoger la información sujeta de análisis, se utilizó:

- Experiencia de empleados antiguos.
- Uso de encuestas y entrevistas
- Otros.
- Guía de entrevistas.

5.4. DIAGNÓSTICO.

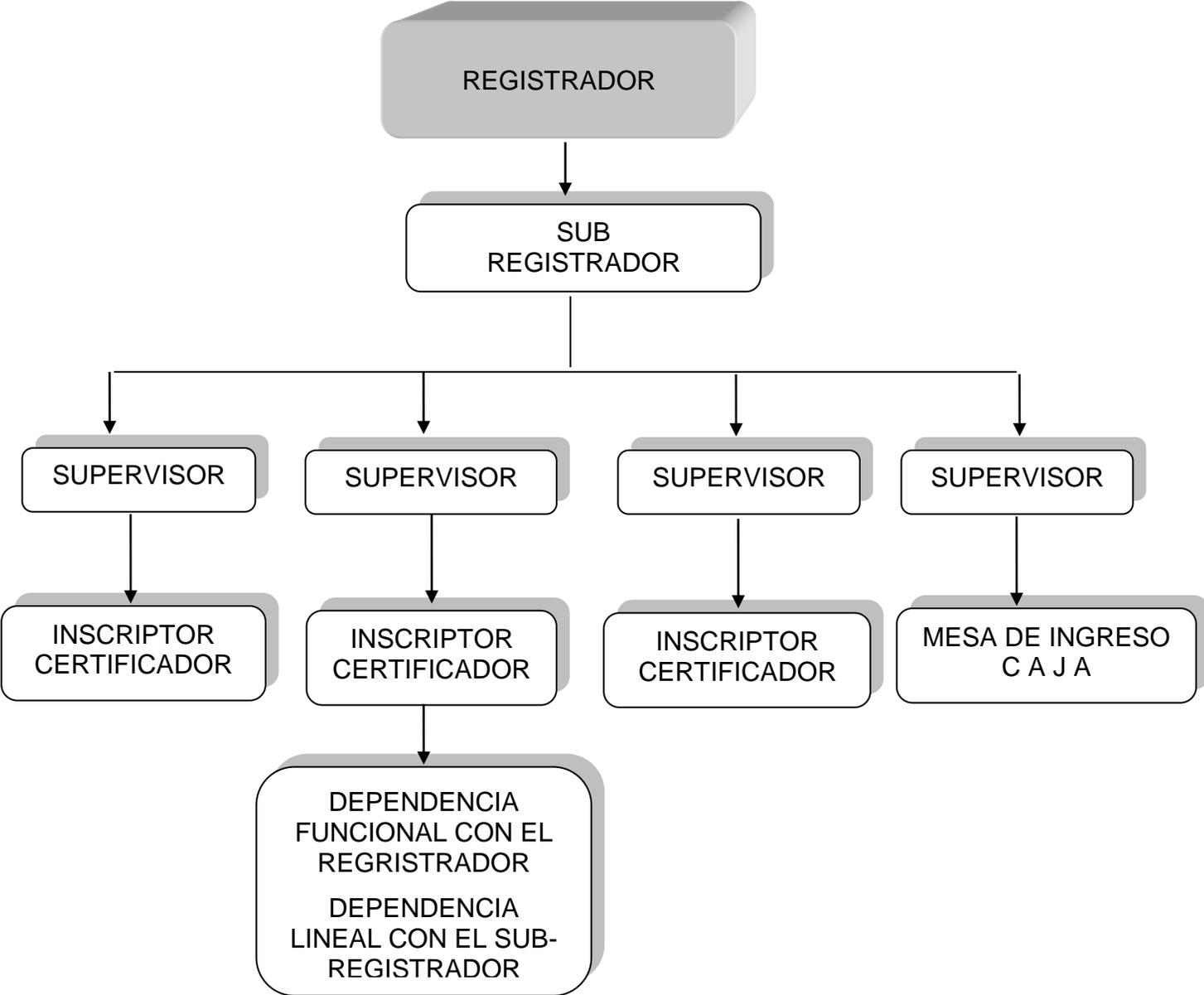
a. Situación actual de la Oficina de Derechos Reales.

La descentralización parcial de este servicio con la presencia de oficinas centrales en las capitales de departamento, ha tenido su impacto positivo por pocos años, ya que, el crecimiento poblacional por una parte, la importancia que ha venido adquiriendo tanto en

las ciudades como en las provincias y cantones, ha hecho que la capacidad de atención sea limitada, agravada por el sacrificio que deben realizar quienes no son residentes de la ciudad donde se concentra la atención de este servicio al público.

Por otra parte la estructura operativa en la que se desenvuelven, no son las mejores para el despacho rápido de los requerimientos de quienes demandan este servicio.

ORGANIGRAMA DE DERECHOS REALES DE LA PAZ



b. Necesidades departamentales.

Cada uno de los nueve departamentos ha seguido un ritmo de crecimiento poblacional y procesos de inversión en bienes inmuebles muy variables, por tanto hay diferencias en cuanto a necesidades y requerimientos para prestar una mejor atención al público que acude a estas oficinas, sin que por ello se desconozca las penurias y sacrificios que pasan en todos los departamentos haciendo largas filas.

c. Encuesta de opinión sobre Derechos Reales.

