

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



Acreditada por Resolución CEUB 1126/02

MONOGRAFÍA

PARA OPTAR EL TÍTULO ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN DERECHO
FUNDAMENTOS JURÍDICOS E INSTITUCIONALES PARA LA
DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL DE DERECHOS
REALES POR DISTRITOS MUNICIPALES.

INSTITUCIÓN : Gobierno Municipal de La Paz
POSTULANTE : Jannett Pascuala Uscamayta Saire.
TUTOR ACADEMICO : Dr. Juan Ramos.
TUTOR INSTITUCIONAL : Dra. Amalia Estévez Valerio

LA PAZ – BOLIVIA

2011

DEDICATORIA.-

A mis padres, que me dedicaron todo el tiempo y esfuerzo para que con su apoyo culmine mis estudios satisfactoriamente, a pesar de los momentos difíciles que se presentan en la vida.



MIS AGRADECIMIENTOS

A los tutores que me fueron asignados por su paciencia y sus ganas de enseñar a las nuevas generaciones de abogados para que sigamos el camino de la justicia y la rectitud.

A las autoridades a las que recurrí para que con su colaboración pueda realizar una mejor monografía.

A los que colaboraron en la realización metodológica de este trabajo.

INDICE

INTRODUCCIÓN

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO DE LA MONOGRAFÍA JURÍDICA.

CAPÍTULO I- EVALUACIÓN Y BALANCE DE LA CUESTIÓN.

1.-	Marco Institucional	01
2.-	Marco Teórico	07
3.-	Marco Historio	11
4.-	Marco Estadístico	11
5.-	Marco Conceptual	12
6.-	Marco Jurídico Positivo	17

CAPÍTULO II ANÁLISIS DEL DERECHO PROPIETARIO Y LOS DERECHOS REALES

1.-	Introducción a los derechos reales	19
1.1.-	Clasificación del derecho real	19
1.2.-	Contenido del derecho real	21
1.3.-	Derecho real mobiliarios y inmobiliarios	23
1.4.-	Derechos corporales e incorporales	23
1.5.-	Número cerrado y número abierto en derechos reales	24
2.-	Teoría del Patrimonio	25
2.1.-	Definición y concepto	25
2.2.-	Características del patrimonio en la teoría clásica	25
3.-	Teoría de la Distinción entre el derecho real y derecho personal	29
3.1.-	Distinción entre derechos reales y derechos personales	29
3.2.-	La asimilación del derecho personal al derecho real	32
3.3.-	La asimilación del derecho real a la obligación pasiva universal	33
4.-	Evolución del derecho de propiedad	33
4.1.-	Caracteres del derecho de propiedad	34
4.2.-	Función económica social del derecho de propiedad	35
5.-	Modos de adquirir la propiedad	36
5.1.-	Modos de adquirir por derecho natural	36
5.2.-	Adquisición por la posesión	38
5.2.1.-	Reglas en el Código Civil vigente	39
5.2.2.-	Requisitos de aplicación para el Art. 101	40
5.3.-	Instituto de Usucapión	40
5.3.1.-	La adquisición por efecto de los actos jurídicos	40
5.3.2.-	Usucapión quinquenal	41
5.3.3.-	Usucapión decenal	41

6.-	Derecho propietario municipal	42
6.1.-	Bienes patrimoniales del municipio	42
6.2.-	Clasificación de los bienes municipales	43
6.2.1.-	Clasificación de los bienes	43
6.2.2.-	Disfrute y aprovechamiento de bienes municipales	45
6.2.3.-	Utilización de bienes de dominio público	45
6.2.4.-	Utilización de los sujetos al régimen jurídico privado	45
7.-	Problemas sobre la posesión y determinación de los bienes inmuebles de dominio público	46

CAPÍTULO III ANÁLISIS DE LA DEMANDA EXCESIVA DE TRÁMITES Y LOS EFECTOS PRODUCIDOS EN DERECHOS REALES

1.-	Instituciones encargadas de controlar los bienes municipales	49
2.-	Problemas del Servicio Nacional de Registros de Derechos Reales	50
2.1.-	Dirección de Registro de bienes patrimoniales de la HAM.	51
3.	La Municipal y el derecho de propiedad	51
3.1.	Problemas sobre la posesión y determinación de los bienes inmuebles de dominio público	53
3.2.	Legalidad de las Tarjetas de Registro emitidas por Derechos Reales.	54
3.3.	Problemas con titulación de los bienes inmuebles	55
3.-	Demanda excesiva de trámites ha producido problemas como el de la retardación y el mal desenvolvimiento de las funciones administrativas	56
4.	Marco Práctico	58

CAPÍTULO IV DESCONCENTRACIÓN FUNCIONAL DE DERECHOS REALES Y LA MEJORAR DE LOS SERVICIOS Y LAS CONDICIONES DEL USUARIO.

1.-	Descentralización	64
1.2.-	La descentralización ha adoptado tres modalidades diferentes	66
2.-	Desconcentración	67
2.1.-	Descentralización y Desconcentración	68
3.-	Monitoreo de la calidad del servicio de la oficina de derechos reales del departamento de La Paz	69
4.-	Resultados del Monitoreo	72
4.1.-	Observación presencial	73
4.2.-	Servicios Complementarios	75
4.3.-	Promedio diario de trámites atendidos por responsable	77
5.-	Ministerio de Corrupción instala puestos de atención al cliente Avatares del proceso administrativo en nuestra realidad	79
6.-	Entrevistas a profundidad con funcionarios de Derechos Reales	80

CAPÍTULO V PROPUESTA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES PARA LOGRAR UNA DESCONCENTRACIÓN DE DERECHOS REALES POR DISTRITOS.

1.-	Recursos Administrativos para la desconcentración de Derechos Reales	82
1.2.-	Adoptar una técnica registral acorde a las necesidades de la Institución	83
1.3.-	Diseñar y aplicar un procedimiento único nacional	84
1.4.-	Adoptar una codificación única nacional sobre los inmuebles	85
1.5.-	Efectuar de manera obligatoria una depuración de derechos	86
1.6.-	Elaborar el Manual de asientos de la Técnica del Folio Real	86
1.7.-	Tecnología de información	88
2.-	Soportes de digitales recomendados para la descentralización de Derechos Reales.	88
2.1.-	SISTEMA TEMIS	88
2.1.1.-	Software Desarrollado	89
2.1.2.-	Software y Tecnología Relacionada	89
3.-	Comienzo de la desconcentración de las oficinas de Derechos Reales.	89
4.-	REGLAMENTO DE DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL DE DERECHOS REALES POR DISTRITOS MUNICIPALES.	91
4.1.-	DISEÑO DE REGLAMENTO	91
 CAPÍTULO VI CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES		
1.-	Conclusiones	95
2.-	Recomendaciones	99
BIBLIOGRAFÍA		101
ANEXOS		104

PRÓLOGO.

Contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los derechos reales registrados, dentro del marco de la seguridad jurídica y técnica fue una de las exigencias de nuestra sociedad.

Para satisfacer la exigencia planteada, desde 1996 se iniciaron procesos de cambio que permitan alcanzar los objetivos trazados en el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales.

Sin duda, al interior del Registro de los Derechos Reales, se respiran tiempos de cambio que permiten otorgar credibilidad en la población. La Oficina del Registro de Derechos Reales está facilitando información que reduzca los conflictos inmobiliarios. El desconocimiento de las normas inmobiliarias ha llevado en la mayoría de los casos a efectuar transacciones dentro del campo informal. Razón por la cual se hace imperiosa la necesidad de contar con un registro al alcance de todos los usuarios".

El Consejo de la Judicatura fue creado en Bolivia bajo la Ley No. 1817 el 22 de diciembre de 1997. En su artículo primero se le 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.

Dra. Amalia Estévez Valerio.

TUTOR INSTITUCIONAL G.M.A.L.P.

INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo pretende a iniciativa del investigador, desconcentración de la oficina Registradora de Derechos Reales, con la perspectiva de adecuar a los nuevos paradigmas de Administración, tomando en cuenta la distritación por macro distritos, ya que existe carencia normativa alguna que regularice este tipo de problemática que afecta los bienes municipales del Gobierno Municipal de La Paz.

El registro de propiedad inmobiliaria en el País, en especial en el Departamento de La Paz, atraviesa una serie de dificultades, debido a una excesiva concentración en el manejo jurisdiccional y administrativo, lo cual ha generado una serie de problemas, expresadas en el retardo de los trámites, debido a la desorganización en el manejo de datos y la inadecuada implementación de los recursos humanos, técnicos, jurídicos y de otra Naturaleza, que junto a la negligencia de los funcionarios administrativos y el alto grado de corrupción, son factores que ponen en riesgo la seguridad jurídica

En consecuencia se hace necesario buscar los medios adecuados que permitan una correcta administración y consiguiente organización del Registro de propiedad, considerando el crecimiento poblacional y demográfico del Departamento de La Paz, por lo que se hace necesario proponer fundamentos jurídicos e institucionales que respondan a las necesidades y requerimientos de los usuarios, propietarios, autoridades judiciales, administrativas y de otra naturaleza, por lo que se plantea la desconcentración de la oficina Registradora de Derechos Reales, con la perspectiva de adecuar a los nuevos paradigmas de Administración, tomando en cuenta la distritación por macro distritos, con la finalidad de viabilizar una administración y organización que satisfaga a la población propietaria de Bienes inmuebles. Adecuándose al avance jurídico técnico y de modernización en el manejo de los trámites de Derechos Reales.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO DE LA MONOGRAFÍA JURIDICA

CAPÍTULO I EVALUACIÓN Y BALANCE DE LA CUESTIÓN

1.- MARCO INSTITUCIONAL.

De acuerdo al Art. 66 y 71 del Reglamento del Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana concordante con el Reglamento de la Modalidad de Graduación - Trabajo Dirigido de la Carrera de Derecho, se ha cumplido con todo los requisitos como consta en el file personal, a este efecto se ha procedido a registrar de conformidad con la Convocatoria del Gobierno Municipal Autónomo de La Paz – Universidad Mayor de San Andrés (Carrera de Derecho), en la Dirección de Carrera y Previa solicitud , el Señor Director Dr. Juan Ramos Mamani, mediante Resolución del Honorable Concejo de Carrera, aprueba la solicitud, asignando al Gobierno Municipal Autónomo de La Paz, nombrando Tutor Académico a Dra. Tatiana Parraga, como consecuencia el Gobierno Municipal de La Paz, de acuerdo a convenio de Cooperación Interinstitucional, nombro tutor Institucional a la Dra. Amalia Estévez Valerio, de acuerdo a Reglamento Interno de Pasantes.

En cuanto al tema de acuerdo a Convenio Interinstitucional, donde establece que se pueden plantear a los pasantes de la modalidad de Trabajo Dirigido, temas tentativos con inquietudes que tiene el Gobierno Municipal Autónomo de La Paz, para la elaboración de sus monografías de acuerdo a la afinidad de la materia.

*Se asigno de acuerdo a convenio el Memorandum de designación con el Tema **“FUNDAMENTOS JURÍDICOS E INSTITUCIONALES PARA LA DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL DE DERECHOS REALES POR DISTRITOS MUNICIPALES**, finalizada la entrevista se solicito la inmediata incorporación a la Institución, recomendando la labor que*

se desempeñara en esta institución que reencuentra en cambios fundamentales en la estructura del sistema judicial, conforme a la Nueva Constitución Política del Estado Plurinacional.

1.1.- ELECCIÓN DEL TEMA Y FUNDAMENTO

El presente trabajo pretende a iniciativa del investigador, desconcentración de la oficina Registradora de Derechos Reales, con la perspectiva de adecuar a los nuevos paradigmas de Administración, tomando en cuenta la distritación por macro distritos, con la finalidad de viabilizar una administración y organización que satisfaga a la población propietaria de Bienes inmuebles. Adecuándose al avance jurídico técnico y de modernización en el manejo de los trámites de Derechos Reales, ya que existe carencia normativa alguna que regularice este tipo de problemática que afecta los bienes municipales del Gobierno Municipal de La Paz.

El registro de propiedad inmobiliaria en el País, en especial en el Departamento de La Paz, atraviesa una serie de dificultades, debido a una excesiva concentración en el manejo jurisdiccional y administrativo, lo cual ha generado una serie de problemas, expresadas en el retardo de los trámites, debido a la desorganización en el manejo de datos y la inadecuada implementación de los recursos humanos, técnicos, jurídicos y de otra Naturaleza, que junto a la negligencia de los funcionarios administrativos y el alto grado de corrupción, son factores que ponen en riesgo la seguridad jurídica

En consecuencia se hace necesario buscar los medios adecuados que permitan una correcta administración y consiguiente organización del Registro de propiedad, considerando el crecimiento poblacional y demográfico del Departamento de La Paz, por lo que se hace necesario

proponer fundamentos jurídicos e institucionales que respondan a las necesidades y requerimientos de los usuarios, propietarios, autoridades judiciales, administrativas y de otra naturaleza , por lo que se plante la desconcentración de la oficina Registradora de Derechos Reales, con la perspectiva de adecuar a los nuevos paradigmas de Administración, tomando en cuenta la distritación por macro distritos, con la finalidad de viabilizar una administración y organización que satisfaga a la población propietaria de Bienes inmuebles. Adecuándose al avance jurídico técnico y de modernización en el manejo de los trámites de Derechos Reales.

1.2.- DELIMITACIÓN DEL TEMA.

1.2.1. Delimitación Temática. La delimitación temática tiene como objeto de investigación la desconcentración administrativa de la oficina Registradora de Derechos Reales por Distritos, para este cometido se considerara el área jurídico administrativo, debido a que existe necesidad de lograr una funcionalidad efectiva, como organización jurisdiccional y administrativa que permita una adecuada atención al usuario

El presente trabajo está enmarcado dentro del Derecho Civil; concretamente relacionado con el derecho de propiedad y al contener una propuesta reglamentaria se circunscribirá dentro de la ciencia del derecho. En cuanto a la normativa nacional está ubicado en la Constitución Política del Estado¹, Ley de Municipalidades², Ley N° 2341 Procedimiento Administrativo³, Código de

¹ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA**; Nueva Constitución Política del Estado; aprobada en el Referéndum de 25 de enero de 2009; y promulgada el 7 de febrero de 2009.

² **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA**; Ley de Municipalidades Ley 2028.

³ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA**; Ley 2341 Procedimiento Administrativo

Procedimiento Civil⁴, Código Civil, D.S. N° 25964 Sistemas de Administración de bienes y servicios⁵ Ley UPAS⁶ y Legislación comparada

1.2.2.- Delimitación Espacial. En cuanto al tiempo de la investigación , contempla los años 1985 hasta el año 2005 debido a que en este período se ha implementado una serie de transformaciones de carácter económico, político, social y jurídico, los cuales no han resuelto los problemas y crisis de Derechos Reales

1.2.3.- Delimitación Temporal. . En cuanto al espacio geográfico, la investigación se circunscribirá a nivel nacional, pero como modelo de investigación, considerara a la Oficina Registradora de Derechos Reales del Departamento de La Paz, debido a las innumerables denuncias de retardo de tramites, corrupción y otros que ponen en riesgo la seguridad jurídica, y a partir de los datos obtenidos se proyecte a nivel nacional

1.3.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE LA MONOGRAFÍA.

- ¿Porque existe la necesidad implementar fundamentos jurídicos e institucionales para la desconcentración administrativa y jurisdiccional de derechos reales por distritos municipales?

⁴ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** Código de Procedimiento Civil; Decreto Ley N° 12760

⁵ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA; D.S.** Sistema de Administración de Bienes y Servicios.

⁶ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** Ley No 2150 de 20 de Febrero de 2000 Unidades Político Administrativas.

1.4.- DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS.

1.4.1.- OBJETIVO GENERAL.

- Proponer fundamentos jurídicos e institucionales que permitan la desconcentración de Derechos Reales por Distritos, con la finalidad de establecer una mejor funcionalidad en la inscripción, conservación, información y atención al usuario lo cual permita erradicar los altos índices de retardación y corrupción, evitando la mala administración de Derechos Reales.

1.4.2.-OBJETIVO ESPECÍFICO.

- ❖ Analizar demanda excesiva de trámites ha producido problemas como el de la retardación y el mal desenvolvimiento de las funciones administrativas
- ❖ Identificar el desconcentración funcional de Derechos Reales permitirá elimine la problemática actual y permita mejorar los servicios y las condiciones del usuario
- ❖ Proponer los recursos administrativos y legales para lograr una desconcentración de Derechos Reales por Distritos, en la perspectiva de desterrar los índices de corrupción y retardación en los trámites tediosos que origina el sistema centralizado.

1.5.- ESTRATÉGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN MONOGRÁFICA.

Por ser un proyecto nuevo y buscando implementar fundamentos jurídicos e institucionales que permitan la desconcentración de Derechos Reales por Distritos, con la finalidad de establecer una mejor funcionalidad en la inscripción,

conservación, información y atención al usuario lo cual permita erradicar los altos índices de retardación y corrupción, evitando la mala administración de Derechos Reales, nos basamos en los métodos siguientes:

En la investigación metodologica- práctica se toma en cuenta los puntos de vista de los distintos factores cualificables y cuantificables para la obtención de información relacionadas con el trabajo de campo, desarrollada específicamente en ramas propias de este tipo de investigación de las cuales rescatamos:

- a) La observación directa
- b) La observación indirecta
- c) La entrevista
- d) El testimonio
- e) La estadística.

Como también para este proyecto se utilizaran los siguientes métodos aplicables a la solución del problema planteado.

- **Método Inductivo.** Este método consiste en partir del estudio profundo del fenómeno particular para elaborar conclusiones validas para una amplia gama de fenómenos generales, es decir que este método parte de la especialidad de los objetos a la unidad de los conceptos. En cuanto al tema utilizaremos este método, para hacer una relación, un análisis de conceptos teorías y doctrinas que nos adentren en el presente trabajo de investigación.
- **Método Dogmático.-** Tiene por objeto la aplicación de la norma jurídica la cual esta establecida, sin someter a discusión es decir la aplicación de la letra muerta de la ley, la ley se la cumple tal y como esta.
- **Método Lógico Jurídico.** Es el arte de pensar con claridad. Se constituye importante y relevante para cualquier desarrollo de cualquier proceso de investigación jurídica, porque pensamos en el problema y encontramos la

solución al mismo, ya que en el derecho se debe aplicar como fuente lo escrito, vigente y comparativo cuando existe interpretaciones y contravenciones encontradas este método tiene un papel principal.⁷

- **Método Analítico Científico.** Este método permite hacer un análisis para encontrar el sentido y alcance de lo que significa el problema planteado de una manera sistematizada. En el presente trabajo nos ayudará bastante ya que con este método encontraremos el verdadero sentido y necesidad de incorporar una reglamentación jurídica al proceso técnico legal, en asentamiento legal.
- **Método Aplicativo.-** Esta encaminada a la resolución de problemas como el problema planteado, con el propósito de realizar aportes al Sistema de Derechos reales.⁸
- **Método Correlacional.-** Se basa en la observación y su carácter es exploratorio. Porque utilizaremos como fuentes documentales el recojo de información mediante Test o encuestas y calcularemos la correlación de las variables de la investigación⁹

2.- MARCO TEÓRICO.

2.1.- POSITIVISMO JURÍDICO. POSITIVISMO JURÍDICO. Por ser imprescindible una fuente escrita que nos permita dar un lineamiento para la resolución del problema planteado.¹⁰El presente trabajo monográfico está basado en la postura del Positivismo Jurídico, como tendencia de interpretación del derecho, se funda en dos grandes corrientes del pensamiento. Por una parte el positivismo filosófico y por la otra en

⁷ RODRÍGUEZ, Francisco y Otros. “Introducción a la Metodología de las Investigaciones Sociales” La Habana-Cuba. Editorial Política. 1984.

⁸ BLANCO, Mario E: “Guía de Elaboración de Tesis de Grado (Modalidades Paneles). La Paz, U.M.S.A – CAE – IICCA. 1990

⁹ BLANCO, Mario E: “Guía de Elaboración de Tesis de Grado (Modalidades Paneles). La Paz, U.M.S.A – CAE – IICCA. 1990

¹⁰ TRIGOSO Apuntes de Filosofía del Derecho 2009

Empirismo jurídico cuyos exponentes son Augusto Comte, Jeremy Benthan, Jhon Stuart Mill, Federico Carlos Savigny, Gustavo Radbruch, Hans Kelsen y otros que son calificados como positivistas el ius positivismo se sustenta en **las normas jurídicas que crea el Estado por conducto del legislador, conjunto de proposiciones normativas coactivas, carentes de todo juicio de valor, coherente y sin lagunas**¹¹ en clara oposición al ius naturalismo, podemos decir, que el derecho se sustenta en:

La existencia de normas jurídicas dictadas por el Estado, con una temporalidad y en espacio determinado, mismas que se obtienen del registro de hechos.