ADMINISTRACION DE DERECHOS REALES

ANALISIS		RESULTADOS	SINTESIS
<u>Diagnóstico</u> <u>Derechos Reales</u> <u>(caso La Paz)</u>	Área financiera	Montos diarios superiores a 30.000 Bs. Destinados a la oficina central. Consejo de la Judicatura en su totalidad	Irracional distribución ingresos
	Área servicios	Programa de archivos obsoleto. Insatisfacción del Público, retardación en trámites, corrupción	Ineficiencia

Las diferentes experiencias adquiridas en el campo de la sistematización de la información de datos manejados en Derechos Reales y la atención al público en Bolivia, muestra muchas limitaciones, debido a una tradición de gestión centralizada que se tiene en esta actividad y que no ha logrado implementar un sistema de calidad que asegure eficacia y eficiencia en los procesos que siguen los ciudadanos en busca de legalizar su propiedad inmobiliaria, de esta manera, se cuenta con un conjunto de procesos largos, tediosos con flujos altamente burocratizados en función de mantener una situación que ha logrado un nivel alto de

insatisfacción en los usuarios, hecho que se reconoce por la enorme cantidad de reclamos al respecto, tanto dentro como fuera de las instalaciones de este servicio público que deteriora la imagen del Estado boliviano y en muchos casos no garantiza la seguridad de los bienes patrimoniales.

A manera de la mejor referencia mostramos lo que ocurre en el departamento de La Paz, desde hace más de una década se ha implementado un sistema computarizado denominado “WANG”, para acelerar los trámites, que no satisfizo las expectativas, razón por lo que se utilizó otro sistema “TEMIS” con el mismo resultado porque no ha logrado un servicio de excelencia, razón por la cual se presupone que la demanda de los ciudadanos es muy grande y que es algo inapropiado mantener un sistema centralizado, que resulta obsoleto.

La situación actual del sistema de registro inmobiliario es por demás deficiente en nuestro departamento son miles las personas insatisfechas que esperan con ansiedad la conclusión de sus trámites que en la mayoría de los casos sobrepasan los plazos iniciales acordados en meses y años.

Los ingresos económicos diarios y mensuales son significativos, en el departamento de La Paz alcanzan el monto aproximado de 30.0000 Bolivianos diarios, pero al mismo tiempo no se recibe mayores beneficios para la institución que mejore la calidad y excelencia de la atención.

Análisis estadísticos realizados y la experiencia diaria demuestra la total disconformidad e irritación con el servicio y aprueban una descentralización y sistematización del registro inmobiliario.

En Bolivia las oficinas públicas de trámite es notable la excesiva burocratización de los trámites en particular la de registro Inmobiliario que siguen procesos largos, tediosos, complicados en tiempo y en costo.

La Ley del Registro Inmobiliario no ha sufrido ajustes de importancia en los últimos años y la realidad, con su dinámica ágil ya no es captada en su regulación, de manera correcta, por esta norma y menos en la parte administrativa, siendo una preocupación un problema particular lo referente a los usuarios provenientes de las provincias quienes, además de enfrentar los problemas ciudadanos, deben añadir mayores costos de traslado, alimentación y alojamiento a sus trámites, lo que, de acuerdo con la actual línea del gobierno, es discriminador e injusto.

Los resultados muestran que es una institución ineficiente con irracional distribución de ingresos la totalidad se remite al consejo de la judicatura más aún la falta personal unido a medios Insuficientes dan este panorama desolador en especial en la Unidad de análisis la Oficina Derechos Reales de la ciudad de La Paz.

Encuesta con cuestionario de preguntas cerradas.

Muestra de 500 personas encuestadas en las oficinas de DDRR.

Según tabla de cálculos estadísticos, define el tamaño de la muestra y mantiene un 95 % nivel de confianza.

¿Cuál es el principal problema de DDRR?	CONTESTARON
INEFICIENCIA	350
BUROCRACIA	65
CORRUPCION	35
DEMASIADAS OSERVACIONES	50
TOTAL DE ENCUESTADOS	500

Encuesta con cuestionario de preguntas semi-abiertas
(Funcionarios de la oficina de Derechos Reales La Paz)

¿Está satisfecho con su trabajo y diga porque?	
Satisfechos porque no tienen otra opción	15
No están satisfechos por el poco salario que ganan	3
No porque viven estresados	2

Muestra 20 personas encuestadas los resultados expresan insatisfacción del servicio.

CAPITULO 6

PROPUESTA

Habiéndose iniciado en el país un proceso de cambio en la estructura política y administrativa, con la nueva Constitución Política del Estado, donde surge con gran respaldo popular las autonomías departamentales, existe el desafío de mejorar las administraciones de las principales instituciones, se ve con optimismo la oportunidad de dar solución definitiva a un serio problema que afecta de manera general a la población boliviana como es el funcionamiento de todo el sistema de registro de Derechos Reales en el país.

6.1. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS IDENTIFICADAS PARA ALCANZAR EL OBJETIVO PROPUESTO.

En consideración a los antecedentes, la identificación del problema, los marcos histórico, teórico y jurídico, como así la estrategia metodológica para alcanzar el objetivo general, se propone las siguientes políticas y estrategias

6.1.1. ZONIFICAR Y SISTEMATIZAR EL REGISTRO INMOBILIARIO.

Entre las principales razones que inducen a proponer una zonificación en la ciudad de La Paz como unidad de análisis para así con esta experiencia hacerla en los departamentos con mayor índice de crecimiento poblacional como inmobiliario, se tiene:

- La cantidad de población que demanda este servicio.
- La cantidad de bienes inmuebles.
- Tiempo que toma llegar del domicilio a las oficinas.
- Dominio del idioma de la población sujeta de atención.
- Facilidades de servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica.
- Evasión al registro inmobiliario y regularización de documentos

Los argumentos huelgan como justificativos cuando se muestra algo concreto como es el caso concreto de la ciudad de La Paz, se tiene una sola dependencia para atender una población de cerca de dos millones de habitantes quizás en cumplimiento riguroso a lo prescrito en la ley del siglo pasado que así lo establece.;

Sin embargo frente a una demanda insatisfecha de miles de personas que de alguna manera se esforzaron por impulsar el cambio e iniciar un proceso de descentralización improvisado y poco técnico se crearon en el departamento de La Paz las oficinas de la ciudad del Alto, Achacachi, Sica Sica, pero hay la necesidad de consolidar todo este proceso con el amparo de las leyes vigentes y sobre todo definiendo políticas y estrategias para una buena administración y también un moderno sistema de gestión que permita ofrecer un mejor servicio ,para esto habrá que definir nuevos distritos o zonas para atender en la ciudad de La Paz y en otras capitales de departamento que tengan como ya dijimos mayor índice de crecimiento poblacional como así inmobiliario.