La función de descubrir y ordenar el “deber ser” de estas leyes mismas que se recaban de los hechos observados, manifestadas como el orden coactivo de una determinada organización social.

El positivismo jurídico puede definirse como doctrina filosófica que sostiene como fundamento de la realidades fenomenológicas el conocimiento de los hechos observados, esto es, las explicaciones empíricas de los mismos, el positivismo es un rechazo a las explicaciones metafísicas y el profundo respecto por los datos empíricos, teoría que concibe el derecho como un fenómeno eminentemente normativo, pero considerando a este como resultado exclusivo de la voluntad humana.¹²

Es necesario el derecho Comparado como fuente de información, para elaborar proyectos que mejoren la realidad de la problemática planteada. Porque además el derecho escrito, y como tal se convierte en un instrumento

¹¹ **SQUELLA**, Agustín, Positivismo Jurídico, Democracia y derechos Humanos. México-Fontamara 1998. Pág. 11-16.

¹² **PÉREZ** Esquibel, Kelsen y Ross. Formalismo y realismo en la Teoría del Derecho, Pág. 9;UNAM, México 1980..

de la civilización, para mejorar el orden social y económico por medio de un esfuerzo conciente y deliberado

2.2.- TEORÍA MODERNA

Al ser necesario lo escrito como fuente para elaborar un Proyecto semejante y acorde a la realidad.

Es necesario el derecho Comparado como fuente de información, para elaborar proyectos que mejoren la realidad de la problemática planteada.

Porque además el derecho escrito, y como tal se convierte en un instrumento de la civilización, para mejorar el orden social y económico por medio de un esfuerzo conciente y deliberado.¹³

La creación de las oficina Registradora de Derechos Reales surge como producto de una necesidad funcional para lograr un correcta administración sobre los trámites de registro de propiedad inmobiliaria en el Departamento y el País, con un sistema de administración Centralizado en el manejo jurisdiccional del registro de la propiedad inmueble.

Esta forma de administración ha provocado desorganización, negligencias de parte de los funcionarios, trámites tediosos y burocráticos, retardo en los tramites, han contribuido a la retardación de la justicia, la creciente corrupción y otros, que dieron lugar a una inseguridad Administrativa y fundamentalmente jurídica , al extremo que ha surgido una especie de institucionalización de la corrupción, estableciendo casi una norma el de dar dineros tal cual se tratara de pago valores, timbres e

¹³ DANIEL ACOSTA MUÑOZ. Hacia Un Modelo De Sistema de administración y desburocratizacion de los registros civiles.

impuestos, todos estos aspectos han generado una serie de dificultades que derivan en una incorrecta administración funcional de Derechos Reales

En la actualidad el crecimiento demográfico y los nuevos paradigmas de administración, hace que los usuarios en uso de su legítimo derecho de personas naturales y jurídicas pidan una atención adecuada, coherente sobre todo de seguridad jurídica, es decir mejores condiciones de funcionalidad no solamente en el registro sino en una adecuada atención al usuario.

En mérito a los antecedentes expuestos se establece que Derechos Reales para mejorar su actual situación debe incorporar los mecanismos jurídicos e institucionales para llevar efecto una desconcentración administrativa por macro distritos , tomando en cuenta el crecimiento poblacional, demográfico y las necesidades la sociedad y la población propietaria, con la perspectiva de incorporar paradigmas de administración modernas y acorde a las exigencias el moderno derechos de registro, conservación y emisión de información de propiedad ¹⁴

2.3.- MONISMO SOCIAL. Pensando en que la sociedad y sus miembros son quienes desarrollaron los valores y las pautas de comportamiento respecto a los cuales se establece un forma organizada de convivencia y una normativa acorde con las expectativas y costumbres de los gobernados esta posición es presentada por el Estadounidense Edward Ross.¹⁵ El control social de la desviación Emilie Durkhein significa la no conformidad con las expectativas de los otros dentro de un concreto sistema social. No describe negativamente el acto de la desviación sino como producto de una relación entre personas en conflicto, posteriormente se convirtió en la sociología del comportamiento

¹⁴ **ACOSTA MUÑOZ DANIEL.** Hacia Un Modelo De Sistema de administración y desburocratizacion de los registros civiles.

¹⁵ **www.** Monografías. Com; Análisis del Control Social desde una perspectiva histórica.

3.-MARCO HISTÓRICO.-

La oficina Registradora de Derechos Reales se crea mediante ley del 15 de noviembre de 1888 y se reglamenta el 5 de diciembre de 1888, a partir de esa fecha el Estado precavete los intereses y los derechos de los propietarios de bienes inmuebles. Estas disposiciones legales tiene el objeto de otorgarle una mayor funcionalidad administrativa en respuesta al momento histórico, sin embargo han pasado muchos años que no se ha llegado a actualizar, más por el contrario se ha descontextualizado del desarrollo social y el crecimiento demográfico que se fue dando en el territorio nacional fundamentalmente en la ciudad de La Paz

De ahí que se atraviesa con una serie de dificultades relacionadas con la retardación de los tramites, la corrupción, la mala administración, la inseguridad jurídica y otros que Provocaron que en el año 1999 se tenga que intervenir por las autoridades superiores debido a que se han detectado irregularidades, estableciendo que la centralización y la ausencia de una funcionalidad adecuada que responda a los requerimientos de la población A la fecha se hace necesario plantear la desconcentración administrativa de Derechos Reales con de las alternativas para una correcta atención al usuario aliviando todas y cada una de las dificultades por las que en la actualidad atraviesa

4.- MARCO ESTADÍSTICO.

Del universo que tomamos en cuenta que son los Tribunales de justicia, como en el mismo Gobierno Municipal de La Paz, tomando en cuenta muestreo de la Ciudad del Alto, como la Ciudad de La Paz, y se extrae una muestra que equivale al 50% de la población que trabaja en estas instituciones, de los cuales equivale a una tasa muestral de 110 personas encuestadas.

5.-MARCO CONCEPTUAL.

- **ASENTAMIENTO ILEGAL.-** Ocupación de terreno de propiedad municipal o privada donde se encuentran asentamientos poblacionales establecidos al margen de la normativa de desarrollo urbano vigente.¹⁶
- **AREA RESIDUAL.-** Es la fracción de terreno de propiedad municipal resultante de un cambio de trazo y / o regularización de trazo de vía de los predios municipales y susceptibles de ser ocupadas ilegalmente con usos que no son de beneficio a la comunidad.
- **BIENES MUNICIPALES.-** Se halla dentro del concepto de áreas de propiedad municipal, todas aquellas que corresponden por ley o acto jurídico a los Gobiernos municipales y los correspondientes aportes obligatorios, vías, áreas de equipamiento urbano y otras previstas en las leyes vigentes¹⁷.
- **DERECHO DE PROPIEDAD.-**Es aquel derecho que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o voluntad de aquél, Poder Jurídico que permite el uso, goce y disposición de un bien inmueble, con las obligaciones establecidas por Ley¹⁸
- **DERECHO REAL.-** Es la relación de una persona hacia una cosa contra todo aquel que se oponga a su ejercicio, mientras la cosa sobreviva nada hay que temer de las intromisiones, ya que la obligación de los demás es pasiva es decir de abstención, Potestad personal sobre una o más cosa, objetos del derecho¹⁹.
- **DISTRITO.-** Cada una de las demarcaciones en que se subdivide en territorio o una población para Distribuir y ordenar el ejercicio de los

¹⁶ **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición.

¹⁷ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997.

¹⁸ **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición

¹⁹ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

derechos civiles y políticos de las funciones públicas de los servicios administrativos en detallada definición académica.²⁰

- **INSCRIPCIÓN.-** Acción y efecto de inscribir o inscribirse, tomar razón en algún registro de los documentos o las declaraciones que han de sentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos de inscripción es obligatoria ya que sin ella carecen de efecto por lo menos frente a terceros, los actos necesitados e inscripción en registro público son muchos, pues aparte los determinados en los códigos hay otros de índole administrativo, que requieren en esa misma formalidad, entre ellos cabe señalar los que afectan al registro civil de las personas (nacimientos, matrimonios, defunciones) así como también en el registro de la propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de Derechos Reales o su cancelación al registro de comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades y los poderes de sus representantes, entre otros.²¹
- **MUNICIPALIDAD.-** Es una entidad Autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio que representa institucionalmente al municipio, forma parte del Estado y constituye a la realización de sus fines.²²
- **MUNICIPIO.-** Es la Unidad territorial, política, administrativa, organizada, en la jurisdicción y con los habitantes de la sección de provincia, base del ordenamiento territorial del Estado unitario y democrático.²³
- **OCUPACIÓN.-** El tomo de posesión de algo. Apoderamiento de una cosa, modo originario de adquirir la propiedad mediante la aprehensión o apoderamiento de una cosa que carece de dueño, por no haberlo tenido nunca, por haber hecho abandono de la misma²⁴.

²⁰ **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición

²¹ Diccionario Jurídico Omeba Interactivo, Tomo No, Edit.

²² **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición

²³ **Ídem**, Diccionario Sopena Interactivo C.D.

²⁴ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

- **ORDENANZA MUNICIPAL.-** Las ordenanzas municipales son normas emanadas del Concejo Municipal, de cumplimiento obligatorio a partir de su publicación su ámbito de aplicación está limitada a la jurisdicción del municipio²⁵
- **POSEEDOR.-** Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea a este último al que se contraponga más específicamente el término; porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia o dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la prescripción. DEBUENA FE, El que cree sinceramente que es suya o puede tener como propia la cosa que posee. Más técnicamente, quien por justo título ha adquirido una cosa de quien creía ser dueño o tener derecho a enajenar o como expresa el codificador argentino, “cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho se persuadirse de su legitimidad”.
- **POSESIÓN.-** Estrictamente, el poder y derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimos (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un derecho bien o cosa poseída con justo título. VICIOSA. Aquella que tiene alguno de los defectos que impiden su consolidación dominical según la usucapión ordinaria, son posesiones viciosas la clandestina, la de mal fe, la equívoca, la precaria y violenta²⁶.
- **PLANEAMETRÍA.-** ocupación en terreno de propiedad municipal o privada donde se encuentra asentamiento poblacional establecido al margen de la normativa de desarrollo urbano vigente²⁷.
- **PREDIO MUNICIPAL.-** Finca, heredad, tierra, propiedad o posesión inmueble cuyo derecho propietario corresponde al municipio²⁸.

²⁵ **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición

²⁶ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

²⁷ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

- **PROPIEDAD.-** Es el dominio más grande que una persona tiene sobre una cosa, es la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio, previo o finca. Por abreviación y contraponiéndolo al usufructo, la propiedad. URBANA. La comprensiva de las edificaciones, singularmente en los centros poblados.²⁹
- **REFERENCIACIÓN GEOGRÁFICA.-** Vinculación de puntos fijos de los vértices del perímetro a coordenadas geográficas, mediante uso de instrumentos de posicionamiento geodésico, para establecer su ubicación exacta³⁰.
- **REGISTRO.-** Acción o afecto de registrar, padrón, matrícula, protocolo, oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades. Libro en que se anotan unos y otros, Cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones del mismo³¹.
- **REGISTRO CATASTRAL.-** Es la inscripción única e irrepetible en el catastro del GMLP, determinando ubicación geográfica, características físicas y la valoración económica de un bien inmueble según instrumentos establecidos y vigentes, inscrito a nombre de un determinado propietario e identificado por un código catastral³².
- **REGISTRADOR.-** Que registra o quien registra. Aparato o mecanismo que recoge automáticamente determinados hechos. Su utilización es ahora muy frecuente. Funcionario o empleado público que está encargado de un Registro público³³.
- **REGLAMENTO MUNICIPAL.-** Es una norma jurídica de carácter general dictada por el órgano representativo, normativo, fiscalizador y deliberante del

²⁸ CABANELAS de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

²⁹ **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición

³⁰ CABANELAS de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

³¹ CABANELAS de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

³² CABANELAS de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

³³ CABANELAS de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

municipio que viene a ser el Concejo Municipal. Su rango es el orden jerárquico es inmediatamente inferior a la ley y, generalmente, la desarrolla.

- **SANEAMIENTO.-** Proceso mediante el cual se garantiza la regularización se un determinado procedimiento referente a un acto jurídico, administrativo, civil, etc....³⁴
- **USO.-** Acción o efecto de servirse de una cosa; de emplearla o utilizarla. Como ejercicio de un derecho, mientras que el no uso hace decaer esa potestad jurídica, tácticamente abandonada, susceptible de afectación posterior³⁵.
- **USUCAPIÓN.-** Del latín usucapión, de usos o posesión, y capere, tomar o adquirir, la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño³⁶.

6.- MARCO JURIDICO POSITIVO VIGENTE Y APLICABLE.-

- a) **NUEVA COSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL.**
.- Aprobada en el referéndum del 25 de enero de 2009, promulgada el 7 de febrero de 2009.

Es necesario analizar el derecho de propiedad inmerso en la Constitución política del Estado Plurinacional el artículo siguiente.

Art. 139. Los bienes de patrimonio del estado y de las entidades publicas constituyen propiedad del pueblo boliviano, norma fundamental que protege la propiedad pública y determinada la inviolabilidad, inembargabilidad, imprescriptible e inexpropiabilidad de los bienes de patrimonio; no podrán ser empleados en provecho particular alguno. Su

³⁴ **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas** , Omeba , 15ava edición

³⁵ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

³⁶ **CABANELAS** de Torres Guillermo; Diccionario Jurídico elemental, Edición corregida y actualizada 1997

calificación inventario, administración, disposición, registro obligatorio y formas de reivindicación, serán regulados por ley³⁷.

b) CODIGO CIVIL. Decreto Ley N° 12760 Nuevo Código Civil.

Como base de partida para encontrar las carencias que regulan en derecho de propiedad dentro de la norma vigente.

Art. 105. Norma que regula el derecho de propiedad, establece conceptos y definiciones que nos permitirán un análisis de la normativa vigente respecto a la temática de la posesión, la usucapión y el derecho propietario en conjunto³⁸

c) LEY DE MUNICIPALIDADES.- Ley 2028 de 28 de octubre de 1999,

Define el patrimonio municipal y los bienes municipales, las facultades del municipio en cuanto al resguardo y protección y administración de la propiedad municipal, la ley que nos permitirá usar técnico legal para el desarrollo de la monografía.

Art. 84 y 85. Determinan la propiedad municipal, su clasificación, así mismo en su artículo 131 establece que: “no procederá la usucapión de bienes de propiedad municipal o del estado los jueces que admitieran dichas demandas serán pasibles a juicio por prevaricato.

³⁷ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** Nueva Constitución Política del Estado; Aprobada en el Referéndum de 25 de Enero de 2009; y Promulgada el 7 de Febrero de 2009.

³⁸ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** Código Civil; Decreto ley N° 12760 Edición Actualizada.

d) OTRAS DISPOSICIONES LEGALES

La ley del 15 de noviembre de 1887. “si por actos distintos ha transmitido el propietario bienes raíces a diferentes personas, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito antes su título.

e) LEY Y REGLAMENTO DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES

Art. 35,” la inscripción no se extingue sino por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real verificativo a favor de otra persona y por prescripción en los casos en que en virtud de ésta, se extingue el derecho a que se refiere la inscripción.

Art. 44 Cada oficina estará a cargo de un registrador, que deberá ser abogado cuyo nombramiento se atribuye al ejecutivo propuesta en terna de la respectiva Corte de Distrito para el ejercicio de sus funciones prestará una fianza competente.

DESARROLLO DE LA MONOGRAFÍA

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DEL DERECHO PROPIETARIO Y LOS DERECHOS REALES.

1. INTRODUCCIÓN A LOS DERECHO REALES.

El estudio conjunto de los derechos reales y de los derechos personales converge en la regulación del derecho patrimonial, a la vez que se contrapone al derecho extrapatrimonial. Los derechos reales y los derechos personales tienen una serie entre sí de conceptos comunes. Estas nociones hallan su integración en la teoría del patrimonio, en la teoría de la distinción entre derecho real y derecho personal y en la teoría de la posesión.

1.1. Clasificación del derecho real.

Las situaciones jurídico-reales, que interesan al sujeto en sus relaciones directas con los bienes, constituyen el núcleo del derecho privado, el cual se establece directa o indirectamente sobre el derecho de propiedad.

La propiedad constituye el derecho real por excelencia, es un derecho pleno, potencialmente ilimitado y exclusivo. A su lado se encuentra otros derecho reales, de naturaleza limitada respecto a la propiedad, a su vez limitan. En consecuencia, tenemos: A) la propiedad y, B) los derechos reales sobre cosas cuya propiedad pertenecen a otra persona(*los iura re aliena*)³⁹.

Los derechos reales *in re aliena* se clasifican según se función económica en a) derechos de disfrute y, B) derechos reales de realización de valor.

³⁹ **ROMERO** Sandoval Raúl; Derechos Reales; Segunda Edición; Editorial Los Amigos del Libro; La Paz Bolivia 1991; Pág.12

Corresponden, respectivamente, en la clasificación tradicional a los derechos reales principalmente o de primer grado y a los derechos reales accesorios o de segundo grado⁴⁰.

a) Los derechos reales de disfrute. Son los que permiten a su titular la utilización total o parcial de un bien ajeno, así como en algunos casos la apropiación de los frutos productivos pro dicho bien. El código reconoce como derechos reales de disfrute, a las siguientes figuras jurídicas:

- **Derecho real de usufructo.** *Es el derecho que se concede a una persona para usar y disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia y restituirlos a su conclusión, excepto en el cuasiusufructo en que se restituye cosas semejantes.*
- **Los derechos reales de uso y habitación,** *Son los derecho de disfrute de contenido menor. El derecho de uso faculta a su titular para utilizar una cosa ajena y percibir de ella los frutos que produzca, pero sólo en la medida necesaria para cubrir las necesidades del usuario y de su familia*
- **El derecho de habitación** *Otorga a su titular la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y su familia.*
- **El derecho real de servidumbre.** *Puede definirse, como una carga impuesta a un inmueble (predio sirviente) en beneficio de un fundo vecino (predio dominante), y que pertenece a un propietario distinto.*
- **El derecho real a constituir.** *Es un iura in re aliena, otorgado a una persona para edificar en suelo ajeno, onerosa o*

⁴⁰ **ROMERO** Sandoval Raúl; Derechos Reales; Segunda Edición; Editorial Los Amigos del Libro; La Paz Bolivia 1991; Pág. 12.

gratuitamente, adquiriendo así dicha persona la propiedad de la construcción.

b) Los derechos reales de realización de valor. *Son los derechos reales que otorgan a su titular la facultada de determinar la enajenación de una cosa para obtener el valor de la misma. Son derechos de garantías porque mediante ellos se asegura el cumplimiento de una obligación, de la que es acreedor el titular del derecho real. Entre los derechos reales de realización de valor con función de garantía citamos en nuestro derecho positivo la hipoteca y la pignoración, está con sus dos modalidades; prenda (la de bienes muebles) y anticresis (la de la inmuebles).*

- *La pignoración, está definida como el contrato en virtud del cual se da en calidad e prestación a cambio de una renumeración económica”, La pignoración se clasifica en prenda y anticresis.*
- *Por el contrato de anticresis, el acreedor adquiera el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, aplicándolos al pago de los intereses, si se debieran, y después al capital de su crédito, pudiendo las partes convertir en la compensación de los frutos con los intereses.*

1.2. Contenido del derecho real.

El derecho real es una situación de poder que es ordenamiento jurídico atribuye al sujeto para la utilización aprovechamiento o realización del valor de una cosa, por lo que atendiendo a esta realización el derecho real requiera de mayor eficacia que el derecho persona, eficacia que se da a través de dos atributos: los derechos de persecución y de preferencia.