Existen las condiciones para la Zonificación de las Oficinas de Derechos Reales no sólo para consolidar la apertura de las oficinas antes mencionadas, toda vez que es tuición del Poder Judicial el de crear según las necesidades poblacionales los juzgados u oficinas necesarias a fin de poder dar una administración de justicia pronta y oportuna.

6.1.2. POLÍTICA.

Como primera instancia y de ejecución inmediata el Poder Judicial debe aprobar mediante sus normas internas el ampliar el servicio abriendo oficinas en las zonas para el registro inmobiliario en función de la proporción de habitantes, que tengan las ciudades a fin de evitar una excesiva demanda en una sola oficina, esto implica:

- **Establecer un sistema de gestión para la zonificación y sistematización del registro Inmobiliario con la finalidad de alcanzar la eficiencia y transparencia de la administración del Estado.**

- **La gestión de la administración del registro inmobiliario debe ser mejorada para lo cual se propone el siguiente sistema integrado.**

El sistema integrado propuesto, implicaría esencialmente el registro catastral legal del inmueble, que este físicamente determinado en la oficina de catastro y la oficina de derechos reales reconozca al sujeto y su derecho (**Derecho Real**) debiendo ser uniforme en todo el territorio nacional.

a. APLICACIÓN.

De aplicación imperativa en todas las oficinas de derechos reales del país, en que todos los registros deben ser computarizados aplicándose el Folio Real electrónico, suprimiéndose así Folio Real manual.

b. EJECUCIÓN.

La ejecución del nuevo mecanismo de registro bajo la técnica del Folio Real electrónico induce a que se instituya la matriculación de los inmuebles objeto de inscripción, la matrícula será asignada en cada oficina de acuerdo a la codificación nacional de la Dirección Nacional de Registro.

c. VIGENCIA.

A partir de la vigencia del Folio Real no se dará curso al registro de ningún derecho real sobre inmuebles sin la presentación del plano catastral, especialmente en las ciudades.

d. CERTIFICACIÓN.

El Folio Real con toda la información vigente del inmueble, constituye certificación de su estado jurídico dominal y contendrá los datos reglamentados.

e. COORDINACIÓN.

La Dirección Nacional de Registro de Derechos Reales coordinará con las instituciones responsables del catastro a efecto de establecer adecuados mecanismos para el enlace de la información de los datos reales del inmueble con su aspecto legal y jurídico que facilite los trámites a los usuarios.

Para lograr hacer realidad la propuesta es factible conseguir recursos económicos de organismos internacionales para modernizar la institución con equipos de última generación en la ciencia de la informática y alcanzar una gestión de excelencia con la zonificación de este servicio a nivel de las ciudades y distritos, y una oficina central que esencialmente lleve un registro de inventario departamental de derechos reales y de catastro urbano.

f. ESTRATEGIA.

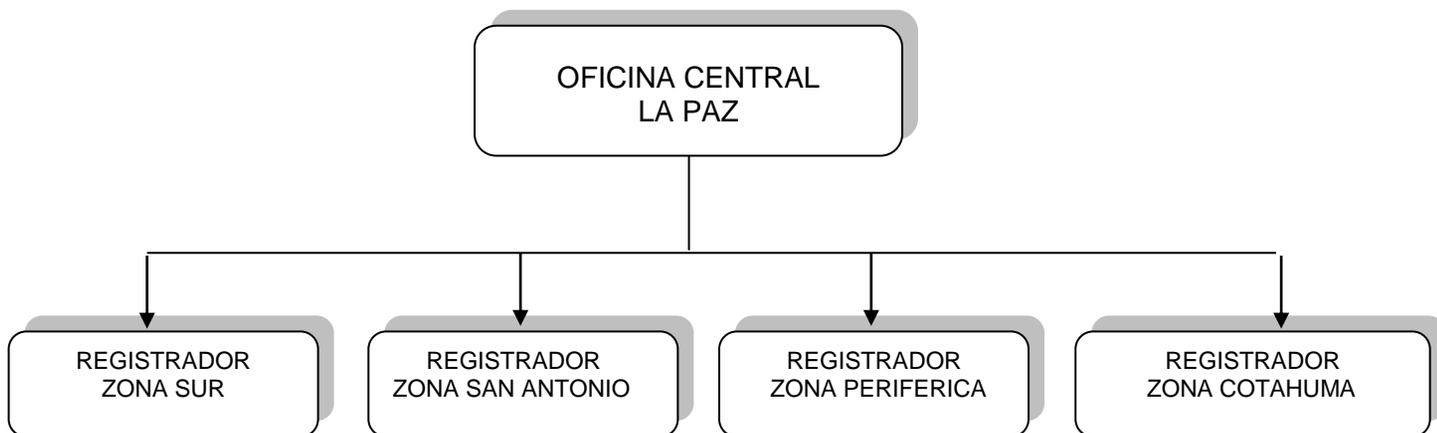
Capacitación del personal y asignación de medios adecuados al propósito anterior

6.2. PROCESO DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

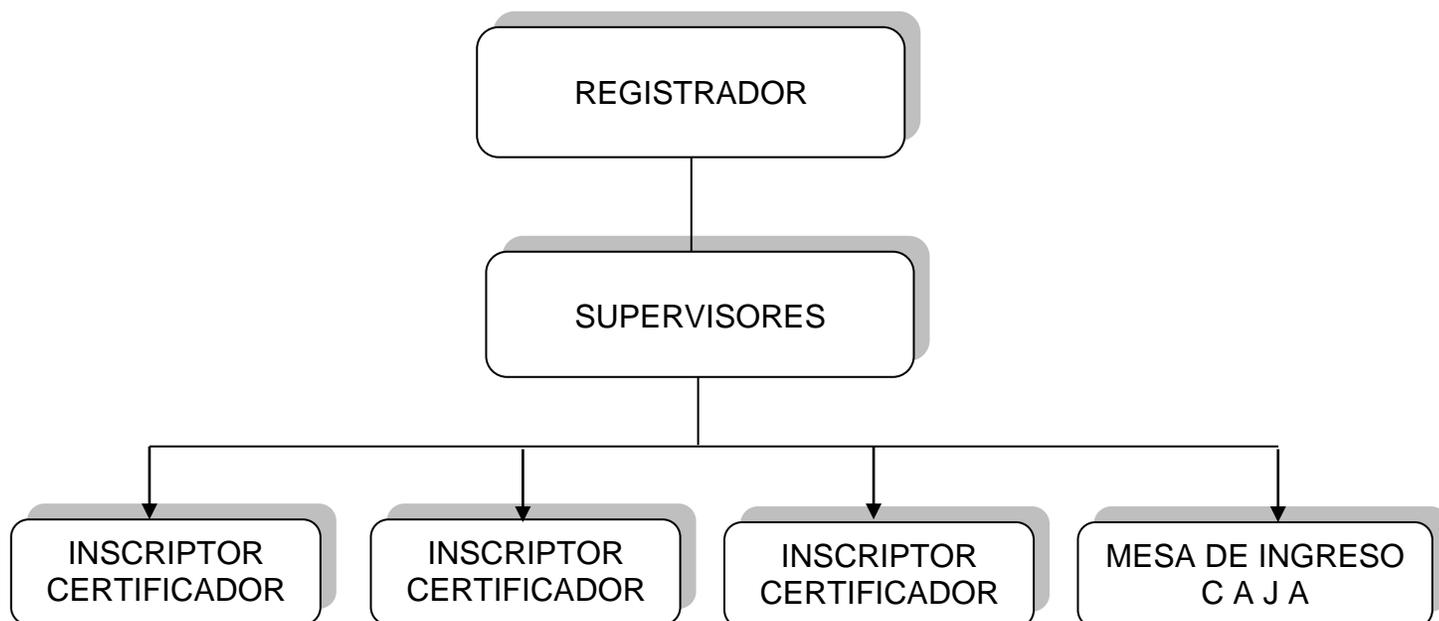
Estará organizado según la siguiente propuesta:

PROPUESTA

ZONIFICACION CIUDAD DE LA PAZ



PROPUESTA
ORGANIGRAMA DE DERECHOS REALES DE LA PAZ



Se describe a continuación el proceso único que debe cumplirse en el departamento indicando las tareas más relevantes de cada etapa en el nuevo proceso de descentralización y sistematización del registro inmobiliario.

6.2.1. MESA DE ENTRADA.

Revisión formal del documento, identificación y determinación del servicio a ser realizado, determinación de la base imponible (se propone reducirla del 3x1000 a 2x 1000).

6.2.2. CAJA.

Coloca numero de documento se verifica base imponible y se cobra valores

6.2.3. ASIGNACIÓN.

Se entrega el documento al funcionario para que se realicen los tramites (definir tiempo mínimo y máximo del servicio), los servidores públicos deben recibir capacitación y educación como verdaderos servidores públicos.

6.2.4. CALIFICACIÓN.

Se realiza el examen de legalidad del documento (para esto se debe disponer de la información de catastro que acelera el tramite)

6.2.5. INSCRIPCIÓN Y VERIFICACIÓN.

Se realiza los trámites solicitados de acuerdo al servicio y se revisan los datos incorporados al sistema.

6.2.6. EMISIÓN.

Se realiza la impresión del documento con los datos del trámite solicitado

6.2.7. LEGALIZACIÓN.

Se imprime el listado de los documentos y tramites emitidos y se presenta para su legalización al registrador.

6.2.8. SELECCIÓN DE DOCUMENTOS.

Para la firma del registrador en caso de ser aprobados o devueltos a verificación en caso de ser observados

Se propone que con la descentralización a nivel departamental esencialmente en las provincias y la Zonificación en las ciudades de mayor crecimiento poblacional y

urbanístico, modernización del sistema y unificación de catastro y derechos reales se mejore substancialmente este servicio en tiempo, calidad y transparencia

CAPITULO 7

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA.

Se analiza el impacto sobre las expresiones del poder con criterios de aptitud y factibilidad para encontrar eficiencia y efectividad de la institución

7.1. Impacto en la expresión política.

Dentro del proceso de cambio que vive el país, con un sistema descentralizado autonómico en su gestión, es factible definir nuevos modelos de administración como el propuesto que tiene el propósito de mejorar la eficiencia y transparencia. Todo esto permitirá tener una nueva imagen y prestigio institucional y político.

7.2. Impacto en la expresión económica.

Mejoraran substancialmente los ingresos económicos del estado, los gobiernos departamentales y la propia institución, generando fuentes de trabajo para atender una mayor demanda de personas al lograrse la Zonificación en las ciudades como así la descentralización en provincias y territorios indígenas

7.3. Impacto en la expresión psicosocial.

Al ampliarse los servicios con la Zonificación y sistematización, la población será beneficiada, con tramites rápidos, transparentes y eficientes que se traducen en una mayor seguridad y bienestar para las personas.