- ***El derecho de persecución.*** Pasa cuando una servidumbre, por ejemplo puede hacer valer su derecho frente a todos los sucesivos propietarios del fundo sirviente. Si un inmueble hipotecado a un mueble sujeto a registro es enajenado por el deudor, el acreedor hipotecario pueda dirigirse contra dicho bien, aun sí se encontrare en manos de un tercero adquiriente y lograr la realización del valor de la cosa. En cambio, cuando un deudor enajena un inmueble que no está gravado por una hipoteca el acreedor no tiene derecho a la persecución sobre los bienes de su deudor. La razón es que el acreedor sin garantía real carece de derecho de persecución, al no ser titular de un derecho real.
- ***El derecho de preferencia.*** *Es la facultad que esta investido el titular de un derecho real, para excluir de la realización de valor de una cosa a todos aquellos que sólo cuentan con un derecho personal o un derecho real cuya inscripción en el registro sea de fecha posterior. La importancia del derecho de preferencia se manifiesta en los derechos reales de realización de valor, sobre todo en la hipoteca cuando se hace preciso distribuir el valor del inmueble o mueble hipotecado. Los acreedores hipotecarios- en consideración a su titularidad jurídico-real-son pagados preferentemente a los acreedores quirografarios y (dentro de aquellos) se gradúa la preferencia según el orden de inscripción en aplicación de la máxima “qui prior est in témpore potior est in iure”*

1.3. Derecho real mobiliarios e inmobiliarios.

El derecho de propiedad, el usufructo y el uso pueden recaer sobre inmuebles o muebles. El derecho de habitación, la servidumbre y el derecho a construir tienen por objeto sólo inmuebles. Según reglamentación es diferente según que constituyan derecho mobiliarios o derecho inmobiliarios, siendo

éstos los que recaen sobre inmuebles o los tratados como tales por la ley, y aquéllos, todos los demás derechos.

1.4. Derechos corporales e incorporales.

Por definición, un derecho constituye un bien incorporal. Una cosa puede verse, palparse, un derecho no. Todo derecho real recae sobre una persona o sobre una cosa. La cosa (objeto de derecho) es un bien corporal, no así el derecho. En razón del derecho total, exclusivo e ilimitado que el derecho de propiedad confiere sobre la cosa objeto de él se confunde (este derecho) en la cosa misma. Por el contrario, se diferencian los otros derechos reales de la cosa sobre la cual recaen, porque sólo confieren atribuciones limitadas sobre esa cosa. Por supuesto que ningún derecho real puede confundirse con la cosa sobre la que recae. Todo derecho es necesariamente inmaterial, por tanto incorporal, entendido como corporal lo que se pueda ver y palpar. Una clasificación más exacta, sería la que se basa tomando en cuenta el objeto de los derechos: Los que recaen sobre un objeto material son derechos corporales, los restantes, que tiene un objeto inmaterial son derechos incorporales. Los derechos reales al tener cosa por objeto, pertenecen a la categoría de los derechos corporales. Los derechos personales y los derechos intelectuales, al carecer de objeto pertenecen a la categoría de derechos reales

1.5. Número cerrado y número abierto de derechos reales.

En la doctrina es tradicional discutir si frente a los derecho reales se debe adoptar un sistema de número cerrado (*numerus clausus, Typenzwang*) o un número abierto (*numerus apertus*). El Código al enumerar limitativamente a los derechos reales adopta la doctrina del número cerrado, en la que (contrariamente a lo que acontece en derecho de obligaciones), la autonomía

de la voluntad queda restringida a no crear otros tipos de derecho reales que aquellos que la ley establece. La constitución de derechos reales no presenta un exclusivo interés privado y que se puede dejar al arbitrio de los particulares ya que afecta a intereses de terceros y por ello a las relaciones en general y al orden público, además de que favorece la inteligencia de los vínculos jurídicos mobiliarios e inmobiliarios y facilita el sistema de registro.

Los autores que adhieren a la doctrina del número abierto manifiestan que la enumeración no es limitativa y que no hay precepto que prohíba la creación de derechos distintos a la modificación de los ya existentes por convenios particulares siempre que dichos convenios no sean contrarios al orden público o a las buenas costumbres o al principio de la buena fe. Es decir, no debido al mero capricho o artificiosa construcción, sino provocando para satisfacer evidentes necesidades jurídicas, económicas o sociales, impuesto por la evolución jurídica en determinados sectores de la economía o por las disposiciones legislativas vigentes, aunque no sea en ellas, expresamente declarada como tal”.⁴¹

2. TEORÍA DEL PATRIMONIO.

2.1. Definición y Concepto.

JOSSERAND, define el patrimonio como el conjunto de valores pecuniarios, positivos o negativos, pertenecientes a una misma persona y que figuran unos en el activo y otros el mismos pasivo.

Para **MESSINEO** “Por patrimonio debe entenderse no un conjunto de objetos, o de cosa, sino un conjunto de acciones, derechos y obligaciones (por

⁴¹ **SANTOS** Briz Jaime, Derecho Civil: Vol. II, Derecho de Cosas; Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1973; Pág. 22

consiguiente: de elementos variables activos, aún de futura realización y pasivos), que tienen como titular a un determinado sujeto y que están vinculados entres sí”.

El patrimonio no se considera como un objeto unitario del derecho, sino como el conjunto de relaciones jurídicas con preponderancia económica, relaciones que tiene una persona con su titular; como Tal, el patrimonio está compuesto de derechos y de obligaciones, cada uno de los cuales tiene su propio objeto. Jurídicamente el patrimonio comprende también al aspecto pasivo, la titularidad de las obligaciones evaluables en dinero, además de los derechos⁴². Por tanto, lo que caracteriza al patrimonio es la reunión de derechos y obligaciones que tienen un valor pecuniario, y que pertenecen a una misma persona considerados como una universalidad de derecho, es decir, un todo, una unidad jurídica⁴³

2.2. Características del patrimonio en la Teoría Clásica.

Las definiciones dadas anteriormente corresponden el concepto derivado de la denominada teoría clásica. Para el profesos *Jean Carbonnier*, *Decano Honorario de la Facultad de Derecho de Poitiers*, la genuina base legal de la teoría radica en el Artículo 2092 del Código Civil Francés (*véase el artículo 1335 del Código Bolivia Boliviano*); texto que lo considera de gran riqueza conceptual al sugerir una serie de ideas, como que los bienes de las personas forman un todo unitario, que responde de las deudas por ella contraídas; que obligarse personalmente es obligar dicha masa, la cuál no sólo se integra por la actividad de los bienes presentes, sino también por la potencialidad de los futuros. Estas disposiciones, sirven indudablemente, al

⁴² **TRABUCCHI**. Tomo I; Pág. 401

⁴³ **CARBONNIER**, Tomo II; Vol. I, Pág.5.

esclarecimiento del concepto, **AUBRY y RAU** se sirvieron de estos elementos para construir una teoría del patrimonio que se ha hecho tradicional.

La teoría clásica es conocida también como *subjetiva*. Se funda sobre el principio de que el *patrimonio es un atributo de la personalidad y, por este motivo, tiene tres esenciales: el patrimonio es una universalidad jurídica, el patrimonio está unido a la persona, y el patrimonio está constituido sólo por derechos pecuniarios.*

A. El patrimonio es una universalidad de derecho. Siendo el patrimonio un atributo de la personalidad, se confunde e identifica con la persona misma, a punto de que se afirma que el patrimonio es *una emanación de la personalidad jurídica*; es lo que también se llama *patrimonio-persona*. De manera pues, que el patrimonio reúne en un solo haz todos los derechos y obligaciones de la persona: el patrimonio es el *continente* y su contenido está *formado también por derechos y obligaciones que tengan valor económico*. Y esta reunión – de derechos y obligaciones en una sola unidad, constituye la llamada universalidad jurídica (*universitas iuris*). Esto quiere decir, que los elementos que lo integran son fungibles entre sí, intercambiables (pueden salir unos bienes e ingresar otros), ocupar la misma situación jurídica de los anteriores, desaparecer las deudas, contraerse nuevas, pero la *universitas iuris sigue siendo la misma*, así abstractamente concebida.

B. El patrimonio este unido a la persona. Para **AUBRY y RAU**, el patrimonio es una emanación de la personalidad. Los derechos y las obligaciones que le integran se encuentra afirmados en la persona de su titular. Si los elementos heterogéneos conforman

una realidad unitaria, es a causa de que estos elementos se someten al libre arbitrio de una voluntad única. Esta idea fundamental queda reflejada en las tres proposiciones siguientes:

- **Primera.-** *Sólo las personas pueden tener un patrimonio. La titularidad puede resistir tanto en una persona individual como en una persona colectiva, puesto que sólo las personas son sujetos de derecho, es decir, que son capaces de adquirir derechos y ejercitarlos, en consecuencia únicamente las personas pueden tener un patrimonio.*
- **Segunda.-** *Toda persona tiene un patrimonio, aunque carezca de bienes, e inclusive sólo tenga deudas. No hay persona sin patrimonio, ya que el concepto de patrimonio, subroga relación con la idoneidad de las personas para se titular de derechos y ejercitarlos. Puede concebirse una persona que no tenga nada; no posee ningún bien ni debe nada añadirse; sin embargo, tiene siempre un patrimonio porque algún día podrá adquirir bienes o contraer obligaciones. El patrimonio es el continente; los derechos y las obligaciones, si existen un día, formarán su contenido.*
- **Tercera.-** *el patrimonio es inseparable de la personalidad donde resulta que por actos Inter Vivos jamás puede transferirse la totalidad del patrimonio. Puede sí enajenarse ciertos y*

determinados bienes, pero no el patrimonio en su conjunto: la Universalidad jurídica son intransferibles por actos entre vivos. La transmisión del patrimonio sólo es posible en un caso: mortis causa. Cuando una persona muere, transmite su patrimonio a sus herederos, y esto en razón del principio romano, aceptando por nuestro Derecho, de que los herederos son la continuación de la personalidad del de cuius; éste se encarga en aquéllos, y de esta manera el patrimonio del causante se funde con el patrimonio de sus causahabientes.

- **Cuarta.- Indivisibilidad del patrimonio.** “es lógico que- atendidos la indivisibilidad de la personalidad y el carácter del patrimonio como emanación de la misma- cada persona sólo pueda tener un patrimonio”. No se es más que una persona; en consecuencia, no se puede tener más que un solo patrimonio. Es el principio de la unidad del patrimonio. Supongamos que una persona tiene bienes en Europa, América y Asia; no por ello tendrá varios patrimonios, uno en cada Continente, sino que el conjunto de esos bienes constituirá el patrimonio de esa persona, que es único y con todo este su patrimonio responderá de sus obligaciones.

C. El patrimonio esta constituido solo por derechos pecuniarios. Por la misma definición de patrimonio, se tiene que

éste está constituido solamente por derechos pecuniarios, es decir evaluables en dinero. Estos son los derechos reales, los derechos personales y los derechos intelectuales. Por este motivo estos derechos reciben el calificativo común de derechos patrimoniales, en oposición a los que no teniendo ningún valor económico en si mismos reciben el nombre de derechos extramatrimoniales (capacidad, estado civil, derecho al nombre, al honor, a la vida, etc.,) ⁴⁴

3. TEORÍA DE LA DISTINCIÓN ENTRE DERECHO REAL Y DERECHO PERSONAL.

3.1. Distinción entre derechos reales y derechos personales.

La distinción entre los derecho reales y los derechos personales es una de las nociones esenciales pero al mismo tiempo una de las nociones más generales, y consiguientemente, de las más abstractas del derecho. Los derechos reales, tiene como representante principal al derecho de propiedad; los derechos personales tiene como tipo la obligación producto de un préstamo de dinero; ser propietario de un inmueble, ser acreedor por cincuenta mil pesos son nociones elementales que todos conocen y comprenden. Por ejemplo, a primera vista no hay diferencia sensible en la manera que el usufructuario y el arrendatario tienen de habitar una casa y sin embargo, el primero tiene un derecho de goce. *“El usufructuario tiene el derecho de uso y goce de la cosa”*), mientras que el segundo tiene derecho a que dicho goce le sea garantizado por el arrendador; *“El arrendatario es el contrato por el cual un de las partes concede a la otra el uso o goce”*. *Aquella ostenta un derecho real; éste es titular de un derecho personal.*

⁴⁴ **ROMERO** Sandoval Raúl; Derechos Reales; Segunda Edición; Editorial Los Amigos del Libro; La Paz Bolivia 1991; Pág. 36-37

El Código civil Francés plantea “El derecho real es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultada de obtenerse de una cosa, exclusivamente, y en una forma oponible a toda la utilidad que produce o parte de ella. En oposición al derecho real, el de crédito es una relación de derecho, por virtud de la cual una persona, el acreedor, tiene la facultad de exigir de otra, el deudor, el cumplimiento de una prestación determinada, positiva o negativa.”⁴⁵

De las anteriores definiciones se desprenden las siguientes características del derecho real y del derecho personal, que, a la vez, les distingue uno del otro;

1. **Por su objeto.** El derecho real tiene por objeto una cosa material, individualizada o también una cosa inmateral; en cambio el derecho personal tiene por objeto una prestación positiva o negativa (un entregar, un hacer o un no hacer).
2. **Por la relación que establecen.** En el derecho real la relación se establece objetivamente en forma directa e inmediata, bajo la protección social, entre el titular del derecho y la cosa, en el derecho personal esta relación se encuentra entre dos personas determinadas; una, el acreedor, titular del derecho y la otra, el deudor, que está obligado a realizar una prestación determinada, positiva o negativa. El titular del derecho real puede ejercer directamente sus prerrogativas sobre la cosa sin requeriré la intermediación de otra persona, tal como el propietario que puede usar, gozar y disponer de su cosa sin

⁴⁵ BONNECASE, Derecho civil, Tomo I, Pág. 623.

interferencia alguna. El titular del derecho personal (por ejemplo, el acreedor de una suma de dinero), no puede obligar al pago más que a su deudor, ya conocido de antemano. Esto se explica porque los derechos reales son absolutos se ejercerán erga omnes) y los derechos personales son relativos (sólo se ejercen entre determinadas personas: acreedor y el deudor).

3. **Por la fuerza de su realización.** *El titular del derecho real está investido del derecho, de persecución, es decir el de seguir la cosa en cualquier mano que se encuentre, y del derecho de preferencia, es decir el de obtener que su crédito sea pagado con presencia a otros acreedores, el titular del derecho personal carece de estos derechos de persecución y de preferencia y tan sólo puede demandar a su deudor, y después de él a sus herederos y en caso de concurso deberá pagarse a prorrata, es decir que todos los acreedores se repartirán y pagarán en proporción a sus respectivos créditos.*
4. **Por sus elementos.** *Analizando la relación jurídica a que da origen un derecho real, encontramos que consta de dos elementos; A) el titular del derecho, por ejemplo, el propietario; b) el objeto del derecho, la cosa sobre la cual la facultad jurídica se ejerce. El derecho personal consta de tres elementos; a) el acreedor (créditor) o sujeto activo de la relación; b) el de la obligación, que consiste, ya en un hecho positivo, ya en la prestación de una cosa, ya en una abstención.*

3.2. La asimilación del derecho personal al derecho real.

El año 1888 en su libro "La dazione in pagamento, Victorio POLACCO, sostiene que "en las obligaciones, más que una voluntad vinculada a otra, existe un vínculo entre dos patrimonios considerado como personalidades abstractas. Un determinado patrimonio es el que debe cierta prestación a otro determinado patrimonio, y las personas, entre las que parece que nace el vínculo, no son más que los órganos, los representantes, por lo demás subrogantes, de las respectivas personalidades patrimoniales"⁴⁶ Un año después, 1889, SALEILLES en su obra *Obligation d'après le premier projet de C.C. allemand*, inspiró a algunos autores que partiendo de la comprobación de que el crédito se considera, cada vez más, actualmente como un valor económico o un bien susceptible de transmisión que yace en el patrimonio del acreedor, se propusieron despersonalizar la obligación del lado deudor, dotándola de consistencia objetiva absoluta y considerándola como un derecho sobre los bienes y no sobre la persona.

3.3. La asimilación del derecho real a la obligación pasiva universal.

El derecho necesariamente una relación entre dos o más personas. En el derecho real es conocido uno de los términos de dicha relación, constituido por el sujeto titular lo que hace preso dar con él otro elemento del vínculo que –para PLANIOL- no es ningún individuo concreto sino todo el resto de la comunidad, con excepción del propio titular (de donde se sigue la oportunidad *erga omnes* característica del derecho real). Estos sujetos pasivos de la relación jurídica sólo están obligados a observar una conducta de abstención respecto de todo aquello que pueda perturbar la posesión pacífica del titular del derecho.

⁴⁶ CITA de García Maynes; Introducción al Estudio del derecho; Edt. Porrúa, 1977, Pág., 203.

4. EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD.

Dentro de los derecho subjetivos nuestra legislación positiva reconoce uno fundamental; el derecho de propiedad. Tal su importancia que el codificador prefiere titular el Libro Segundo; “De los bienes, propiedad y de los derechos reales sobre cosa ajena” (Art. 74 al 290). Su importancia va más allá del campo estrictamente jurídico para repercutir intensamente en los ámbitos históricos, filosóficos, económicos, políticos y aún religiosos⁴⁷.

Es preciso realizar una breve referencia a los precedentes históricos y a las diversas concepciones teóricas que ocasionan controversia política en esta materia cuya polémica es el concepto y extensión del derecho de propiedad individualmente frente al de la propiedad colectiva; para el cristianismo, la economía se halla al servicio de la persona, la economía es un medio al servicio del individuo; para el socialismo marxista, la persona se halla al servicio de la economía, ésta es un fin.

4.1. Caracteres del derecho de propiedad.

Entre los derechos reales, la propiedad es el más completo: el propietario puede hacerlo todo con la salvedad de aquello que le está prohibido, en tanto que el titular de cualquier otro derecho real sólo puede llevar a efecto lo que la haya sido concretamente permitido, por ejemplo, el usufructo; Puede extraer de la cosa que es objeto de su derecho toda la utilidad económica que contiene, puede, en fin, realizar actos materiales de disfrute y consumo, actos jurídicos negociables, actos de disposición y actos de administración; todo este imprime en el derecho de propiedad un carácter de absolutismo. Actos de disfrute y consumo, por ejemplo, tratándose de un inmueble puede no sólo percibir los frutos, sino también hacer ejecutar la

⁴⁷ **ROMERO** Sandoval Raúl; Derechos Reales; Segunda Edición; Editorial Los Amigos del Libro; La Paz Bolivia 1991; Pág. 70-17

instalación de un moderno sistema de calefacción; actos jurídicos negociables, transmitir la totalidad de su derecho enajenando la cosa por un acto traslativo de propiedad; actos de disposición, gravando la cosa objeto de propiedad con un derecho real de realización de valor (hipoteca de un automóvil) y actos de administración, el cobro de sumas de dinero por concepto de un contrato de arrendamiento y su posterior inversión en acciones de la Bolsa de Valores

a) La exclusividad del derecho de propiedad se manifiesta en el entendido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a aquél. Sería ilógico pensar que un derecho de propiedad pertenezca en su totalidad a dos titulares. Suele ocurrir que dos o varias personas tengan sobre la cosa derechos diferentes. Así sucede cuando la cosa está sometida a un derecho real de usufructo, pero esta situación implica un desmembramiento de la propiedad. Suele ocurrir también que dos o varias personas sobre la cosa tengan derechos de la misma naturaleza, pero concurrentes.

b) La Perpetuidad del derecho de propiedad debe entenderse en sentido jurídico ya que significa la tenencia que el derecho muestra a perdurar en tanto subsista su objeto. Por lo menos, así ocurre en la inmensa mayoría de los casos, sin embargo, se produce una excepción; el derecho temporal de superficie.

4.2. Función económica social del derecho de propiedad.

Para **MESSINEO** desde el punto de vista económico social la propiedad es la estabilización o consolidación de la posesión exclusiva o consolidación de la posesión exclusiva de los bienes, es el poder de hecho transformado en poder de derecho; es lo que considerando en relación al fenómeno de la

producción de la riqueza, los economistas denominan capital en contraposición al trabajo; la propiedad es el equivalente jurídico del concepto económico del capital. La justificación económica y jurídica de la propiedad(o sea el capital) la encuentra en el ahorro hecho sobre el fruto del trabajo y sobre la renta del capital, acumulados con anterioridad por el procedimiento del ahorro, y añade, que contra esta justificación económica y jurídica de la propiedad se estrellan ciertas ideologías políticas, según las cuales “la propriété c’est, le vol”

La función económico social de la propiedad, reconocida en el sistema jurídico español, es actualmente la nota que comporta limitaciones a la propiedad por los particulares, bajo la forma de obligaciones a observar en casos concretos, por ejemplo, al añadir como justificación de la expropiación a la utilidad pública el interés social ha superado el individualismo de la época liberal para ponerse de parte de la función social de la propiedad⁴⁸.

5. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Se puede adquirir la propiedad:

- a) **Por derecho civil** (entonces propio de los romanos), y por derecho de gentes (en esta caso podemos decir también “por derecho Natural);
- b) **A título oneroso:** cuando impone a las partes que intervienen una prestación recíproca (Ej. Compra-venta), y título gratuito: cuando una sola de las partes hace una prestación sin que la otra parte sea obligada a la contra prestación (Ej. La donación)

⁴⁸ **ROMERO** Sandoval Raúl; Derechos Reales; Segunda Edición; Editorial Los Amigos del Libro; La Paz Bolivia 1991; Pág. 85-60.

- c) **A título derivativo:** cuando existe una relación jurídica con el precedente propietario (compra-venta) y a título originario cuando la propiedad se adquiere de una manera independiente de toda persona o por un hecho involuntario (aluvión) o por un acto del adquirente (ocupación)

5.1. Modos de adquirir por derecho natural.

- 1) **La ocupación.** Es la forma de posesión "animo domini (con ánimo de dueño) de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenezca a nadie. Este modo de adquirir la propiedad de las cosa tenía gran importancia especialmente en el origen de las sociedades, ya que eran muchas las cosas que no pertenecían a nadie (res nullius).
- a. **Los animales salvajes.** Los animales que, como las palomas y las abejas, van y vienen, se pueden apropiar cuando pierden la costumbre de volver, sin que haya intervenido la mala fe de otra persona.
 - b. **Los peces.** Esto es producto de la naturaleza generalmente se da en terrenos anexos a riveras del río.
 - c. **El botín enemigo.** Los romanos consideraban "res nullius" lo que pertenecía a los enemigos en tiempo de guerra, y en tiempo de paz también las cosas de los bárbaros.
 - d. **Las piedras preciosas.** Las perlas, las islas de mar.
 - e. **El tesoro.** Si lo había descubierto por búsquedas no autorizadas, no tenía derecho a nada. Si el fundo era sagrado o dedicado a las sepulturas, el mismo *Adriano*

adjudicaba todo el tesoro a quien lo había descubierto, mientras *Marco Aurelio* concedía la mitad al fisco.

- f. **Las cosas abandonadas.** En el caso de las cosas abandonadas voluntariamente por el propietario, los sabianos hablaban de “res nullius” y entonces de ocupación y los proculeyanos hablaban de entrega a una persona incierta, quedando la cosa abandonada del que la abandonaba hasta el momento en que otro la recogía, hablando entonces de tradición.
- 2) **La accesión.** Se puede definir como “Es el derecho que la propiedad de una cosa, mueble o inmueble, da al dueño de ella sobre todo lo que produce y sobre lo que se una accesoriamente por obra de la naturaleza o por industria del hombre, o por ambas cosa juntamente. Por esta definición se ve que la accesión pueda ser natural, industrial o mixta.⁴⁹
- 3) **Adquisición de los fundos ribereños.** Algunos de los casos siguientes son considerados por varios autores como accesión consistente en la unión de cosa mueble a cosa inmueble.
- 4) **Especificación.** Es la formación de una especie con materia ajena; Ej. Una estatua con un bloque de mármol, vino con uvas, etc. “sobre la propiedad del nuevo objeto no había acuerdo
- 5) **Confusión y mescal.** La confusión “es la mezcla de cosa líquidas de dos o más dueños, de modo que las partes de las una se incorporan a las partes de la otra” Ej. Cantidades de vino, aceite.
- 6) **De la adquisición de los frutos.** El propietario de la cosa es igualmente propietario de los frutos y productos de la cosa.

⁴⁹ **ESCRIBÍCHE**; diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia; París; Librería de Rosa, Bouret & Cía.; 1852

7) Tradición. Es la entrega de una cosa que una persona (tradens: el que entrega) hace a otra (accipies: el que recibe) con la intención el uno de transmitir y el otro de recibir la propiedad de la misma.

5.2. Adquisición por la posesión.

Los romanos admitían sin distinción alguna la *reivindicación de los muebles y de los inmuebles*. Probablemente, la usucapión de los muebles por el poseedor de buena fe resultaba posible tras cierto plazo; pero la prohibición de usucapir la *res furtivae* (*literalmente: las cosa robadas*) privadas de importancia práctica a la usucapión mobiliaria; esto, debido a que los romanos entendían por *res furtivae*, toda cosa lograda con perjuicio del propietario, de cualquiera modo que fuere. El *furtum* romano comprendía, junto al robo propiamente dicho (es decir, el robo escrito realizado con fuerza o violencia en las personas y el *hurto o apoderamiento al descuido o por astucia*), la hipótesis en la cual éste se había desposeído voluntariamente de la cosa en manos de un determinado que había dispuesto fraudulentamente de la misma; es decir, el *abuso de confianza o la estafa; siendo posible*, pues la reivindicación fraudulenta del mueble⁵⁰.

5.2.1. Reglas en el Código civil vigente

El código civil boliviano, vigente desde el 2 de abril de 1976, ha consagrado, conforme a sus antecedentes franceses, por una parte, la regla de la posesión de buena fe equivale al título de propiedad, sentando el principio de la presunción del título de propiedad, sería decir mejor de adquisición (art100); y por otra, la regla de la posesión

⁵⁰ **SANSOË** F. Giovanni; Curso de Derecho Romano; Segunda Edición ; Editorial Don Bosco; La Paz. Bolivia: 1970; Pág. 150-151

de buena fe es un modo de adquirir la propiedad de los muebles corporales, o adquisición a *nomdomino* (Art. 101).

Como excepción a la regla del artículo 101 se admite la reivindicación de los muebles vendidos o robados en el plazo de un año (Art. 102), y se establece una aplicación del artículo 100, la más corriente, cuando se trata de enajenaciones sucesivas de un mueble (Art. 103). Se establece la usucapión de los bienes muebles; por diez años para el poseedor de mala fé Art. 149, por tres años a contar de la inscripción del título para el poseedor de buena fe de los sujetos a registro adquiridos a nom dominio con título idóneo, y por diez años para el poseedor de mala fé que no reúne los requisitos anteriores (Art. 150).

5.2.2.- Requisitos de aplicación para el artículo 101.

Cuatro son los requisitos necesarios para la aplicación de la regla del artículo 101 del Código: 1º que la posesión sea de inmueble corporal que no ha sido permitido ni robado; 2º que la posesión sea efectiva y no viciosa; 3º que la posesión sea de buena fé; y 4º que exista un título idóneo para la transferencia.

5.3. INSTITUTO DE USUCAPIÓN.

Podemos definir la usucapión como el modo de adquirir a propiedad por el transcurso del tiempo y los requisitos exigidos por la ley. La usucapión de bienes excluye al poseedor de buena fe a quien se aplica el Artículo 101; por lo que, tan sólo existe para el poseedor de mala fe quién adquiere la propiedad de los bienes muebles mediante la posesión continuán por más de diez años. Art. 149.

5.3.1. La adquisición por efecto de los actos jurídicos.

Recordemos que acto jurídico negocial es el acto voluntariamente realizado por el hombre con la intención de producir efectos de derecho; crear, modificar o extinguir derechos. Son de esta clase, entre otros, el contrato, el testamento, el reconocimiento de hijo extramatrimonial, etc. Es la voluntad que la regla sus efectos, claro está que dentro del marco de la ley y sin más limitaciones que el orden público y las buenas costumbres. En consecuencia, la adquisición de la propiedad por efectos de los actos jurídicos negociables se realiza por el contrato. (Art. 450) y por el testamento (Art. 1112)

5.3.2. Usucapión quinquenal.

Según el código civil existen dos clases de usucapión, la quinquenal, se produce luego de una posesión de cinco años y la Usucapión decenal después de diez años.

El Art. 134 del C. C., indica que para la usucapión quinquenal se necesita la buena fe entendida como la adquisición de un inmueble de alguien de un título verdadero y sin vicios legales. Después de transcurridos cinco años desde la fecha de inscripción del nuevo título en el registro de derechos reales y de haber posesión e l bien por el lapso de cinco años se la usucapión quinquenal.⁵¹

⁵¹ **SANSOË** F. Giovanni; Curso de Derecho Romano; Segunda Edición ; Editorial Don Bosco; La Paz. Bolivia: 1970; Pág. 156-158

5.3.3. Usucapión decenal.

En cambio la usucapión decenal, se produce cuando simplemente han transcurrido diez años, es decir se adquiere la propiedad de un inmueble cuando una persona se encuentra en posesión del inmueble durante ese mismo tiempo sin interrupción y en forma pacífica teniendo o no, ningún título según el Art. 1382 del CC.

Cuando los terrenos o cualquier inmueble son abandonados por su verdadero propietario- incluido el Estado-, no están ocupados o no sirven a ningún fin específico, se está imposibilitando el acceso a esos terrenos a las personas que necesitan el terreno para determinado fin, que en el caso de los pobladores urbanos, constituyen simplemente un lugar para construir su vivienda. Cumpliría con todos los requisitos para la enajenación de bienes por no cumplir una función económica social.

6. DERECHO PROPIETARIO MUNICIPAL.

Es necesario determinar lo bienes municipales nacen con el municipio y se extienden conforme va creciendo sus habitantes, estos encuadrándose dentro los límites de la jurisdicción y competencia de la Municipalidad, por empezaremos a desarrollar de manera sistemática y concreta sin la finalidad de maximizar le estructura científica investigativa, de este modo partimos con la siguiente estructura.

6.1. Bienes Patrimoniales del Municipio.

Las personas jurídicas, al igual que las personas físicas que las personas físicas necesitan, para el cumplimiento de sus fines y para la

satisfacción de sus necesidades, de un conjunto de bienes y derecho, que constituyen su patrimonio. Pues bien, las entidades locales, como personas jurídicas de derecho público, con capacidad plena para el ejercicio de sus funciones, necesitan también ser titulares de bienes y derecho. Y para el cumplimiento de los fines que les están atribuidos con medios personales, materiales y jurídicos.

En los subsiguientes puntos se analizará lo relativo a los medios materiales, es decir, los bienes necesarios con lo que pueda contar un municipio para la satisfacción de las necesidades de sus ciudadanos.

6.2. Clasificación de los bienes municipales.

De acuerdo con la normativa local, podemos definir el patrimonio local como el conjunto de bienes, derechos y acciones cuya titularidad corresponde a las Entidades comunales o municipales.

Por **“bienes”** debemos entender todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y que sean objeto de derechos (Al hablar de derechos en materia patrimonial, se entiende la alusión a los llamados reales, personales y económicos. Los cuales contribuyen a formar la hacienda local), sean muebles, o inmuebles, o de otra índole, en consonancia con los estipulados en el artículo 74 del Código Civil. Dicho código establece como bienes inmuebles, a la tierra y todo lo que esta adherido a ella, además de que no pueden ser desplazados a otro lugar sin deterioro; y bienes muebles son todos los otros, es decir aquellos que pueden ser trasladados de lugar a otro, sin menoscabo de los mismos.

6.2.1. Clasificación de los bienes.

Los bienes de las Entidades locales se clasifican de la siguiente manera⁵²:

a) Bienes de dominio público. En la actual legislación municipal, la noción de dominio público sostiene que son aquellos que están destinados al uso irrestricto por parte de la comunidad,, 2, 3 y 4 detallada en forma discriminada a naturaleza de los bienes. Estos bienes de dominio público se apoyan sobre la base de tres elementos

- **Titularidad.-** *Se refiere a que pertenece a una administración pública*
- **Su afectación.-** *Dedicado a un uso o servicio público.*
- **Un régimen jurídico especial.** *Legislado por una ley especial*

b) Bienes sujetos al régimen jurídico privado. Son viene sujetos al Régimen Privado:

- Son bienes patrimoniales Municipales, sujetos a régimen jurídico Privado, los que no están destinados a al Prestación de un servicio público y que son administrados conforme a los principios del derecho privado, estos bienes comprenden
 - El activo de las empresas Municipales;

⁵² GACETA Oficial de Bolivia; Ley 2028; Ley de Municipalidades Art. 84 .

- Las inversiones financieras en acciones, bonos y otros títulos de valores similares.
- Las disposiciones de bienes antes referidos será autorizada POR DOS TERCISO de los votos del Concejo municipal, tratándose de bienes inmuebles se tramitará según las disposiciones de las leyes.

c) Bienes de régimen mancomunado. Esta clase de bienes según la Ley de municipalidades son los comprendidos de aquellos de interés de dos o más Gobiernos Municipales como el caso de autopistas, puentes, carreteras, etc.

6.2.2. Disfrute y aprovechamiento de bienes municipales.

El disfrute y aprovechamiento de los bienes de las entidades municipales está en función de su clasificación jurídica, de aquí la conveniencia de distinguir en este apartado según se trata de utilización de bienes de dominio público, patrimonial propios.

6.2.3. Utilización de bienes de dominio público.

Tratándose de bienes de uso público se distinguen las siguientes clases de utilización.

- a) Uso común.** Uso común, que es el que corresponde igual a todos los ciudadanos indistintamente, de modo que el uso de unos no impida el de los demás interesados.
- b) Uso privativo.** El constituido por la ocupación de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados. Si no comporta transformación ni modificación del dominio público de modo

que limite o excluya la utilización por los demás interesados.

6.2.4. Utilización de los bienes sujetos al régimen jurídico privado.

Nada impide que la entidad local titular de estos bienes pueda destinarlos a la satisfacción de sus propias necesidades a través de la utilización directa de los mismos: sin embargo, a raíz de los nuevos sistemas administrativos, lo ideal es que el aprovechamiento se realice por terceros mediante arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso, por Ej. La concesión de mingitorios, arrendamiento de salones, teatros.

7.- PROBLEMAS SOBRE LA POSESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PÚBLICO.

Uno de los requisitos para ejercer el derecho de dominio sobre los bienes, es el detentar la posesión física del bien. En el caso de los bienes municipales que presumiblemente estarían inscritos en el registro de DRR, y que habrían perdido el *animus*⁵³ y la intención de retener los bienes comunales confiados a su responsabilidad. Es de ésta manera, que si ella no ejerce su derecho sobre los bienes, también se convierte en un elemento de acaparamiento de la tierra, ocasionando de esta manera que estos predios sean ocupados ilegalmente por terceras personas.

⁵³ SAVIGNY, Sobre los elementos de la posesión (corpus y animus), sostiene que el animus es la intención de poseer algo con animo de dueño; Citado en HIGTON, "Derechos Reales, Posesión, Buenos Aires 1979, Trad del "traité de la posesión; Ed, 1865.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DE LA DEMANDA EXCESIVA DE TRÁMITES Y LOS EFECTOS PRODUCIDOS EN DERECHOS REALES.

Dirección de Registro de Bienes patrimoniales de la Honorable Alcaldía Municipal de la Ciudad de La Paz, es la dirección encargada de proceder al registro de los bienes municipales, sean estos de uso público o uso restringido en las oficinas de Derecho Reales, para lo cual deberá contar con los respectivos títulos o testimonio de propiedad.

Dentro de la Alcaldía existe la oficina de la dirección jurídica que a su vez tiene otras reparticiones que están encargadas de los procesos jurídicos de la Alcaldía, que a su vez esta encargada de dos Unidades de son la unidad de procesos jurisdiccionales y la unidad de Asesoría jurídica.

Dentro del organigrama de la HAM, la dirección jurídica dependen directamente del la oficina de despacho del alcalde municipal.

La unidad de procesos jurisdiccionales, lugar donde se conocido los procesos de usucapión, entre otros fue la oficina donde se trabajo para desarrollar el trabajo dirigido que se presenta, esta oficina se relaciona además con otras instituciones como consta en el manual de funciones, por ejemplo Poder judicial⁵⁴,

- Concejo de la Judicatura,
- Tribunal constitucional,
- Fuerza especial de lucha contra el Crimen,
- Ministerio Público,
- Contraloría General y otras entidades del Poder ejecutivo y legislativo.

⁵⁴ **Manual** de Organización y Funciones; Honorable Alcaldía Municipal de La Paz, Gestión 2009; Pág. 37 La Paz-Bolivia.

Entre las funciones específicas que tiene esta unidad:

- Patrocinar y efectuar el seguimiento de proceso civiles, penales y laborales coactivos fiscales, en los cuales se encuentra involucrado el gobierno Municipal, como parte o disputan cuestiones que involucren a la propiedad municipal.
- Atender recursos inconstitucionales
- Atender proceso contenciosos administrativos
- Elaborar informes sobre los proceso jurisdiccionales a su cargo
- Elaborar informes en respuesta a peticiones de informe escrito y minutas de comunicaciones.
- Preparar oportunamente reportes a la Contraloría General, sobre los procesos atendidos.
- Sentar denuncias ante el Ministerio Público en los que se observe y posea pruebas de hechos o actos de corrupción.
- Recomendar e informar las transacciones para precaver litigios eventuales o dar termino a pleitos pendientes en contra del Gobierno Municipal.
- Otras que les sea asignada por la autoridad superior
- Como se puede observar, es en esta oficina donde se presenta los procesos judiciales, en donde el Gobierno municipal participa como

parte, en este caso como administrador de los bienes público del municipio del estado.

1. Instituciones encargadas de controlar los bienes municipales.

- a) Servicio del Estado de Patrimonio del Estado** (Se. NA. P. E.) Pro decreto Supremo N° 25150 del 4 de septiembre de 1998 se crea el Servicio Nacional de Patrimonio del Estado, como un organismo de derecho público desconcentrado del Ministerio de Hacienda, con dependencia funcional del Viceministerio de tesoro y crédito público que tiene competencia de ámbito nacional.

Su misión institucional es la de efectuar la identificación, inventariación, valoración y registro de otros que son propiedad del Estado. El Art. 7 del mencionado D.S. en su último párrafo indica: “mantener información actualizada de los bienes públicos para conocimiento de todas las instancias del Estado y del ciudadano boliviano.

Así mismo el Art. 10° en su último acápite indica: “proporciona información y certifica sobre el registro de los bienes tangibles e intangibles de Estado”

- b) Dirección Nacional de Registro de Derecho Reales.** El poder judicial de Bolivia a tenido a su cargo el registro de los Derecho Reales del país, desde el año 1887, en el que se promulgó la ley de Derechos Reales de Bolivia. Existen en cada uno de los departamentos del país y dependen de las respectivas Cortes Superiores de justicia del Distrito.

La concepción inicial de oficina de Derechos reales fue reemplazada con la nueva organización del poder Ejecutivo, por la nueva organización del

poder Ejecutivo, por la cual se crea la Dirección Nacional de registro de Derechos Reales con la siguiente finalidad: “la del fortalecimiento y modernización de derechos Reales”, es el de otorgar seguridad jurídica y técnica al titular de los derechos reales”

Al igual que los otros registros públicos, derechos Reales tienen como objetivo principal registrar la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inmuebles a fin de hacerla pública y así evitar que otros perturben en alguna forma el derecho que tiene sobre un bien la persona que solicita su registro.

Las inscripciones o registro otorgan publicidad a un acto jurídico para evitar que terceras personas ocasionen perjuicios sobre el derecho que tiene la persona que realizó la inscripción.

2. Problemas del Servicio Nacional de Registros de Derechos Reales.

Este Servicio Nacional de Registro de derechos reales si bien proporciona información diferente e incompleta sobre la documentación existente en ella, hasta el momento no ha podido establecer un mecanismo eficaz de control de los registros.

La oficina de Derechos reales registra propiedades, pero los hechos no conoce donde están ubicadas con precisión y no tiene acceso- ni capacidad para tenerlo- a las oficinas que sí cuentan con esta información, principalmente la Alcaldía Municipal; además entre ambas instituciones no existe un adecuado mecanismo de coordinación para evitar principalmente las superposición de registros.

2.1. Dirección de Registro de bienes patrimoniales de la HAM.

Es la Dirección encargada de proceder al registro de los Bienes Municipales sean estos de uso público o uso restringido en la Oficina de DD.RR., para lo cual deberá contar con los respectivos títulos o testimonios de propiedad.

3. LA MUNICIPAL Y EL DERECHO DE PROPIEDAD.

La Municipalidad solo tiene competencia para verificar el título de propiedad en función a su registro en Derechos Reales y a los registros catastrales de la misma Alcaldía y realizar obras de servicio público en los lugares donde se ha autorizado el establecimiento de las urbanizaciones.