CAPITULO 8

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones

- la zonificación de los servicios de la Oficina de Derechos Reales en todo el país, permitirá que este servicio esté al alcance de toda la población nacional, llegando inicialmente en función de la concentración poblacional y de la cantidad de bienes inmuebles.
- Es imperativo modernizar la estructura administrativa partiendo de un nuevo sistema de recepción y despacho para cubrir con rapidez y eficiencia la demanda de trámites en las oficinas de Derechos Reales.
- La apertura de nuevas oficinas está supeditada a la cantidad de población a ser atendida y a la cantidad de inmuebles, estos dos indicadores darán las pautas de decisión (REGLAMENTO MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES 24 DE DICIEMBRE DE 2004 DS.27957 en su Art. 83 Par. I.).
- No se requiere de nuevos recursos para cubrir los gastos, ya que, estas oficinas recaudan montos considerables y tienen la factibilidad de auto financiarse (REGLAMENTO MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES 24 DE DICIEMBRE DE 2004 DS.27957 en su Art. 83 Par. II.).
- Si el caso se diere, se puede acudir a la ayuda internacional como también a convenios con los gobiernos autonómicos y/o a convenios interinstitucionales con entidades públicas y privadas.
- La Oficina de Derechos Reales, es una fuente de información importante para diferentes fines económicos.

8.2. Recomendaciones

- Por la importancia del tema se recomienda hacer conocer esta propuesta a las autoridades políticas, judiciales y administrativas del departamento relacionadas con Derechos Reales.
- Implementar de manera urgente la Zonificación propuesta sin necesidad de tramitar nuevas leyes, toda vez que se tiene las necesarias descritas en el Marco Jurídico de nuestro trabajo.
- En una primera etapa recomendamos conseguir financiamiento para la reestructuración una vez aprobada la propuesta por el poder judicial.

BIBLIOGRAFIA.-

- Frederick Taylor Ing. Economista “Organización Científica del Trabajo Industrial”
<http://www.monografias.Com/trabajos7/act/act.shtml>
- Teoría de Henry Fayol <http://www.google.com.bo/search?hl=Fayol+14principios>
- Teoría del Servicio Público <http://www.gestión> y política pública.cide.edu/num.anteriores/vol.XIV_No III
- David Arellano <http://www.gestión> y política pública.
- Teoría de la Gestión de Calidad <http://www.slideshare.net/Dauthowarlord/unidad.4-gestión> de - calidad
- Francisco Messineo “Derecho Registral Inmobiliario” Editorial Aguilar España
- Guillermo Borda “Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales” Tomo I Editorial Abeledo – Perrot 1992.
- Planiol y Ripert “Derecho Comparado” Lima Perú Editorial Jurídica Grijley.
- Enciclopedia Jurídica Omeba España, Carlos Peláez T. “Derecho Registral Inmobiliario”.
- [Hhttp://cienciasjuridicas.org](http://cienciasjuridicas.org).
- Casso – Fundamentos de Derecho Registral imprenta magistral México 1995.
- Aubri Raúl “Introducción al Derecho y Latín Jurídico” Editorial Euro Americana España 1978.
- Seleylles “Fuentes del Derecho” Editorial Jurídica Griggley Lima Perú 2003.
- Marcel Planiol “El Derecho Registral Inmobiliario” Editorial Barcelona 1975.
- Mazeaud y Morandier “Derecho Público” Editorial Eudeba de Buenos Aires Argentina.
- Ángel Molinario “Curso de Derecho Registral” Editorial Serrano Cochabamba.
- Amoroso Guardiola “Sistema Jurídico Contemporáneo” Editorial Aguilar España.
- Hernaned, Gil, Pérez Lasala, Roca Sastre, Enciclopedia Jurídica Omeba Buenos Aires.

ANEXOS

CONSEJO DE LA JUDICATURA

ANTECEDENTES

El Consejo de la Judicatura fue creado en Bolivia bajo la Ley N° 1817, el 22 de diciembre de 1997. En su artículo primero se lo define como el órgano administrativo y disciplinario del Poder Judicial. Según la misma ley, la Oficina de Registro de Derechos Reales queda bajo su ámbito de atribuciones.

El Componente Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro Público de Derechos Reales, forma parte del Proyecto Nacional de Administración de Tierras (PNAT), financiado por el Banco Mundial, mediante Convenio de Crédito 2742-BO. Mediante Convenio de Ejecución de 11 de diciembre de 1995, suscrito entre la Excma. Corte Suprema de Justicia de Bolivia y el Ministerio de Desarrollo Sostenible, se implementa el Proyecto de Fortalecimiento de Derechos Reales, y posteriormente el 9 de noviembre de 1998, se encomienda al Consejo de la Judicatura la ejecución del Componente.

El Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales, desde el inicio de sus actividades estuvo destinado a modernizar el registro de derechos reales en sus distintas áreas.

Es importante señalar que todo proyecto de modernización carece de importancia sin el apoyo comprometido de la institución que se beneficia. Es así que las tareas primordiales estaban centradas en efectivizar 5 tareas básicas:

☉ **Adoptar una técnica registral acorde a las necesidades de la institución**

Desde 1887 el Registro de Derechos Reales estuvo trabajando bajo la técnica del Folio Personal que involucraba un registro, además de cronológico, personal, es decir que el centro del registro era la persona, aquella persona participante de algún contrato que requería proteger derechos reales mediante la publicidad.

Es evidente que a través de los años de trabajo del registro, la cantidad de transacciones fueron en aumento y además se incrementaba las dificultades de certificación e inscripción hacia la demanda predominantemente urbana.

Uno de los problemas fundamentales radicaba precisamente en los cambios constantes que se suscitaban en relación a las personas y no así en relación a los inmuebles.

Bajo la técnica del folio personal, se dificultaba efectivizar el control de preferencia y persecución. Estos dos aspectos básicamente persiguen al inmueble y no así al propietario.

Por lo tanto era vital realizar el cambio de técnica registral por otra que permita mejorar el control antes mencionado. La técnica registral que permite cumplir con las exigencias de un registro adecuado y controlado es la técnica del Folio Real.

Dicha técnica permite centralizar las transacciones en relación al inmueble. Constituyéndose en el elemento menos cambiante en la trilogía objeto, sujeto y derecho.

Es así que mediante resolución 24/98 el Consejo de la Judicatura adopta la técnica del Folio Real en todas las oficinas del Registro de Derechos Reales.