El derecho de propietario no es más un referente para la identificación del propietario, que para el caso de la Alcaldía municipal es un contribuyente que recibe determinado tipo de servicios; el registro de la propiedad no tiene control de la Municipal y tampoco existen, como ya dijimos, mecanismos de coordinación entre la HAM y DD. RR.

No existen aún los límites definidos entre la ciudad de la Paz. El Alto, y otras comunidades colindantes, no hay protección al establecimiento preciso de *áreas verdes, áreas residuales y de equipamiento*.

De ésta forma la Alcaldía no tiene mecanismos de control sobre los asentamientos ilegales, ni de los terrenos son vendidos ilícitamente. El iniciar una demanda judicial contra loteamientos ilegales es un trámite complicado que no suele tener soluciones efectivas y rápidas. Por ello, los vecinos afectados recurren a la oficina de desarrollo Urbanos para plantear una competencia para determinar derechos propietarios.

Lo único que la HAM hace es congelar los trámites de urbanización hasta que judicialmente se establezca el derecho propietario. El congelamiento en sí no significa brindar ningún servicio ni solucionar ningún problema de carácter técnico o de servicios que pudiera presentarse en la zona.

Por otra parte el Reglamento denominado “USPA” (Uso de Suelos y Patrones de Asentamientos), solo determinan las áreas de riesgo susceptible de rehabilitación o forestación o las disposiciones específicas para construir y edificar de acuerdo a las Zonas.

Las políticas de remodelación, y de congelamientos para evitar la existencia de problemas técnicos, se realizan en función a la demanda de los sectores sociales interesados, hasta que esto hayan obtenido en título que les permita ejercer plenamente se derecho propietario.

Sin embargo, existe una disposición legal de mucha importancia, que no es aplicada ni por al HAM ni por los administradores de justicia; El Decreto Supremos N° 3826 de 2 de septiembre de 1954 que en su Art. 12 establece:

“Toda transferencia de propiedades, a partir de la fecha de promulgación del decreto supremo 3819 de 26 de agosto del año en curso, se hará únicamente previa presentación de certificados de la Municipalidad y de la Oficina de Catastro por los cuales se demuestre que las propiedades a transferir no están bajo el régimen del mencionados decreto supremos. Los notarios de fe pública no darán lugar a la inserción de minuta sin los requisitos antes anotados”

Como esta disposición no se aplica, es posible que su conocimiento y cumplimiento evitara conflictos por lo menos en cuanto a los terrenos urbanos de grandes superficies. Si bien Servicio de Registros Derechos Reales, no tiene competencia para determinar un derecho propietario, solo para registrarlo, es

necesarios establecer un control de las transferencias de propiedad para proteger la menos los terrenos de propiedad de la HAM que exceden los 10.000m².

Los certificados establecidos por el D.S, 3826, actualmente no constituyen requisitos para el registro de las transferencias o inscripciones de propiedad.

3.1. Problemas sobre la posesión y determinación de los bienes inmuebles de dominio público.

Uno de los requisitos para ejercer el derecho de dominio sobre los bienes, es el detentar la posesión física del bien.

En el caso de los bienes municipales que presumiblemente estarían inscritos en el registro de DD. RR: y que también han abandonados por la propia HAM; se da el caso, de que la HAM habría perdido el **ánimus**⁵⁵ y la intención de retener los bienes comunales confiados a su responsabilidad. Es de ésta manera, que si ella no ejerce su derecho sobre los bienes, también se convierte en un elemento de acaparamiento de tierra, ocasionándose de esta manera que estos predios ocupados ilegalmente por terceras personas.

3.2. Legalidad de las Tarjetas de Registro emitidas por Derechos Reales.

Como resultados de las tareas administrativas realizadas en la oficina de Derecho Reales para atenderé la gran demanda de la población, se tiene los Certificados de tradición treintenar y decenal, anotaciones de hipotecas, y todo otros documento expedido a consecuencia de actos administrativos que sean susceptibles de anotación en DD. RR.

⁵⁵ **SAVIGNY**; Sobre los elementos de la posesión (corpus y ánimus) sostiene que el ánimus es la intención de poseer algo con ánimo de dueño. Citado e HIGTON, “Derechos Reales”, posesión, Buenos Aires 1979, Trad. Del “Traité de la posesión” Ed. 1865

Uno de los más importantes es el registro o inscripción de bienes inmuebles, para lo cual se extiende la **Tarjeta de registro de propiedad**.

Pero ¿Cuál es el valor probatorio de esta tarjeta?. Para acreditar que el inmueble de una persona ya sea ésta natural o jurídica está registrado en DD. RR. , se presenta ante la autoridad competente esta Tarjeta, sin embargo la misma autoridad que la extiende hace notar en la parte inferior de la misma **“Este documento solo sirve para trámite en derechos Reales”**, entonces cual es el motivo para exhibirla?. De la impresión que ésta solo constituye solamente una ficha para identificar su registro.

Sin la misma autoridad competente que la extiende le resta calor legal para uso extremo, entonces solo podrá constituirse como un indicio para presumir la propiedad de un inmueble. Esto es evidente, porque no constituye un documento público porque no fue otorgado con las solemnidades legales ni haber concurrido el funcionario público autorizado que es el Notario de fe pública Art. 399 del CPC.

Ante esta situación, lógicamente la interpretación de los medios probatorio realizados por el juez, será la de rechazarla por no constituir medio probatorio.

En consecuencia cualquiera de las partes que interviene en un proceso judicial, estará cometiendo un error al no haber contemplado el Art. 1283 del CC. (Carga de la prueba), ni el Art. 374 numeral 1 del Código de Procedimiento Civil. Este es el caso de la HAM, que en dos casos reales se presenta solamente con la Tarjeta de Registro, más no con los títulos de propiedad.

3.3. Problemas con titulación de los bienes inmuebles.

Si bien en algunos casos existe predios que cuentan con el respectivo título o testimonio público, además del Registro en DD.RR., la gran mayoría de éstos, no están registrados, por la sencilla razón de que estos recién se tiene conocimiento de sus existencia el momento en que son llevados a los proceso judiciales con la intención de evitar que se apoderen terceras personas.

La ley por si sola constituye un título de propiedad. En los casos de predios mostrencos, lo lógico es que éstos deberían ser titulados en forma oficiosa por parte de la HAM mediante su División de Bienes Municipales, para lo cual puede fundamentar su acción con el Art. 1541 del Código Civil que indica:

“Art. 1541(Otras inscripciones). Pueden en general inscribirse todos los actos y contratos cuya seguridad y publicidad convenga a los interesados”.

Este articulado es el fundamento legal para que la HAM proceso a legalizar o actualizar la titulación para los bienes inmuebles que son de su interés.

Otro de los aspectos contradictorio de la usucapión es que, en los hechos, la Almadía Municipal se ha convertido en la principal actora de un especial tipo de usucapión que consiste en declararse-por medio de una Ordenanza Municipal,⁵⁶ propietaria *ipso facto* de determinados terrenos y ordenar su inscripción en Derechos Reales desconociendo derechos y títulos

⁵⁶ Mediante Resolución de 19 de Septiembre de 1988, Gestión del Alcalde R. Salmón se ordena a la Dirección de Bienes de la HAM, inscribir en DD.RR., un predio de 17,780 m2, el mismo que resulto estar inscrito con anterioridad a nombre del Señor Pedro Jiménez Chamba.

de particulares que, obviamente, siempre tienen una vigencia anterior a dicha ordenanza.

La falta de inscripción o en su caso, la inscripción municipal posterior a la del particular, es la razón por la que los Tribunales de justicia fallan en contra de la Alcaldía Municipal y a favor de los particulares, situación que fundamenta con lo dispuesto en el Código civil en su artículo 1538 que señala:

“I. Ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público. II. La publicitada se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el Registro de los Derechos Reales. “

3.- Demanda excesiva de trámites ha producido problemas como el de la retardación y el mal desenvolvimiento de las funciones administrativas.

Contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los derechos reales registrados, dentro del marco de la seguridad jurídica y técnica fue una de las exigencias de nuestra sociedad.

Para satisfacer la exigencia planteada, desde 1996 se iniciaron procesos de cambio que permitan alcanzar los objetivos trazados en el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales.

Sin duda, al interior del Registro de los Derechos Reales, se respiran tiempos de cambio que permiten otorgar credibilidad en la población. La Oficina del Registro de Derechos Reales está facilitando información que reduzca los conflictos inmobiliarios. El desconocimiento de las normas inmobiliarias ha llevado en la mayoría de los casos a efectuar transacciones dentro del campo informal. Razón por

la cual se hace imperiosa la necesidad de contar con un registro al alcance de todos los usuarios.

Luego de estos años de trabajo al interior del Registro de Derechos Reales, se puede afirmar que el avance ha sido notorio, alcanzando objetivos significativos. Continuaremos por el mismo camino y en el mismo sentido, de manera silenciosa y anónima, reafirmando nuestro compromiso incansable de servir.

Con la puesta en marcha de este espacio, el Proyecto de Derechos Reales, pretende colocar en manos de la opinión pública toda la información necesaria que atañe a una institución de servicio. Es así que este espacio estará disponible de manera permanente y pública, satisfaciendo todo requerimiento planteado.

4. MARCO PRÁCTICO.-

4.1.- ¿Qué entiende usted por desconcentración o descentralización de la oficina de Derechos Reales?

En esta pregunta por tratarse de una pregunta abierta no es necesaria su interpretación a través de una torta estadística.

Sin embargo por ser importante se realiza un análisis a las respuestas obtenidas.

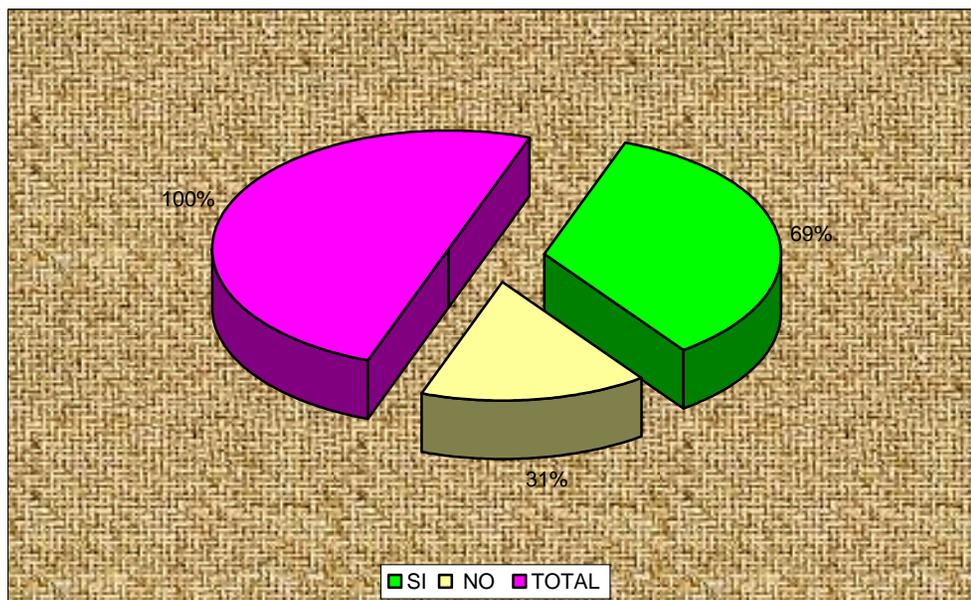
La mayoría de los sujetos encuestados no comprende de lo que es la desconcentración de las oficinas de Derechos Reales, es por este motivo que se tuvo que graficar la propuesta y la diferencia implícita entre estos dos conceptos.

En cuando a la pregunta misma la mayoría de los encuestados afirma que este tipo de casos son muy interesantes y que se viven día a día en nuestra realidad y plantean que se deberían implementar los mecanismos adecuados para lograr una mejor atención en las oficinas de Derechos Reales, ya que actualmente de las

ventanillas asignadas solo funcionan unas pocas congestionando el sistema de registro y surgiendo la necesidad de recurrir a tramitadores que tengan los contactos para efectivizar los tramites, con cuantiosas sumas de dinero, estableciéndose el mayor centro de corrupción en tramites en Bolivia.

Es por eso que si se logra descongestionar los trámites con la implementación de los registros por distritos se lograra mejorar el trato y agilizar los tramites en derechos Reales.

4.2.- ¿Creé usted que se debería implementar la desconcentración de las oficinas de Derecho Reales por distritos municipales?



⁵⁷FUENTE PROPIA.-

ANÁLISIS.-

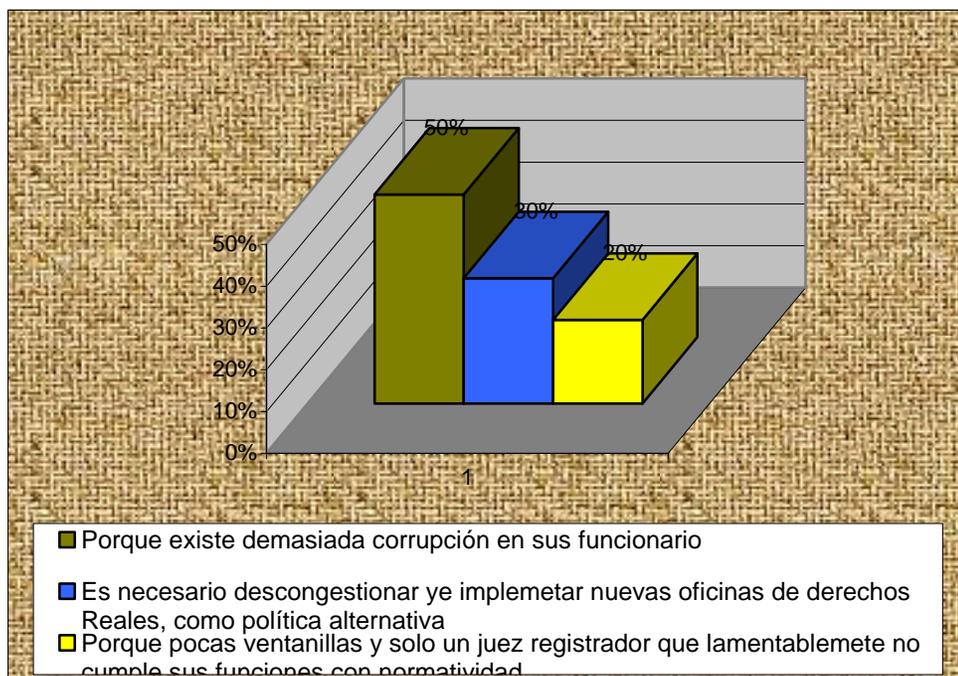
Del 100% de los encuestados, el 69% de ellos esta de acuerdo que se debe implementar los mecanismos necesarios para la desconcentración de las oficinas de

⁵⁷ FUENTE PROPIA

Derechos Reales por distritos municipales, ya que esto nos garantizará la mejor atención en los centros de registro.

Por otro lado el 31% de los encuestados se niega la implementación de esta política de desconcentración ya que al tener la matriz de registro, no se logrará tener sistema para otros que deseen obtener las informaciones rápida de las propiedades como los certificados alodiales en caso se suma urgencia

4.3.- ¿Señale los motivos por los cuales se debe descongestionar las oficinas de Derechos Reales?



⁵⁸ FUENTE PROPIA.-

⁵⁸ FUENTE PROPIA

COMENTARIO.-

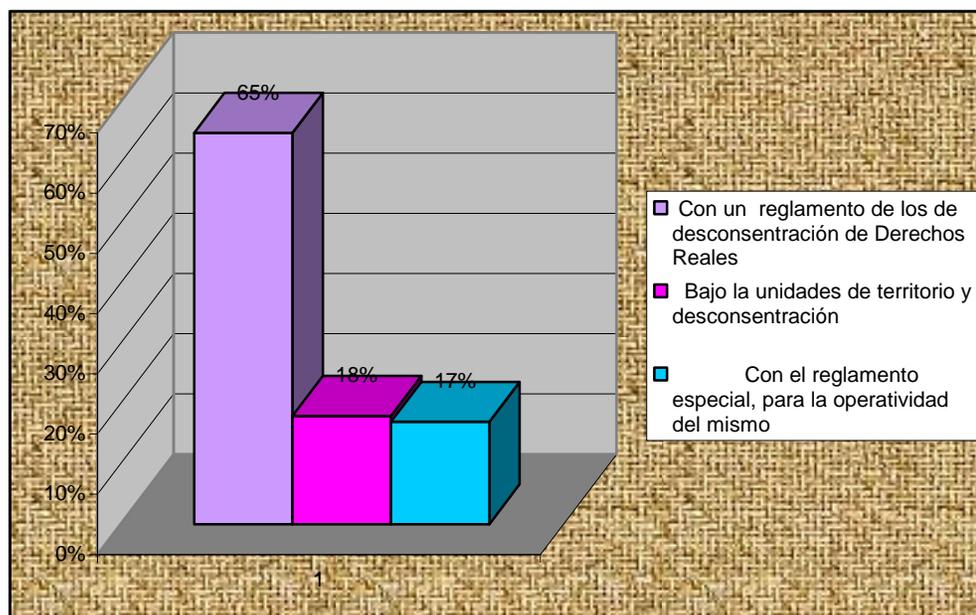
Los encuestados sostienen en un 50%, existe demasiada corrupción en estas oficinas, ya que al aglutinar toda la documentación de los registros del departamento no se abastece con el poco personal que cuenta, sumado a la pequeña infraestructura que cuenta no abastece a tanta gente.

Esto obliga a que la gente recurra a tramitadores cómplices de funcionarios de Derechos Reales, que solo buscan generar recursos con la desesperación de la gente de apíe que peregrina con sus tramites en oficinas de derechos Reales, y recurran a estos para gestionar los mismos, estableciéndose una de las cadenas de corrupción más grandes en Bolivia después de los juzgados.

El 30% de los encuestados afirma que con la implementación de la desconcentración de las oficinas de derechos reales, en distritos municipales logrará aligerar la carga de registros y permitirá un mejor alcance y desarrollo institucional de las Oficinas de Derechos Reales en Bolivia.

El 20% afirma que el problema central en las Oficinas de Derechos Reales es la poca gente que dispone en ventanillas y por ende los pocos funcionarios al atender a tanta gente ocasiona un estrés laboral, desarrollando en los mismos el mal humor y por tanto el maltrato a las personas. Si se lograría agilizar los tramites en estas oficinas, con nuevas personas en turnos aptos para este tipo de labor se lograría efectivizar la atención y por tanto la descongestión de estas oficinas.

4.4.- ¿Cómo deberá operar de la desconcentración de las Oficinas de Derechos Reales en distritos municipales?



⁵⁹FUENTE.-

COMENTARIO

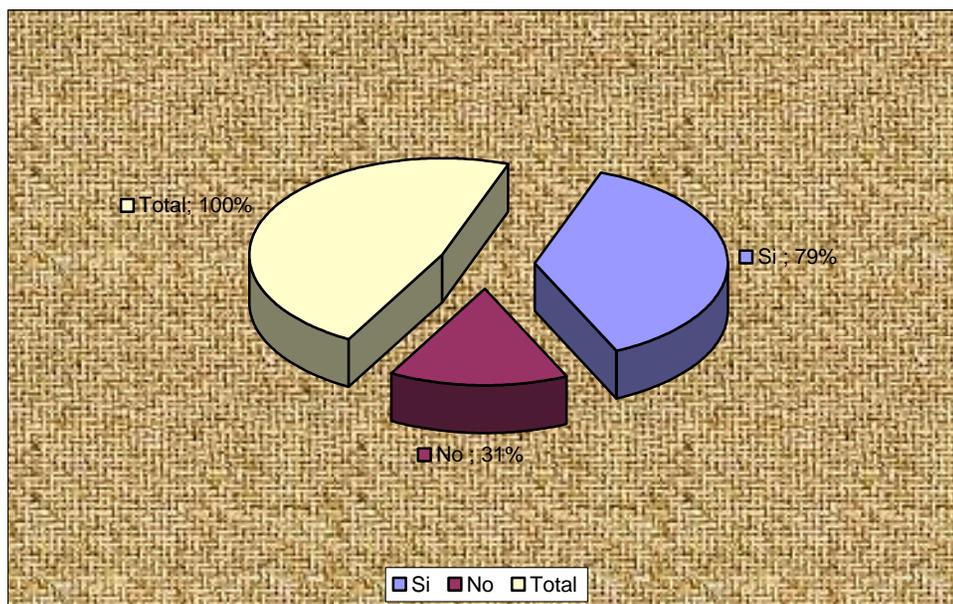
Basándose en programas de operatividad y funcionabilidad de proyectos normativos, sería necesario regular la desconcentración de las oficinas de Derechos Reales por distritos municipales, un 65% de los encuestados opina de que con un nuevo mecanismo legal de descentralización se logrará implementar la desconcentración del aglutinamiento en derechos reales, por tanto este proyecto de ley permitirá establecer los mecanismos adecuados de función y operatividad de los mismos en los distritos municipales.