🕒 **Diseñar y aplicar un procedimiento único nacional**

Luego del análisis de las distintas actividades registrales del país, se pudo evidenciar que cada oficina trabajaba con procedimientos diferentes y lo que era aun más preocupante con interpretaciones jurídicas dispersas.

Se pudo resumir en tres áreas, las labores del registro:

- a) Oficinas que contaban con sistema computarizado obsoleto. Desde 1988 en La Paz y 1991 en Santa Cruz se trabajó con un sistema computarizado obsoleto, que causo un gasto muy elevado de mantenimiento, sin considerar aspectos fundamentales como el ya mencionado de la técnica registral. Básicamente informatizaron las oficinas en función de cómo trabajaban manualmente. Obviamente esto causo muchos problemas no sólo en la operación del mismo sistema, además que se basaba en un registro eminentemente textual, extenso sin considerar aspectos esenciales de registro.
- b) Oficinas que contaban con manejo de libros por funcionario. Dichas oficinas contaban con el trabajo tradicional de inscribir y certificar derechos reales, asignando exclusivamente a funcionarios la responsabilidad de ciertos libros para la inscripción y certificación. Es decir que dichos funcionarios se hacían cargo de libros específicos por provincia. Ellos realizan tareas de inscripción y de certificación de estos libros, siendo responsables por el mantenimiento de dichos libros.
- c) Oficinas que contaban con manejo de transacciones dividida por inscripciones y certificaciones. En dichas oficinas las tareas de inscripción y certificación se las tenía claramente divididas, siendo así que tanto los funcionarios de inscripción y de certificación tenían acceso a los mismos libros, de acuerdo con el requerimiento que se presentaba.

Luego de este análisis se planteó el procedimiento simple con los respectivos controles cruzados. El procedimiento único nacional se definió como sigue: Recepción, Caja, Asignación, Calificación, Inscripción, Verificación, Legalización y Entrega.

🕒 **Adoptar una codificación única nacional sobre los inmuebles**

Una vez adoptada la Técnica del Folio Real como base de trabajo al interior del registro, se debía adoptar una codificación única nacional para identificar a los distintos inmuebles

registrados en DDDR. Es así que se adoptó la codificación del Instituto Geográfico Militar, tomando como base la división política de Bolivia hasta el nivel de cantones. La estructura definida es la siguiente: D.PP.S.CC.9999999. D Departamento, P Provincia, S Sección y C Cantón. Los siete dígitos siguientes equivalen a los números consecutivos de inmuebles registrados por cantón.

Dicha codificación nos permite realizar la desconcentración del servicio hasta el nivel de cantón, y en sentido contrario nos permite realizar fusiones de oficinas cuyo movimiento sea muy bajo con otras.

⊕ **Efectuar de manera obligatoria una depuración de derechos**

Todos los inmuebles registrados en Derechos Reales se encontraban en libros o en el sistema computarizado WANG. Por lo tanto se debía realizar una depuración de derechos mediante la denominada matriculación, que consistía en el vuelco voluntario de datos de libros al nuevo sistema. Considerando que todos aquellos derechos reales que hubiesen sido cancelados por efecto del tiempo o por transacciones expresas, no sean traspasadas al Folio Real, ya que implicaba exclusivamente información histórica. Asimismo si los datos estuviesen en el anterior sistema, se efectuaría un proceso de migración al nuevo sistema sin intervención de funcionarios, es decir una labor netamente automática. Estos procesos se considerarían como Depuración de Derechos. De tal forma que la información emitida a partir de los Folios Reales reflejaría el estado legal de los inmuebles por primera vez centralizada, otorgando mayor seguridad jurídica en el registro de Derechos Reales

La depuración ha permitido detectar e identificar problemas de registros anteriores y que gracias a la colaboración de la parte interesada se aclararon derechos de manera adecuada.

⊕ **Elaborar el Manual de asientos de la Técnica del Folio Real.**

Todos los puntos mencionados anteriormente se resumieron en el manual de asientos del Folio Real. El manual refleja las distintas figuras jurídicas del registro de Derechos Reales.

Luego de cumplir con las 4 tareas básicas se emplearía un sistema computarizado que reúna las condiciones técnicas para llevar adelante el proceso de Modernización. Dicho sistema cumple con las exigencias estándar de sistemas como ser: Plataforma abierta, utilización de herramientas ampliamente difundidas, de desarrollo económico. Dicho sistema fue denominado Temis y que abarca las dos tareas básicas del registro como ser la inscripción y la certificación, respetando fundamentalmente las 5 tareas básicas mencionadas anteriormente.

Luego de su primera instalación en noviembre de 1997 en la ciudad de Sucre, el sistema fue evaluado permanentemente por Misiones del Banco Mundial, de la Corte Suprema y del Consejo de la Judicatura, obteniendo en cada una de las evaluaciones un reconocimiento favorable sobre los avances del sistema y los procedimientos utilizados.

Actualmente el sistema se encuentra en su sexta versión, habiendo mejorado sustancialmente los registros del área urbana y rural considerando que el acceso vía Internet hoy en día es básico y fundamental.

De acuerdo a las afirmaciones de las distintas misiones del Banco Mundial se transcribe literalmente las opiniones en relación con el sistema:

“11. La misión ha observado la alta calidad de diseño y ejecución del sistema de folio real en la oficina de DD.RR. de Chuquisaca. Se recomienda: (i) acelerar la instalación en las otras oficinas DD.RR....”. (Misión Noviembre de 1997)

Gracias a las distintas innovaciones realizadas en el sistema nos constituimos en Caso de Estudio de Microsoft por la solución presentada, acordando justamente con ellos un apoyo logístico muy importante.

A la fecha el sistema fue instalado en las oficinas de Sucre, Cochabamba, Santa Cruz, La Paz, El Alto, Tarija y Trinidad permitiendo mayor control y agilidad en los procesos.