⁵⁹ FUENTE PROPIA

Un 18 % de los encuestados establece que esta regulación debe ser proyectada por el organismo perteneciente al Gobierno Municipal de La Paz con la Nueva Área de Desconcentración de Derechos reales a cargo del Gobierno Municipal de La Paz de forma Autarquica.

El restante 17 % afirma de la operatividad de las oficinas descentralizadas de derechos reales en distritos municipales funcionarían siempre y cuando tengan un manual de funciones o un reglamento que de operatividad al mismo, ya que cuando no se tiene este sustento legal, suelen argumentar o excusarse los funcionarios con la carencia de normas, y suelen apelar a organismo superiores para subsanar este error, congestionando nuevamente los tramites.

4.5.- ¿Usted esta de acuerdo en implementar el reglamento desconcentración de Derechos Reales en distritos municipales?



COMENTARIO.-

Por los datos obtenidos en las encuestas el 79 % de los encuestados establecen que es necesario reglamentar la desconcentración de la oficina de derechos reales en predios municipales, esta opción nos otorga la viabilidad del presente proyecto de investigación, mediante mecanismos adecuados alternativos, para efectivizar el trámite en las oficinas de Derechos Reales.

El otro 31% establece que no es viable tal implementación ya que si esto ocurre no se lograrán sistematizar a tiempo los datos o se perderían en el transcurso de la sistematización de los mismos, es por eso que prefieren lo viejo conocido que lo nuevo por conocer.

CAPÍTULO IV

DESCONCENTRACIÓN FUNCIONAL DE DERECHOS REALES Y LA MEJORAR DE LOS SERVICIOS Y LAS CONDICIONES DEL USUARIO

1.- DESCENTRALIZACIÓN

Gabino Fraga define la descentralización en los términos siguientes: “Al lado del régimen de centralización existe otra forma de organización administrativa: la descentralización, la cual consiste en confiar la realización de algunas actividades administrativas a órganos que guardan con la administración central una relación que no es la de jerarquía” y concluye: “el único carácter que se puede señalar como fundamental del régimen de descentralización es el de que los funcionarios y empleados que lo integran gozan de una autonomía orgánica y no están sujetos a los poderes jerárquicos.

Así aparece, una diferencia fundamental entre la descentralización y la centralización administrativas, ya que en esta última todos los órganos que la integran están ligados por la relación jerárquica que implica una serie de poderes superiores respecto de los actos y de los titulares de los órganos inferiores.

La descentralización administrativa se distingue de la descentralización política que se opera en el régimen federal, porque mientras que la primera se realiza exclusivamente en el ámbito del Poder Ejecutivo, la segunda implica una independencia de los poderes estatales frente a los poderes federales.

Además, en tanto que la descentralización administrativa es creada por el poder central, en la descentralización federal los estados miembros son los que crean al Estado federal, participan en la formación de la voluntad de éste y su

competencia no es derivada, como es la de los órganos administrativos descentralizados, sino que, por el contrario es originaria en el sentido que las facultades son atribuidas expresamente al Estado federal se entienden reservadas a los Estados miembros.

Para el diccionario de la Lengua Española, la palabra descentralización significa acción y efecto de descentralizar y esta última: “Transferir a diversas corporaciones u oficios parte de la autoridad que antes ejercía el gobierno supremo del Estado”⁶⁰.

Descentralización para el derecho administrativo es una forma jurídica en que se organiza la administración pública, mediante la creación de entes públicos por el legislador, dotados de personalidad jurídica y patrimonio propio, y responsables de una actividad específica de interés público. A través de esta forma de organización y acción administrativas, que es la descentralización administrativa, se atienden fundamentalmente servicios públicos específicos.

Por su parte, Andrés Serra Rojas explica que descentralizar no es independizar, sino solamente dejar o atenuar la jerarquía administrativa, conservando el poder central limitadas facultades de vigilancia y control.

La autonomía de los órganos descentralizados presupone no estar sujetos a la administración central, esto es, no estar sujetos a las decisiones jerárquicas de ésta. Dotar de personalidad jurídica y patrimonio propios, a los entes descentralizados es una forma de asegurar en parte esa autonomía, pero falta su autonomía económica consistente en la libre disposición de los bienes que forman su patrimonio propio y en

⁶⁰*Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, 19ª ed., Madrid, 1970.

la aprobación y ejecución que hagan de su presupuesto sin injerencia de ninguna autoridad central.

1.2.- La descentralización ha adoptado tres modalidades diferentes, que son:

1. **Descentralización por región.** Consiste en el establecimiento de una organización administrativa destinada a manejar los intereses colectivos que correspondan a la población radicada en una determinada circunscripción territorial. Esta modalidad de la descentralización se adapta de una manera más efectiva a las aspiraciones democráticas, y además, desde el punto de vista de la administración, significa la posibilidad de una gestión más eficaz de los servidores públicos, y por lo mismo, una realización más adecuada de las atribuciones que al Estado corresponden. Los organismos descentralizados por región son aquellos que atienden y satisfacen las necesidades públicas de una región, como es el municipio.⁶¹
2. **Descentralización por servicio.** El Estado tiene encomendada la satisfacción de necesidades de orden general, que requiere procedimientos técnicos sólo al alcance de funcionarios que tengan una preparación especial. La forma de conseguir ese propósito es dar independencia al servicio y constituirle un patrimonio que sirva de base a su economía.
3. **Descentralización por colaboración.** Constituye una modalidad particular del ejercicio de la función administrativa con caracteres específicos que la separan notablemente de los otros dos tipos anteriores de

⁶¹ La organización jurídico-política del gobierno mexicano tiene tres niveles: federación, estados y municipios, estos últimos son más bien un caso de descentralización política y no administrativa.

descentralización. La descentralización por colaboración se origina cuando el Estado adquiere mayor ingerencia en la vida privada y cuando, como consecuencia, se le presentan problemas para cuya resolución se requiere una preparación técnica de que carecen los funcionarios políticos y los empleados administrativos de carrera. Para tal evento, se impone o autoriza a organizaciones privadas su colaboración, haciéndolas participar en el ejercicio de la función administrativa. De esta manera, la descentralización por colaboración es una de las formas del ejercicio privado de las funciones públicas.

En estos tres tipos de descentralización no hay caracteres idénticos y uniformes, pues a diferencia de la centralización, aquel régimen constituye una tendencia de alcances muy variables. Sin embargo, y reconociendo todos los matices que pueden revestir los organismos descentralizados, la doctrina ha tratado de fijar algún carácter esencial común para todos ellos.

Así pues, el único carácter que se puede señalar como fundamental del régimen de descentralización es el de que los funcionarios y empleados que lo integran gozan de una autonomía orgánica y no están sujetos a los poderes jerárquicos característicos del régimen centralizado en el que las autoridades superiores tienen determinadas facultades con relación a las personas y a los actos de los empleados inferiores.

2.- DESCONCENTRACIÓN

La centralización y la desconcentración responden a la misma noción de organización administrativa centralizada. La desconcentración está dentro del cuadro de la centralización, que sólo se distingue por la forma periférica en que desarrolla sus funciones.

Los órganos desconcentrados son parte de la centralización administrativa cuyas atribuciones o competencia la ejercen en forma regional, fuera del centro geográfico en que tiene su sede el poder central supremo. Luego pueden desconcentrarse las administraciones federal, estatal y municipal. La administración del Distrito Federal tiene como principales órganos desconcentrados a las delegaciones políticas.

Es entonces, la desconcentración, la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada con organismos o dependencias propias, presta servicios o desarrolla acciones en distintas regiones del territorio del país. Su objeto es doble: acercar la prestación de servicios en el lugar o domicilio del usuario, con economía para éste, y descongestionar al poder central.

Para el jurista español, **De la Vallina Velarde**, la desconcentración es “aquel principio jurídico de organización administrativa en virtud del cual se confiere con carácter exclusivo una determinada competencia a uno de los órganos encuadrados dentro de la jerarquía administrativa, pero sin ocupar la cúspide de la misma”.⁶²

2.1.- Descentralización y Desconcentración

Se distingue la descentralización de la desconcentración, ya que ésta consiste en atribuir facultades de decisión a algunos órganos de la administración que, a pesar de recibir tales facultades, siguen sometidos a los poderes jerárquicos de los superiores.

⁶² VALLINA VELARDE, Juan Luis de la. “La desconcentración administrativa”, *Revista de Administración Pública*, Madrid, núm. 35, mayo-agosto de 1961, p. 88.

La descentralización y la desconcentración son formas jurídicas en que se organiza la administración y en las dos el poder central transmite parte de sus funciones a determinados órganos u organismos. Existe la diferencia esencial en que los órganos de la primera están fuera de la relación jerárquica del poder central y los organismos de la segunda están sujetos al poder jerárquico.

Los organismos descentralizados tienen personalidad jurídica y patrimonio propios, los órganos desconcentrados carecen de los dos. No existe diferencia por cuanto a las funciones que pueden desarrollar, pero para el derecho es mejor mecanismo el descentralizado a fin de prestar ciertos servicios públicos o para llevar a cabo empresas productoras de bienes.

3.- MONITOREO DE LA CALIDAD DEL SERVICIO DE LA OFICINA DE DERECHOS REALES DEL DEPARTAMENTO DE LA PAZ.

Estudios realizados por una ONG “OCADEM & PE”, dedicada a temas relacionados con justicia, derechos humanos y lucha contra la corrupción, forma parte de las redes de participación y justicia, y lucha contra la corrupción.

Esta ONG, ha venido realizando estudios e investigaciones relacionados al monitoreo de la calidad de la Administración de justicia boliviana en el campo penal, monitoreo y seguimiento a las Cumbres Hemisféricas y otros. Basados en dicha experiencia y gracias al apoyo y financiamiento del Proyecto de Apoyo a la Lucha Contra la Corrupción de USAID Bolivia a través de CASALS & ASSOCIATES, y a través de un convenio firmado con el Consejo de la Judicatura, ha realizado este trabajo de monitoreo que ha permitido conocer el funcionamiento de la entidad e identificar los problemas que generan la imagen negativa de la

misma, y a partir de ello, formular propuestas que vayan en beneficio tanto de la institución como de los usuarios quienes permanentemente son los más perjudicados.

Es importante resaltar la predisposición de apertura y transparencia para realizar este proyecto, del Consejo de la Judicatura, a través de los consejeros, Juez Registrador y su personal, lo que constituye un aspecto positivo en beneficio del ciudadano y de su propia institución.

Por la Ley del 5 de noviembre de 1887, concordante con el Artículo 1538 del Código Civil, se establece la existencia de la Oficina de Derechos Reales, que es el órgano destinado a la inscripción y publicidad de todas las transferencias, mutaciones, gravámenes y limitaciones que recaigan sobre los derechos reales. Tanto la inscripción como la publicidad constituyen los elementos imprescindibles para que el derecho sobre bienes reales sea oponible a terceros y se garantice con aquello la seguridad jurídica de las transacciones, lo que redundará en beneficio de la actividad económica del país. Las oficinas de Derechos Reales, dependen del Consejo de la Judicatura, órgano administrativo y disciplinario del Poder Judicial. Sin embargo, pese al alto nivel de importancia que tiene esta entidad, permanentemente se ha visto sindicada de corrupta, poco transparente y desprovista de procedimientos internos que hagan eficiente su labor, tal como refleja la publicación del periódico.

Una fuente periodística “La Razón”, de fecha 22/08/02, que dice: ‘ El Vicepresidente Carlos Mesa asegura que la oficina de Derechos Reales necesita una descentralización, además de aminorar la burocracia para acortar los trámites y combatir la corrupción que está enmarcada en un circuito de tramitadores y abogados, acciones que deterioran aún más la imagen de esta institución y aumenta la desconfianza ciudadana.

Si bien, el Consejo de la Judicatura y la oficina de Derechos Reales del departamento de La Paz, iniciaron acciones destinadas a transparentar su labor, según los resultados de nuestra investigación, estas instituciones a pesar de los esfuerzos aún no han logrado los resultados esperados, ya que los niveles de desconfianza y críticas por parte de los usuarios, permanecen en la actualidad, por lo tanto, este proyecto tuvo como misión identificar los problemas y proponer alternativas de solución.

Asimismo, es importante resaltar que este estudio, además ha contado con la participación directa de ciudadanos, a través de la Junta Vecinal Conchupata de la zona Villa Nuevo Potosí, de la ciudad de La Paz, quienes acompañaron en la ejecución del trabajo, esta participación fue incorporada en razón a la importancia que tiene para los vecinos conocer el funcionamiento de las oficinas de Derechos Reales, por los trámites que realizan en estas oficinas porque involucra de manera directa a los diferentes sectores de la sociedad, generar habilidades y capacitar para efectuar monitoreo.

Se decidió aplicar estos instrumentos en razón a la necesidad de contar con información que provenga de fuentes, tanto internas (funcionarios) como externas (usuarios), que eviten sesgos con relación al funcionamiento del servicio, y de esta forma respaldar los resultados obtenidos.

Técnica	Instrumento	Objetivo	Tipo de Investigación	1. Dirigida A: 2. Cantidad Aplicada:	Persona I Asignado	Fecha de Realización
Observación	Formulario de Observación de Normas y comportamientos	Determinar el cumplimiento, de normas de DRR, observar el comportamiento de	Cualitativa	1.- Funcionarios de DRR.	Una Persona	20/06/2005 hasta el 11/07/2005

Encuesta	Boleta de encuesta al Usuario de DD.RR.	Establecer la calidad del servicio de DRR y niveles de corrupción, desde la percepción del usuario y determinar las áreas de riesgo.	Cuantitativa	1. Usuarios de DRR. 2. 100 encuestas.	Una Persona	12/07/2005 hasta 15/07/2005
Entrevista a Profundidad	Guía de entrevista estructurada	Determinar las acciones a seguir por parte del Consejo de la Judicatura y determinar la existencia de indicadores de desempeño.	Cualitativa	1. Funcionarios de DRR. 2. 23 entrevistas.	Una Persona	06/07/2005 hasta el 25/07/2005

En resumen, abordamos el estudio de afuera hacia adentro y es importante ver como coinciden los resultados de los instrumentos utilizados con relación a los resultados obtenidos, los mismos que nos llevarán a las conclusiones y recomendaciones que efectuamos.

Para la presentación del trabajo, inicialmente mostramos de forma concreta los resultados obtenidos por cada tipo de instrumento utilizado, luego efectuamos un análisis integral de todos ellos y finalmente emitimos las conclusiones y recomendaciones, en el marco de los alcances del estudio realizado.

4.- RESULTADOS DEL MONITOREO

Los resultados los presentamos por tipo de instrumento utilizado, ya que cada uno está dirigido a obtener información que nos posibilite establecer los niveles de calidad de los servicios en la oficina de Derechos Reales de La Paz, desde distintos ángulos.

4.1.- OBSERVACIÓN PRESENCIAL

Una vez efectuado el relevamiento de normas que rigen el funcionamiento de la institución, se procedió al diseño de este instrumento para efectuar la observación presencial, dirigida a las ventanillas y áreas de atención al público, que están organizadas de la siguiente forma:

- Ventanilla de devolución de documentos signada con el numero 1
- Ventanillas de ingreso de trámite signadas con los números 2, 3, 4, 6 y 7
- Ventanilla de informaciones signada con el número 8
- Ventanillas caja signadas con los números 9, 10, 11 y 12
- Área de ingreso de trámites observados

Esta observación se centró en dos áreas: Cumplimiento de normas y Servicios Complementarios, cada una de ellas dirigidas a los aspectos que se detallan a continuación:

Cumplimiento de normas centradas en:

- a)** Ingreso de funcionarios al puesto de trabajo.
- b)** Horario de inicio de atención al público.
- c)** Horario de cierre de ventanillas.
- d)** Ausencia del puesto de trabajo.

a) Ingreso de funcionarios al puesto de trabajo.

El promedio de ingreso de los funcionarios en las ventanillas que funcionan en horario discontinuo es de:

- Mañanas: 08:40 mañanas
- Tardes: 14:07 tardes

El promedio de ingreso en las ventanillas que trabajan en horario continuo es de:

- 9:00 a.m.

b) Horario de inicio de atención al público

La hora de inicio de atención al público, es casi a los dos minutos de abiertas las ventanillas, sean estas de ingreso de documentos, informaciones, cajas o devolución de documentos

c) Horario de cierre de ventanillas

- El cierre de las ventanillas de ingreso de trámite es de: 17:50 p.m. las demás ventanillas a hrs. 18:20 aproximadamente.
- Las ventanilla que funcionan en horario continuo generalmente cierran a hrs. 16:30.

d) Ausencia del puesto de trabajo

Se ausentan de su puesto de trabajo entre 5 y 10 minutos, son visitados frecuentemente por otros funcionarios, en todas las ventanillas.

Analizando la disposición interna o circular que establece el horario de ingreso de los funcionario en la oficina de Derechos Reales, se evidencia que la misma no se cumple, ya que esta establece que los funcionarios deben ingresar diez minutos antes de el horario de atención al público, sin embargo los resultados de la observación efectuada muestra que los funcionarios en su generalidad hacen su ingreso diez minutos más tarde del horario previsto de ingreso.

Asimismo, se ha podido observar, que algunas ventanillas trabajan en horario continuo, sin embargo, para ello no existe ninguna orden escrita específica, de acuerdo a la documentación obtenida de la institución, lo cual consideramos no debería ocurrir. Esta medida constituye un aspecto positivo, que beneficia al usuario ya que el mismo puede acudir a realizar sus trámites en dos horarios mejorando el servicio.

Por otro lado, y conforme a los alcances de la observación se pudo establecer que los funcionarios de ventanillas de atención al público, hacen abandono de sus puestos de trabajo en horas de oficina a pesar de existir una circular que prohíbe esta actitud, de forma expresa

4.2.- Servicios Complementarios: Este acápite del formulario, está referido a los servicios que presta la institución relacionados a los siguientes ámbitos (Siete):

- a) Paneles de información y contenidos.
- b) Sistemas de orientación y atención al usuario.
- c) Promedio de usuarios y tiempos de atención.
- d) Procedimiento de atención trámites observados.
- e) Nivel de utilización del Sistema informático de seguimiento de trámites implementado en la entidad.
- f) Tiempos promedio de duración de trámites.
- g) Utilización de sellos por funcionario de ventanillas.

a) Paneles de Información y Contenidos

Se observó que existe un panel de informaciones sobre todos los trámites que se realizan en Derechos Reales, el cual especifica requisitos y costos por cada trámite.

b) Sistemas de orientación y atención al público

No existe ningún funcionario que oriente al usuario con relación a los trámites, simplemente una ventanilla de informaciones y se observó que en algunos casos, el usuario se remite al policía de guardia para que le absuelva sus dudas.

Por otro lado se pudo observar que el Consejo de la Judicatura y Derechos Reales, con el fin de dar una mejor atención al público, han implementado un sistema electrónico de atención, mediante asignación de fichas. Aspecto que se constituye en un mejor servicio; sin embargo, muchos de los usuarios no lo conocen.

c) Promedio de usuarios y tiempo de atención

Las ventanillas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11 y 12, atienden a cada usuario en un tiempo promedio de 3,5 minutos y la ventanilla 8 de informaciones en un tiempo promedio por usuario de 4 minutos.

La cantidad de usuarios que realiza trámites por día, está en un promedio de 963, personas entre el horario de la mañana y la tarde, las mismas que se distribuyen por tipo de ventanilla de la siguiente forma:

Las ventanillas de ingreso de documentos tienen una carga de trabajo aproximada de 359 trámites, correspondiéndole a cada una de estas alrededor de 72 usuarios; las ventanillas de caja con un aproximado de 310 usuarios y cada una un

número de 103; la ventanilla 1 atiende alrededor de 153 usuarios y por último la ventanilla 8 un aproximado de 141

En función a la cantidad de usuarios que atiende cada una de las ventanillas y al tiempo de atención que le asigna a cada uno de estos, se observa que la ventanilla de informaciones es la que necesita mayor apoyo, ya que el tiempo de atención que presta a cada usuario es mayor tal como se describe líneas arriba, lo cual dificulta su labor, aspecto que provoca largas filas en dicha ventanilla.

d) Procedimiento de atención trámites observados

Para la atención de los trámites observados, la oficina de DD.RR., ha establecido el siguiente sistema:

- **Sistema de ingreso:** A través de reparto de fichas efectuado por los policías asignados.
- **Días y horario de atención:** Abogados lunes y miércoles en las mañanas de 8:30 a 12:00, y de lunes a viernes a personas en general de 14:30 a 16:00
- **Funcionario responsables de atención:** Juez Registrador, Secretario Abogado y Secretario Adjunto.
- **Tipo de usuarios:** Abogados y personas en general

4.3.-Promedio diario de trámites atendidos por responsable:

Juez Registrador: 30 personas y 19 abogados; Secretario Abogado: 42 personas y 41 abogados; Secretario Adjunto: 49 personas y 31 abogados.