El personal informático ha contribuido a mantener la alta calidad del sistema computarizado, demostrando por una parte su compromiso con el cambio y por otra su alta capacidad para desarrollar aplicaciones acordes a las necesidades de la institución.

Los objetivos fueron alcanzados satisfactoriamente, es así que a la finalización del Proyecto prevista para el 31 de diciembre de 2001, tendremos oficinas modernas y fortalecidas

Segunda etapa

Luego de los alcances obtenidos y mencionados anteriormente, es necesario ampliar el servicio del Registro de Derechos Reales hacia el área rural mediante la creación y modernización de las oficinas regionales, como también la instalación del sistema computarizado que no solamente administre y mantenga información legal, también la información gráfica que permitirá obtener seguridad técnica evitando sobre posiciones.

Derechos Reales implementa varias mejoras para agilizar diversos trámites de registro de bienes

Los reportes alodiales de propiedad, gravámenes y folio real, que antes demoraban más de 15 días, ahora serán expedidos en un máximo de diez minutos.



El Consejo de la Judicatura implementará en todas las oficinas de Derechos Reales del país, una ventanilla única que permitirá la expedición rápida de reportes alodiales, de propiedad, gravámenes y folio real.

La implementación se hace posible mediante la instalación de equipos informáticos de última tecnología, la interconexión satelital entre oficina de Derechos Reales a nivel nacional y la digitalización de archivos, proyectos que se han llevado adelante gracias al impulso del Consejo de la Judicatura.

La información fue proporcionada por el consejero, Rodolfo Mérida y la consejera, Amalia Morales, quienes en conferencia de prensa, manifestaron que este nuevo servicio será de gran beneficio para los usuarios, ya que las solicitudes de reportes serán despachadas en un tiempo máximo de 10 minutos, lo que significará una reducción considerable de los tiempos de espera para la obtención de ese documento.

Plan de mejoras

Dentro de un breve tiempo, en Santa Cruz, se contará con nuevas oficinas de Derechos Reales en el Plan 3000, Villa 1° de Mayo y Pampa de la Isla lo que permitirá la desconcentración de la oficina principal ubicada en Mezzanine del Palacio de Justicia. Asimismo, hace poco se entregó un stock de computadoras para varios Distritos, valuado en un millón y medio de bolivianos, con el propósito de mejorar el servicio para los usuarios y para que los funcionarios agilicen su trabajo a través de varios sistemas informáticos que fueron diseñados exclusivamente para Derechos Reales.

Dentro de esta implementación en computación se instalaron inhibidores de la señal móvil, esto quiere decir que cuando se esté realizando algún trámite en Derechos Reales, ningún celular, tendrá funcionamiento, ni de los funcionarios, ni de los usuarios, esto evitará cualquier irregularidad; de igual manera se instalaron cámaras de grabación, que permiten registrar toda la actividad que se desarrolla en Derechos Reales, esta iniciativa es coordinada con el Ministerio de Transparencia con el fin de evitar hechos de corrupción.

Capacitación

Dentro del trabajo del Consejo de la Judicatura no se descuida el área de capacitación y formación permanente del personal de Derechos Reales, para ello se realiza constantes talleres de actualización sobre catastro y otros temas de interés.

Desde abril pasado, hasta la fecha se realizaron talleres y seminarios en todos los Distritos del país, con el objetivo de mejorar la atención de Derechos Reales, estas actividades son coordinadas con otras instancias de la sociedad, para que a la vez se recoja las sugerencias de los ciudadanos.

Proyecciones

Tras los diagnósticos necesarios, se tiene proyectado, de inmediato, la apertura de la oficina provincial de Villazón, que en la actualidad funciona como una repartición de enlace. La misma situación se registra en Caranavi donde también se tiene planeado implementar nuevas oficinas.

Pero las oficinas también serán instaladas en otras provincias o áreas rurales, donde también se requiere de la atención de Derechos Reales. Hasta la fecha se cuenta con 30 reparticiones de Derechos Reales, distribuidas en ciudades capitales y provincias.

ORGANIZACIÓN DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA

PLENARIO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA. Es la máxima instancia de decisión, se realiza mediante sesiones ordinarias y extraordinarias. El Plenario como la máxima autoridad del Consejo de la Judicatura es la instancia que determina los lineamientos y políticas institucionales.

PRESIDENTE. Tiene las atribuciones de hacer cumplir la Ley N° 1817 en el marco de la Constitución Política del Estado y las resoluciones del Plenario; convocar a sesiones ordinarias y extraordinarias; presidir las sesiones del Plenario; y representar al Consejo en actos oficiales.

CONSEJEROS. Individualmente trabajan como coordinadores de diferentes áreas previstas en las atribuciones de la Ley N° 1817, en conjunto o como cuerpo colegiado constituyen el Plenario del Consejo. Dos consejeros pueden pedir la convocatoria a la reunión de un Plenario Pleno, tres hacen quórum y pueden asumir decisiones.

GERENCIA GENERAL. Es la instancia ejecutiva y operativa del Consejo; ejerce funciones de dirección, de gestión y de coordinación con las demás Gerencias de área, apoyada por las Direcciones de Planificación, de Proyectos, de Infraestructura y de Informática.

GERENCIAS DE ÁREA

GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA. Es la instancia técnica encargada del manejo de los recursos económicos y financieros del Poder Judicial. Tiene bajo su mando a las Direcciones de Finanzas, de Presupuestos y Administrativa.

GERENCIA DE SERVICIOS JUDICIALES. Es la responsable de proporcionar apoyo directo a los órganos jurisdiccionales, a través de servicios técnicos especializados, recursos profesionales no permanentes, programas de educación a usuarios e información técnica a usuarios internos y externos. Tiene bajo su dependencia a las direcciones de Servicios del Área Jurisdiccional y de Servicios Auxiliares.