Con relación al trato que reciben, tanto abogados como usuarios en el momento de recabar las respectivas fichas para ser atendidos, este es calificado como adecuado. Finalmente, la mayoría de los usuarios y abogados cumplen con los requisitos que se solicita para el ingreso, es decir cédula de identidad o credenciales profesionales.

e) Nivel de utilización del sistema computarizado de seguimiento de trámites.

Existen dos equipos de computación, destinados a informar sobre el estado de los trámites a los usuarios, se observó que la utilización de este sistema es de aproximadamente 113 usuarios, promedio por día, lo cual representa casi un 12% de utilización, frente al total de usuarios diarios que asciende a 963 por día, promedio obtenido de la observación presencial efectuada durante un día.

f) Tiempos promedio de duración de trámites.

Para obtener esta información se hicieron consultas a usuarios que recogían sus trámites, se estableció que la duración de la mayoría de estos trámites no observados está entre 20 días. En algunos casos el trámite de actualización de Folio Real tiene una duración de 4 días, cuando en general todos duran 15 días o más; sin embargo existen algunos que duran aproximadamente 60 días lo cual amerita un ajuste, que evite estas diferencias. Si el trámite está observado, tiene una duración aproximada de 130 días

g) Utilización de Sellos por funcionarios de ventanillas

Conforme a la circular recibida en el proceso de recopilación de

documentación, todos los funcionarios debían estampar su sello personal correspondiente en el trámite atendido, de manera que se lo pueda identificar; sin embargo, luego del proceso de observación se determinó que este procedimiento no se cumple. De acuerdo a la explicación de los funcionarios, este procedimiento no se aplica en razón a una circular interna que prohíbe el uso de sellos y establece que únicamente se registren las iniciales de los mismos.

Los paneles de información expuestos en las oficinas de Derechos Reales, contienen información respecto a los requisitos; sin embargo, no contemplan los plazos para cada trámite, aspecto de importancia para conocimiento del usuario. A pesar de existir paneles y ventanilla de informaciones, no hay ningún funcionario que guíe al usuario sobre los procedimientos para iniciar los trámites, situación que es considerada esencial.

5.- Ministerio de Corrupción instala puestos de atención al cliente Avatares del proceso administrativo en nuestra realidad.

El Ministerio de Transparencia inició la verificación de trámites en oficinas de Derechos Reales (DDRR) en todo el país debido a denuncias de corrupción y negligencia que los usuarios hicieron conocer a esa entidad.

La ministra de Transparencia Institucional y Lucha Contra la Corrupción, Nardi Sucho, aseguró que esta medida beneficia al “ciudadano de a pie” y que se encuentra dentro de sus atribuciones.

“Tenemos muchas denuncias de (...) cobros indebidos, de retraso y negación de información”.

El Colegio de Abogados de La Paz (CALP) exigió la semana pasada al

presidente de la Corte Suprema de Justicia, Julio Ortiz, y al Consejo de la Judicatura la inmediata intervención e investigación de la oficina de DRR de La Paz y El Alto, por supuestos actos de corrupción.

El viceministro del área, Carlos Camargo, aclaró que “no se trata de una intervención”, sino de “una verificación de la calidad de los servicios que prestan los funcionarios de Derechos Reales” en todo el país.

Añadió que ese trabajo se lo realiza en el lugar a través del Programa de Atención al Cliente, “Queremos escuchar a los ciudadanos —declaró Camargo— para verificar si los servicios son de calidad, si no existen retrasos y demora en el servicio. Pero también estamos recibiendo denuncias sobre supuestos actos de corrupción”.

En instalaciones de DRR de La Paz, durante la mañana, según un informe preliminar de Transparencia se registraron al menos 20 denuncias de retraso de servicios y mala atención al cliente.

Camargo informó que esta iniciativa se la aplicará en otras entidades del sector público donde la concurrencia de los usuarios es masiva.

En el lugar uno de los usuarios, que no reveló su identidad, denunció que la anterior semana pagó 2.000 bolivianos para registrar una propiedad horizontal a uno de los jueces registradores y que a partir de ese momento su trámite avanzó.

6.- Entrevistas a profundidad con funcionarios de Derechos Reales

El último instrumento utilizado para efectuar este trabajo de monitoreo, ha sido la entrevista a profundidad, realizadas a 22 funcionarios de los 47 que trabajan en las distintas áreas de Derechos Reales de La Paz, en estas se pudo considerar varios puntos que sirvieron para identificar los problemas existentes en dichas oficinas y que pasamos a detallar:

- ✚ Es evidente que las contrataciones de personal en su mayoría fueron realizadas, mediante convocatoria pública, a través del Consejo de la Judicatura.
- ✚ No hay carrera administrativa, esto por el tiempo de permanencia en sus mismos cargos
- ✚ Es importante mencionar, que no existen vacaciones acumuladas, lo cual debe ser considerado como un aspecto positivo, ya que, esto, en muchos casos, constituye un área de riesgo para temas de corrupción.
- ✚ La única mejora percibida por los funcionarios de Derechos Reales es la implementación del sistema Themis.
- ✚ Se ha podido establecer a través de la entrevista y la información recibida, que la implementación del sistema THEMIS en el año 2001, en reemplazo del WANG, ha logrado darle mayor seguridad al sistema de registro de documentos ya que el anterior permitía efectuar cambios, por otro lado este nuevo sistema permite una asignación automática de trámites por funcionario.
- ✚ Las circulares son respetadas por los funcionarios, fundamentalmente aquellas que tienen relación con la recepción de documentos y son emanadas por el Juez Registrador.
- ✚ Se ha establecido un sistema de control que provee mayor seguridad, con relación al préstamo de libros de registro que prohíbe el retiro de los mismos de las oficinas de archivo.
- ✚ La sección de Archivos, se quedó sin espacio, existe documentación archivada en los pisos, no hay seguridad de los documentos, existe un solo extinguido en Archivos.
- ✚ No existe condiciones de trabajo, el mobiliario no es el apropiado, no existen estantes para resguardar la documentación.
- ✚ El departamento de recursos humanos del Consejo de la Judicatura, deberá efectuar mayores controles con relación al desenvolvimiento de las funciones

de los funcionarios de Derechos Reales.

- ✚ Finalmente, todo es controlado por el sistema Themis, y este tiene capacidad para medir el trabajo de cada funcionario de Derechos Reales, sin embargo es importante indicar que no está siendo utilizado ni aprovechado adecuadamente.

CAPÍTULO V

PROPUESTA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES PARA LOGRAR UNA DESCONCENTRACIÓN DE DERECHOS REALES POR DISTRITOS.

1.- Recursos Administrativos para la desconcentración de Derechos reales

Contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los derechos reales registrados, dentro del marco de la seguridad jurídica y técnica fue una de las exigencias de nuestra sociedad.

Para satisfacer la exigencia planteada, desde 1996 se iniciaron procesos de cambio que permitan alcanzar los objetivos trazados en el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales.

Sin duda, al interior del Registro de los Derechos Reales, se respiran tiempos de cambio que permiten otorgar credibilidad en la población. La Oficina del Registro de Derechos Reales está facilitando información que reduzca los conflictos inmobiliarios. El desconocimiento de las normas inmobiliarias ha llevado en la mayoría de los casos a efectuar transacciones dentro del campo informal. Razón por la cual se hace imperiosa la necesidad de contar con un registro al alcance de todos los usuarios".

El Consejo de la Judicatura fue creado en Bolivia bajo la Ley No. 1817 el 22 de diciembre de 1997. En su artículo primero se le 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:

1.2.- 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 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.

1.3.- 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:

- 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 causó 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 causó 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.

- Oficinas que contaban con manejo de libros por funcionarios. 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.
- Oficinas que contaban con manejo de transacciones dividida por inscripciones y certificaciones. En dichas oficinas las tareas de inscripción 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.

1.4.- 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 debería adoptar una codificación única nacional para identificar a los distintos inmuebles registrados en DRRR. Es así que se adoptó la codificación del Instituto Geográfico Militar, tomando como base la división política de Bolivia hasta el nivel de catones. La estructura definida es la siguiente: D.PP.S.CC.9999999. D Departamento. P Provincia, S Sección y

C Cantón. Los siete dígitos siguientes equivalentes 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.

1.5.- Efectuar de manera obligatoria una depuración de derechos

Todos los inmuebles registrados en Derechos Reales que se encontraban en libros o en el sistema computarizado WANG. Por lo tanto se debería 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 permitirá detectar e identificar problemas de registros anteriores y que gracias a la colaboración de la parte interesada se aclararon derechos de manera adecuada.

1.6.- 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.

Es necesario cumplir con las 4 tareas básicas, para que se emplee 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:

El personal informático contribuirá en 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.

Luego de los alcanzar los resultados 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.

1.7.-TECNOLOGÍA DE INFORMACIÓN

El proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de los Derechos Reales, bajo la premisa de aplicar tecnología de punta para dar soluciones informáticas efectivas, ha desarrollado un aserie de sistemas informáticos aplicados a situaciones y áreas específicas dentro del proceso de registro de la propiedad y de los Derechos Reales en general.

2.- Soportes de digitales recomendados para la descentralización de Derechos Reales.

2.1.- SISTEMA TEMIS

Fundamentalmente el sistema TEMIS produce, almacena y mantiene registros públicos de inmuebles y los Derechos Reales asociados a estos. Es un sistema implementado con tecnología moderna que permite el seguimiento e inscripción de los distintos trámites que llegan a las oficinas de Derechos

Reales resultando en la generación de información adecuada y real a través de la emisión de certificados y Folios Reales.

TEMIS es un sistema en crecimiento y que es constantemente mejorado y modificado de acuerdo a necesidades y aspectos propios de cada distrito, actualmente se encuentra en su versión 6 (V6).

2.1.1.-Software Desarrollado

- TEMIS, Sistema Nacional de Registro de la Propiedad
- Sistema de Apoyo (ADI, SADI)
- DDRRNet, Intranet Corporativa Temis
- Sitio Web DD.RR.
- TDE, Temis Data Engine, Motor de acceso e Indexación de Información Georeferenciada en Sql Server.
- GeoTemis, Vinculación de TEMIS con datos Georeferenciados y Sistemas GIS.

2.1.2.- Software y Tecnología Relacionada

- Microsoft Windows 9x, NT 4.0, 2000 Professional, 2000 Server
- SQL Server 7.0, 2000
- IIS 4.0, 5.0
- Tecnología Active Server Pages (ASP)
- Microsoft Visual Studio 6.0.
- Microsoft Visual Studio. Net
- Small Business Server 2000

- MTS, COM y COM+
- AOO, DOO, POO
- Arquitectura Cliente Servidor n - Tier (Multicapa)

3.- Comienzo de la desconcentración de las oficinas de Derechos Reales.

A lo largo de estos últimos años las oficinas de Derechos Reales del país comienzan a desconcentrarse hacia los barrios y zonas populosas de capitales, proceso que ya comenzó en La Paz y Santa Cruz. El servicio se irá ampliando a los demás distritos, según anunciaron en el Consejo de la Judicatura.

Consejeros de la Judicatura Amalia Morales y Rodolfo Mérida, acompañados de la Gerente Nacional de Derechos Reales, anunciaron que la desconcentración de los servicios se efectivizará con la instalación de oficinas zonales, inicialmente en La Paz, al ser uno de los distritos más grandes y en el distrito de Santa Cruz, en la Villa Primero de Mayo.

Según la explicación hecha por el consejero de la Judicatura, Rodolfo Mérida, esta desconcentración permitirá ampliar los servicios a los barrios populares en zonas con un crecimiento demográfico alto.

Por su parte, la consejera Amalia Morales explicó que en el distrito de La Paz habrá oficinas de Derechos Reales en la zona de Cota Cota, calle 28 y detrás del Cementerio General y así, paulatinamente, se irá habilitando nuevas oficinas que en algunos casos están todavía en trámite y estarán listas a finales de noviembre.

Ambos consejeros se refirieron a un plan de relanzamiento de los servicios no sólo en las oficinas de Derechos Reales sino en los demás servicios que presta la administración de justicia en todo el país. Morales explicó que en el caso de La Paz, los usuarios de Derechos Reales que

viven en la zona Sur podrán acudir a las oficinas ubicadas en Cota Cota; y los usuarios del norte, a la zona del Cementerio.

Evitarán, así, ir hasta el centro de la ciudad y las colas largas. Dijeron que la determinación se tomó en coordinación con el Ministerio de Transparencia, luego de evidenciarse que uno de los focos rojos es el servicio en DRRR y la intención es mejorar este servicio que responde a un plan que se ejecuta en todo el país.

4.- REGLAMENTO DE DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL DE DERECHOS REALES POR DISTRITOS MUNICIPALES.

4.1.- DISEÑO DE REGLAMENTO.

REGLAMENTO DE DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA JURISDICCIONAL DE DERECHOS REALES POR DISTRITOS.

CONSIDERANDO:

Que ante la necesidad de precautelar el bienestar de la población, y garantizar la celeridad en los trámites realizados en oficinas de Derechos Reales. Surge la necesidad de normar la desconcentración de las Oficinas de Derechos Reales en los Distritos, con el fin de descongestionar funciones administrativas y sectoriales en los registros, y sistematización de todo trámite vinculante a Derechos Reales.

Este reglamento establece los procedimientos para regular la desconcentración con jueces registradores, competentes en los diferentes distritos, a fin de garantizar la efectividad y romper la burocracia de los trámites en Oficinas de Derechos Reales

TÍTULO I

ESTRUCTURA Y FINALIDAD

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- (FINALIDAD). El presente reglamento beneficia a todos los usuarios que recurren a la matriz de Derechos Reales a recaudar información y que son desplazados por malos funcionarios, sin la prioridad fundamental de precautelar los derechos del usuario

Artículo 2.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN). El presente reglamento es de aplicación obligatoria y se recabaran los medios necesarios para la implementación de los mismos con gestión de los recursos percibidos por las arcas de Derechos Reales como en contraparte por el Gobierno Municipal Autónomo de La Paz.

Esta normativa será vinculante y de aplicación inmediata en todos los demás departamentos del País, ya que es de tracto nacional y obligatorio

CAPITULO I

DESCONCENTRACIÓN

Artículo 6.- (Definición). La centralización y la desconcentración responden a la misma noción de organización administrativa centralizada.

La desconcentración está dentro del cuadro de la centralización, que sólo se distingue por la forma periférica en que desarrolla sus funciones.

Los órganos desconcentrados son parte de la centralización administrativa cuyas atribuciones o competencia la ejercen en forma regional, fuera del centro geográfico en que tiene su sede el poder central supremo. Luego pueden desconcentrarse las

administraciones federal, estatal y municipal. La administración del Distrito Federal tiene como principales órganos desconcentrados a las delegaciones políticas.

Es entonces, la desconcentración, la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada con organismos o dependencias propias, presta servicios o desarrolla acciones en distintas regiones del territorio del país. Su objeto es doble: acercar la prestación de servicios en el lugar o domicilio del usuario, con economía para éste, y descongestionar al poder central.

Para el jurista español, De la Vallina Velarde, la desconcentración es “aquel principio jurídico de organización administrativa en virtud del cual se confiere con carácter exclusivo una determinada competencia a uno de los órganos encuadrados dentro de la jerarquía administrativa, pero sin ocupar la cúspide de la misma”

Artículo 7.- (DISTINCIÓN ENTRE DESENTRALIZACIÓN Y DESCONCENTRACIÓN).

Se distingue la descentralización de la desconcentración, ya que ésta consiste en atribuir facultades de decisión a algunos órganos de la administración que, a pesar de recibir tales facultades, siguen sometidos a los poderes jerárquicos de los superiores.

La descentralización y la desconcentración son formas jurídicas en que se organiza la administración y en las dos el poder central transmite parte de sus funciones a determinados órganos u organismos. Existe la diferencia esencial en que los órganos de la primera están fuera de la relación jerárquica del poder central y los organismos de la segunda están sujetos al poder jerárquico.

Los organismos descentralizados tienen personalidad jurídica y patrimonio propios, los órganos desconcentrados carecen de los dos. No existe diferencia por cuanto a

las funciones que pueden desarrollar, pero para el derecho es mejor mecanismo el descentralizado a fin de prestar ciertos servicios públicos o para llevar a cabo empresas productoras de bienes.

Artículo 8.- (LIMITACIONES). No serán desconcentradas las áreas consideradas indivisibles o que afecten el Sistema de Derechos Reales. Salvo que sean divisibles con gestión y desarrollo alternativo a la descongestión de tramiten en oficinas de derechos Reales.

Artículo 9.- (TRANSFERIBILIDAD). La trasfereencia de competencia a los distritos de la municipalidad, será efectiva con la respectiva asignación de predios a cargo del Gobierno Municipal Autónomo y en contraparte Derechos Reales Gestionará créditos para la implementación de nuevas oficinas de derechos reales, como también se encargará de la implementación mobiliaria

CAPITULO II

DESCONCENTRACIÓN DE JUECES REGISTRADORES DISTRITALES

Artículo 10.- (JUECES REGISTRADORES DISTRITALES). Al implementarse la desconcentración de las oficinas de derechos reales, compete también la implementación de nuevos jueces registradores distritales, mismos que tendrán competencia similar que el juez registrador principal, con la salvedad de aquellos casos en los que sea dudosa la procedencia del registro se apelara a la autoridad superior para la fiscalización y competitividad del mismo

Artículo 11.- (PERSONAL). El personal de las nuevas oficinas de derechos reales distritales, contará con la misma planilla de funcionarios en las Casas matrices de Derecho Reales.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 11 (VIGENCIA)

Este reglamento entrara en vigencia a partir del primer día del mes siguiente a su publicación.

Los presupuestos para la concreción del presente proyecto estarán a cargo del Gobierno Municipal Autónomo de La Paz y Derechos Reales, en coordinación las diferentes secciones del GMALP.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

1.- CONCLUSIONES.-

Se concluye que.-

Por último, luego de conocer los resultados obtenidos en base a la información proporcionada por la propia entidad y los distintos instrumentos utilizados para el efecto y analizados los mismos, de forma independiente e integral, llegamos a las siguientes conclusiones generales, por cada objetivo específico establecido para el presente trabajo, que nos permitió establecer el nivel de la calidad de la oficina de Derechos Reales de La Paz, en el marco de los indicadores determinados para el desarrollo del monitoreo, mismos que en caso de ser tomados en cuenta ayudarán a incrementar la capacidad institucional de la entidad para enfrentar los problemas de gestión y servicio.

Con relación al objetivo referido a lograr establecer la calidad de la gestión en la oficina de DD.RR., e identificar las causas o problemas que generan desconfianza y poca credibilidad en los usuarios, se llegaron a las siguientes conclusiones:

- Existe conocimiento de las normas y circulares internas que regulan el funcionamiento de la entidad por parte de los funcionarios, sin embargo estas disposiciones internas no son cumplidas en su totalidad.
- Los funcionarios de las distintas ventanillas destinadas a atender al público, no cumplen con el horario de ingreso a su puesto de trabajo, ni con la prohibición de ausentarse del mismo, lo cual incide negativamente en la calidad del servicio que brindan.