GERENCIA DE RECURSOS HUMANOS. Cumple las funciones de administración, control, inspección e implementación de los sistemas de Carrera Judicial y de selección de personal. Es apoyado por las Direcciones de Administración de Personal y de Carrera Judicial o Escalafón.

GERENCIA DE RÉGIMEN DISCIPLINARIO. Es la dependencia técnica encargada de administrar éste régimen y de promover las acciones disciplinarias ante los tribunales competentes, contra vocales, jueces, secretarios y otros funcionarios por faltas disciplinarias muy graves, graves y leves y contravenciones administrativo-disciplinarias, cometidas en el ejercicio de sus funciones. Desarrolla sus funciones con el respaldo de las direcciones de Investigaciones y de Inspecciones

GERENCIA DE DERECHOS REALES. Es la instancia que tiene a su cargo la ejecución de políticas en materia registral, velando por el cumplimiento de la normativa legal en esa área por todas las oficinas de Registro de Derechos Reales en el país.

REPRESENTACIONES DISTRITALES. El Consejo de la Judicatura cuenta en cada capital de departamento del país con un Representante Distrital y funcionarios de apoyo. Cumplen funciones delegadas por el Plenario del órgano administrativo y disciplinario, con sede en Sucre.

GERENCIA DE DERECHOS REALES. Es la instancia que tiene a su cargo la ejecución de políticas en materia registral, velando por el cumplimiento de la normativa legal en esa área por todas las oficinas de Registro de Derechos Reales en el país.

REPRESENTACIONES DISTRITALES. El Consejo de la Judicatura cuenta en cada capital de departamento del país con un Representante Distrital y funcionarios de apoyo. Cumplen funciones delegadas por el Plenario del órgano administrativo y disciplinario, con sede en Sucre.

DERECHOS REALES

La vigencia de Consejo de la Judicatura permitió modernizar los servicios que presta el Registro de Derechos Reales, otorgando a las personas individuales y colectivas plena seguridad jurídica mediante registros de propiedad acordes a las necesidades y a la realidad del país.

En más de 100 años, desde su creación, el registro de Derechos Reales no había experimentado cambios sustanciales ni mejoras tecnológicas significativas orientadas a aumentar las recaudaciones del Poder Judicial, mejorar la seguridad y confiabilidad de los registros ni la atención al cliente.

En la actualidad se utiliza la técnica del Folio Real, se han desarrollado sistemas informáticos ágiles y seguros y se brinda a los clientes mejores condiciones de registro de sus bienes inmuebles.

Por otra parte, se desarrolló el sistema GEOTEMIS que permite la vinculación de la información legal con la geográfica, de tal suerte que se tengan todos los elementos

necesarios para proporcionar seguridad jurídica.

Actualmente se está implementando un sistema de interconexión satelital y se están digitalizando los registros, lo que permitirá ampliar la cobertura de los servicios y mejorar la seguridad y el acceso a la información registral.

La descentralización efectuada de Oficinas de Derechos Reales, en unos casos como oficinas de enlace; en otros, como provinciales y finalmente zonales en los diferentes distritos del país, responde a la necesidad de facilitar al público usuario el uso de nuestros servicios y brindarle mayor eficiencia, seguridad y rapidez en el despacho de sus trámites, tal es el caso de Camiri, Montero, Puerto Suárez y zona 1° de Mayo en Santa Cruz; Camargo y Montegudo en Chuquisaca; Sacaba, Aiquile, Punata y Quillacollo en Cochabamba, El Alto, Coroico, Achacachi y Sica-Sica en La Paz; Uyuni, Uncía, Tupiza y Villazón en Potosí; Riberalta, San Borja y Santa Ana en Beni y Bermejo, Yacuiba y Villamontes en Tarija.



La Gerencia de Derechos Reales implementó nuevos servicios para el registro de Derechos Reales; del mismo modo, mejoró la infraestructura y atención a la población.



El Consejo de la Judicatura también avanza con los cambios tecnológicos porque viene instalando en varios Distritos la señal satelital para Derechos Reales.

La Gerencia de Derechos Reales fue creada mediante el Acuerdo No. 297/2004 del 26 de octubre de 2004. Esta repartición tiene el objetivo de elaborar y uniformar los procedimientos para el registro de Derechos Reales, cumpliendo con la normativa registral vigente en todas las oficinas Distritales

La Gerencia de Derechos Reales también realiza el control y seguimiento de la aplicación de los procedimientos ya establecidos como: proponer la creación, traslado o supresión de oficinas de Registro Derechos Reales, de acuerdo a las necesidades del servicio, con los recursos humanos necesarios. Asimismo realiza las evaluaciones necesarias a los recursos humanos de las oficinas y las capacitaciones con la actualización de procedimientos y normativa vigentes.

La Gerencia tiene presencia en todas las ciudades capitales e incluso en provincias de varios Departamentos; la desconcentración obedece a los requerimientos de la población para contar con oficinas en sus localidades y para ello la Gerencia de Derechos Reales está implementando una red satelital que dará mayor acceso a los servicios.

Asimismo, se encarga de planificar, coordinar, dirigir y controlar todas las acciones de todo el sistema de Derechos Reales del país, velando por el cumplimiento de toda la normativa

legal y administrativa, que debe regir para el funcionamiento adecuado de las oficinas de Derechos Reales.

ENCUESTA

Dirigido a los Usuarios de las Oficinas de
Derechos Reales.

¿Cuál es el principal problema de DDDR?

Coloque una X en el casillero de la respuesta que crea Ud.
conveniente.

- a) Ineficiencia
- b) Burocracia
- c) Corrupción

d) Demasiadas observaciones

ENCUESTA

Coloque una X en el Casillero de la respuesta que crea conveniente
Dirigido a los Servidores Públicos de las

Oficinas de Derechos Reales.

¿Está satisfecho con su trabajo y diga
porque?

- Satisfechos porque no tienen otra opción

- No están satisfechos por el poco salario

que ganan

- No, porque viven estresados