- No existen tiempos o plazos determinados para la realización de cada trámite, lo cual genera altos índices de desconfianza en los usuarios.
- Los plazos referenciales señalados por los funcionarios para la realización de los trámites, no se cumplen, aspecto que es a su vez es corroborado por la observación presencial realizada, que muestra que existe mucha variación en los plazos de despacho o conclusión de trámites de un mismo tipo.
- Los costos de los trámites están claramente señalados en los paneles de información existentes en las oficinas de Derechos Reales de La Paz, aspecto considerado como positivo; sin embargo de acuerdo a lo señalado por el usuario estos se ven incrementados por la demora en sus trámite que lo obliga a contratar un tramitador o abogado, situación que no debe considerarse como negativa, pero que de alguna manera aparentemente agiliza la conclusión de un trámite.
- Hace falta una estandarización de los tiempos en los que se deben realizar cada tipo de trámite en las oficinas de Derechos Reales, que coadyuve a transparentar la gestión y reducir los actos de corrupción.
- Existe una elevada carga de trabajo en las oficinas de Derechos Reales de La Paz, alrededor de 936 personas son atendidas diariamente, sin embargo estos aún son niveles aceptables en relación a las ventanillas de: Ingreso que tienen un promedio de 72 usuarios atendidos diariamente; las Cajas que tienen un promedio de 103 usuarios y la de Devolución de trámites que tiene un promedio de 153 usuarios. La ventanilla de Informaciones tiene un promedio de 141 usuarios, pero debido a las características de sus funciones esta emplea un mayor tiempo en atender a cada usuario, lo cual determina que esta ventanilla tenga problemas en satisfacer las necesidades de los usuarios por la carga de trabajo que ello representa, razón por la cual se considera que es necesario ampliar este servicio destinado a dar información u orientación.

- Con relación al objetivo referido a determinar áreas de riesgo de corrupción en la oficina de DD.RR., se llegaron a las siguientes conclusiones:
- Existe plazos internos que de ninguna manera son señalados al usuario, lo que constituye un posible generador de corrupción.
- Existen trámites que no son observados e inexplicablemente duran más que los observados, lo cual denota niveles de preferencias que dañan la imagen de la entidad y pueden ser atribuibles a posibles actos de corrupción.
- La falta de una estandarización de los tiempos de tramitación, es un posible facilitados de corrupción, ya que evita ejercer controles internos, para la evaluación de los funcionarios.
- Existe un mercado de tramitadores, que induce a pensar en corrupción, puesto que estos reducen considerablemente el tiempo de despacho de trámites.
- En la percepción de los usuarios, las causas o problemas que generan corrupción en las oficinas de DD.RR., son la excesiva burocracia, la poca transparencia y la existencia de posibles preferencias en la realización de los trámites, aspectos que son generadores de desconfianza del usuario en el servicio

Con relación al objetivo referido a los niveles de involucramiento del Consejo de la Judicatura en el área administrativa y de recursos humanos, llegamos a las siguientes conclusiones:

- Es importante mencionar que a pesar de tener todos los elementos adecuados para una evaluación de desempeño e indicadores de desempeño de los funcionarios de DRR, no hay un esfuerzo del departamento de recursos humanos para llevar adelante esta labor, siendo esta una variable determinante para prevenir y reducir cualquier grado de corrupción.
- Es necesario que el Consejo de la Judicatura tenga una intervención en la gestión administrativa de Derechos Reales de La Paz, entendiéndose como gestión administrativa, la capacidad de soportar el funcionamiento diario con agilidad y oportunidad.
- Es importante resaltar como aspectos positivos en la gestión la implementación del sistema computarizado THEMIS, que asigna automáticamente los trámites a los distintos funcionarios, lo que disminuye los riesgos de corrupción en relación a que un trámite sea entregado a un funcionario en especial, el sistema de circuito cerrado de televisión con fines de supervisión interna; sistema de seguimiento de trámites para los usuarios y; sistema de ingreso o atención a los usuarios, aspectos que coadyuvan en el mejoramiento de la gestión.
- Para los usuarios el sistema informático de seguimiento de trámites es adecuado y de fácil manejo, el nivel de utilización es importante.
- El sistema de atención o ingreso de trámites por fichas es adecuado y debe consolidárselo.

Finalmente, con relación al objetivo que busca determinar los indicadores de desempeño que existen en las oficinas de Derechos Reales, se llegaron a las siguientes conclusiones:

Un aspecto importante de mencionar, son los años de servicio de los funcionarios de DRR, que permanecen en las mismas funciones, entre un rango de 5 a 30 años; siendo esta una variable a considerar en el nivel de corrupción.

Por último, podemos indicar que en las oficinas de DDDR, sí se realizaron cambios, en aspectos informáticos como ser el cambio de Sistema Wang al Themis, y otros aspectos relacionados con la atención al usuario, sin desmerecer estos cambios que han sido el primer pilar de su proceso de modernización, se debe continuar con el segundo pilar y reestructurar la gestión Administrativa y de Recursos Humanos.

2.- RECOMENDACIONES.

Se recomienda que

- ❖ Se recomienda medir anualmente los niveles de desempeño del personal y determinar áreas de desarrollo.
- ❖ Determinar claramente la responsabilidad y tareas de cada funcionario de derechos Reales, encontrando indicadores de desempeño laboral.
- ❖ Determinar los grados de tolerancia, en cuanto al servicio del cliente, a trabajo a presión, niveles de honestidad,
- ❖ Evaluar por competencias; las habilidades de cada funcionario, por el desarrollo de sus funciones
- ❖ Determinar un marco referencial de políticas de personal, que coadyuven a prevenir los riesgos de corrupción.
- ❖ Es necesario establecer tiempos máximos para la realización de cada trámite, que ayuden a transparentar la gestión y a prevenir actos de corrupción
- ❖ Es necesario el implementar un mecanismo de control periódico de la carga de trabajo que evite cogestión en la realización de los trámites y permita enfrentar el requerimiento de forma oportuna
- ❖ Se debe evitar emitir disposiciones internas muy generales que sean difíciles de evaluar su cumplimiento, como es el caso de la prohibición de ausentarse del puesto de trabajo por ningún motivo

- ❖ Es necesario el implementar un mecanismo de control periódico de la carga de trabajo que evite cogestión en la realización de los trámites y permita enfrentar el requerimiento de forma oportuna
- ❖ Es importante hacer notar, que todos los cambios planteados tienen incidencia directa, para la reducción de la corrupción, puesto que, se pretende medir al funcionario con indicadores cuantitativos y cualitativos, estandarizar los tiempos por tipo de tramites, incentivar al personal por el buen desempeño, justificar la escala salarial ligada a puntos, ofrecer un desarrollo del personal, mejorar el servicio, evitar en lo posible la diferencia excesiva de tiempos en la conclusión de los tramites por cada tipo de trámite, transparentar la gestión y, por último, fijar las reglas del juego con la definición de políticas.

BIBLIOGRAFÍA.-

- ✚ **ACOSTA MUÑOZ DANIEL.** Hacia Un Modelo De Sistema de administración y desburocratización de los registros civiles
- ✚ **ARGUELLO.** Luis Rodolfo: Manual de Derecho Romano - Historia e instituciones, 3ra. Edición, Editorial Astrea, 1998 Buenos Aires – Argentina
- ✚ **BLANCO,** Mario E: “Guía de Elaboración de Tesis de Grado (Modalidades Paneles). La Paz, U.M.S.A – CAE – IICCA. 1990
- ✚ **CABANELLAS** de Torres Guillermo: Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Heliasta, 1997.
- ✚ **CASTILLO. D.** Melquíades: Filosofía del Derecho, Editorial Fecat, 2000 Lima Perú.
- ✚ **CITA** de García Maynes; Introducción al Estudio del derecho; Edt. Porrúa, 1977, Pág., 203.
- ✚ **DICCIONARIO JURÍDICO CABANELAS T. IV,** Ed. Sopena, España, 1992.
- ✚ **DICCIONARIO OMEBA C D** La Influencia Del Derecho Penal Español En Las Legislaciones Hispano Americanas, Antonio Quintano R. Ed. Cultura Hispánica, España, 19
- ✚ **ESQUIBEL.** Pérez, Kelsen y ROSS. Formalismo y Realismo en la Teoría del Derecho, UNAM, México, 1980
- ✚ **ESCRIBÍCHE;** diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia; París; Librería de Rosa, Bouret & Cía.; 1852
- ✚ **MANUAL** de Organización y Funciones; Honorable Alcaldía Municipal de La Paz, Gestión 2009; Pág. 37 La Paz-Bolivia.
- ✚ **MONTELLANO,** José Ni., Reglamento Municipal. Ed. Tipografía Darío Pórcel, Sucre-Bolivia, 1915
- ✚ **OUVIÑA** Guillermo Enciclopedia Jurídica Omeba T. XX, Ed. Omeba, B. Aires-Argentina, 1965

- ✚ **PÉREZ** Esquibel, Kelsen y Ross. Formalismo y realismo en la Teoría del Derecho, Pág. 9; UNAM, México 1980
- ✚ **TRABUCCHI.** Tomo I; Pág. 401
- ✚ **TRIGOSO** Apuntes de Filosofía del Derecho 2009
- ✚ **RODRÍGUEZ,** Francisco y Otros. “Introducción a la Metodología de las Investigaciones Sociales” La Habana- Cuba. Editorial Política. 1984
- ✚ **ROMERO** Sandoval Raúl; Derechos Reales; Segunda Edición; Editorial Los Amigos del Libro; La Paz Bolivia 1991
- ✚ **SALINAS** Mariaca. R. Procedimientos Bolivianos Compilación, Ed. Gisbert y Cía., Libreros Editores, La Paz— Bolivia, 1949
- ✚ **.SANSOE. Giovanni:** Curso de Derecho Romano, 2da. Edición 1970, La Paz- Bolivia
- ✚ **SQUELLA.** Agustín, Positivismo Jurídico, Democracia y Derechos Humanos. México - Fontamara 1998
- ✚ **SAVIGNY,** Sobre los elementos de la posesión (corpus y ánimos), sostiene que el ánimos es la intención de poseer algo con ánimo de dueño; Citado en HIGTON, “Derechos Reales, Posesión, Buenos Aires 1979, Trad del “traité de la posesión; Ed, 1865

CUERPOS LEGALES

- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** Nueva Constitución Política del Estado; Aprobada en el Referéndum de 25 de Enero de 2009; y Promulgada el 7 de Febrero de 2009. BOLIVIA. Ley N° 1615 Constitución Política del Estado del 6 de Febrero de 1995
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA,** Nueva Constitución Política del Estado, de 07 de febrero de 2009 La Paz - Bolivia.
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA.** Código Civil Decreto Ley No. 12760 de 6 de Agosto de 1975 La Paz - Bolivia.

- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA.** Código Procesal Civil Ley No. 1760 La Paz - Bolivia.
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA.** Ley de Municipalidades No. 2028 de 25 de octubre de 1999 La Paz - Bolivia.
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA.** Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano, Ley No. 2372 de 22 de mayo de 2002 La Paz - Bolivia
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA.** Ley de Modificación de la ley No. 2372 de Regularización del Derecho Propietario Urbano No. 2717 de 28 de mayo de 2004 La Paz Bolivia.
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA.** D. S. N° 27864 Reglamento de la Ley Regularización del Derecho Propietario Urbano de 26 de noviembre de 2004 La Paz - Bolivia.) BOLIVIA. Ordenanza municipal Nro. 500/2009 que reglamenta el Usos y Patrones de Asentamiento USPA 2007.
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** D.S. Sistema de Administración de Bienes y Servicios.
- ❖ **GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;** Ley N° 372 de 22 Mayo de 2002.
- ❖ Mediante Resolución de 19 de Septiembre de 1988, Gestión del Alcalde R. Salmón se ordena a la Dirección de Bienes de la HAM, inscribir en DD.RR., un predio de 17,780 m², el mismo que resulto estar inscrito con anterioridad a nombre del Señor Pedro Jiménez Chamba.

ANEXOS

MANUAL DE PROPIEDAD

Capítulo Generalidades

El derecho propietario es el poder directo e inmediato sobre un bien por el que su titular (propietario) puede disponer del bien, es decir, este derecho permite a una persona el uso, el goce y la disposición de un bien, por lo que supone la concurrencia de tres derechos:

1. Derecho de Uso: derecho que tiene el titular de utilizar la cosa (propiedad).
2. Derecho de Goce: derecho que tiene el titular de beneficiarse de los frutos.
3. Derecho de Disposición: derecho que tiene el titular de enajenar la cosa. (Vender, gravar, hipotecar, donar, etc.).

1. Formas De Adquirir La Propiedad

- a) Por Compraventa.

Es el acto por el cual se hace la transferencia de la propiedad a otra persona a cambio de una suma de dinero, para la transferencia no es suficiente la celebración de un contrato sino que exige la inscripción en registro público.

- b) La ocupación

Consiste en adquirir la propiedad que no tiene dueño.

- c) Usucapión

Forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo (prescripción positiva), teniendo como requisito la *posesión* pacífica y de buena fe durante 5 años (p. quinquenal, con justo título) o 10 años (p. decenal, sin justo título).

- d) Por causa de Muerte (sucesión)

Es el modo de adquisición de la propiedad que supone el cambio de título de un derecho en virtud de una herencia (mortis causa), actos que tienen efecto tras el fallecimiento de una persona.

2. Importancia De Registrar La Propiedad Inmueble

Cuando se firma el contrato de compraventa, este solo tiene valor entre las partes (comprador-vendedor), pero para que tenga validez frente a todas las demás personas debe ser inscrito en el Registro de Derechos Reales donde tendrá privilegio quien inscriba primero su título.

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

- Solicitar prestamos en algún Banco
- Hipotecar

- Dar en anticrítico
- Alquilar
- Vender
- Etc.

3. Errores En El Título De Propiedad

Los problemas más frecuentes que las personas atraviesan son:

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

5. Como Solucionar Los Errores En El Título De Propiedad

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

- a) Procesos Voluntarios
- b) Procesos Contenciosos

Capitulo II Compraventa

La compra venta es el contrato mediante el cual una de las partes (el vendedor) se obliga a transferir la propiedad de un bien a la otra (al comprador), y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero.

El Contrato de compra venta es un documento privado que solo tiene validez entre las partes (vendedor y comprador), con solo este documento uno no asegura su derecho propietario sobre el bien que compro sino debe registrar a su nombre en la Oficina de Derechos Reales la propiedad que compro para que su derecho propietario tenga validez ante todas las personas (sociedad).

Para realizar la compra venta de un bien inmueble y registrarlo en Derechos Reales se deben cumplir 4 etapas:

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

Consejos que se deben tener en cuenta antes de comprar un bien inmueble

- Comprobar que el vendedor es quien dice ser, pedirle una fotocopia de su Cédula de Identidad para comprobar su identidad.

- Asegúrese que el vendedor sea el verdadero dueño, Ud. debe pedirle fotocopias del Testimonio de propiedad, Folio Real actualizado, Plano de catastro del inmueble y los pagos de Impuestos a la Alcaldía de los últimos 5 años. En caso que el vendedor (a) sea casado (a) debe tener la autorización de su pareja.

- Que la propiedad esté registrada en la Oficina Pública de Derechos Reales, para esto tiene que pedir a esta oficina un informe completo sobre el estado actual de la propiedad, donde se indica el nombre de los anteriores y actuales propietarios y si hay algún gravamen o hipoteca. Para pedir este informe tiene que llevar:

Fotocopia del Folio Real actualizado. Cédula de
Identidad original y fotocopias Costo Bs. 26
La entrega es inmediata

Una vez que esté seguro que la propiedad tiene los documentos en orden, puede realizar la compra de la propiedad, presentando los siguientes requisitos y realizando el siguiente procedimiento:

1. Minuta

Para realizar la minuta el (los) comprador(es) y vendedor(es) deben ir a la oficina de un abogado,

Requisitos	Procedimiento	Solicitantes	Costo
1. Testimonio de propiedad del vendedor (original y fotocopias) 2. Folio Real (original y fotocopias) 3. Plano de catastro de Ubicación de propiedad (original y fotocopias) 4. Formularios de pago de Impuestos de los últimos cinco años originales y fotocopias 5. Cédulas de Identidad De comprador y vendedor original y fotocopias	Presentar todos los documentos al abogado. El abogado redacta una minuta que indica que el Vendedor transfiere la propiedad inmueble al comprador por una suma de dinero. El contrato lo firman el comprador, vendedor y abogado	El comprador (es); o Apoderado legal mediante un poder	20 Bs. a 100 Bs., es al criterio del abogado Tiempo de duración 30 minutos

2. Pago de Impuestos de transferencia (Alcaldía)

Cuando se hace la compra de un bien se debe pagar un impuesto que es el Impuesto a la Transferencia de la Propiedad, para esto se debe ir a la Alcaldía Municipal - Unidad de Recaudaciones y a un Banco.

Requisitos	Procedimiento	Solicitantes	Costo
1. Testimonio de propiedad del anterior dueño original y 2 fotocopias. 2. Folio Real (original y 2 fotocopias). 3. 2 fotocopias de la C.I. del comprador. 4. 2 fotocopias de la Cédula de Identidad del vendedor. 5. Plano de ubicación o código catastral de la propiedad original y 2 fotocopias. 6. Pago de impuestos de la propiedad del último año	- Hacer fila o solicitar una ficha de atención para las ventanillas. - Cuando sea su turno presentar al funcionario de la ventanilla todos los documentos. - El le entregara una pro-forma con el monto que debe pagar. - Para pagar el impuesto llene el formulario No. 405 de Impuestos luego cancelar en cualquier banco.	- El comprador - Familiares - Apoderado - Abogado	- (*) Paga el 3% sobre el monto con el que compro el bien Tiempo de duración - En la ventanilla de la Alcaldía 20 minutos a 1 hora. - En el Banco de 5 minutos a 30 minutos.

(*) El pago del Impuesto a la Transferencia de bienes inmuebles debe ser realizado dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de la firma de la minuta de compra-venta. Luego de este plazo, existe una multa por incumplimiento de deberes formales del 10% sobre el monto determinado.

El comprobante de pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles lo habilita para la protocolización de la minuta de compra-venta.

3. Protocolización y Testimonio de Propiedad

Una vez que se hace el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles, esta habilitado para la protocolización de la minuta de compra-venta. Para esto el comprador y vendedor deben ir a la oficina de un Notario de Fe Pública.

Requisitos	Procedimiento	Solicitantes	Costo
1. Minuta original y 2. Cédulas de Identidad del vendedor y del comprador 3. Pago de Impuestos del último año original y fotocopias. 4. Formulario de Pago de Transferencia de propiedad original y fotocopias. 5. Plano de Ubicación de la Propiedad.	Entregar los requisitos. El notario redactará el Protocolo. Debe firmarlo el vendedor, comprador, testigos y el Notario. 1. El Notario elaborará el Testimonio de propiedad los sella y firma. 2. El Testimonio le entregará al comprador.	El comprador El Apoderado legal mediante un poder	150 Bs. o más. Varía según el Notario Tiempo de duración 2 a 3 días

4. Inscripción en Derechos Reales

Una vez protocolizada la minuta cuyo resultado es el Testimonio de Propiedad, se debe realizar la Inscripción en la Oficina de Derechos Reales. El comprador debe registrar la propiedad a su nombre.

Requisitos	Procedimiento	Solicitante	Costo
1. Testimonio de propiedad nuevo y 2 fotocopias. 2. Testimonio de propiedad anterior y 2 fotocopias 3. Folio real original más 2 fotocopias. 4. Fotocopias de Cédulas de identidad del comprador y vendedor y 2 fotocopias. 5. Formulario de pago de impuestos anual del último año más 2 fotocopias. 6. Formulario de Pago de transferencia y 2 fotocopias.	<ul style="list-style-type: none"> - Hacer fila u obtener ficha, esperar su turno para la ventanilla de ingreso de trámites. - Presentar sus documentos y el funcionario los revisará. - Si no existen observaciones le entregará una <i>boleta de ingreso</i> con el monto que debe pagar por la inscripción. - Ir a una de las Cajas - Dejar los documentos originales más 2 fotocopias y hacer el pago. - Le darán un comprobante de pago, con el que en aproximadamente 20 días debe volver a recoger el Folio Real a su nombre y todos los documentos originales que dejó. 	El comprador El Apoderado legal mediante poder	<ul style="list-style-type: none"> - Servicio de Computación Bs. 20 - Reposición de comprobante Bs. 2. - 1 timbre Bs.5. - Hoja de folio real Bs. 2. - Timbre Bs.2) - Se cobra el 5x1000 que se calcula por el monto de la compra venta. <p style="text-align: center;">Tiempo de duración</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 minutos a 2 horas ingreso de trámite. - 10 minutos a una hora recoger los documentos a nombre del comprador

Capítulo III Catastro

Es el censo de la propiedad inmueble, tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades, lo que permite el cobro de impuestos a la propiedad inmueble.

1. Actualización De Registros Catastrales

Por ley los propietarios tienen obligación de manifestar los cambios que sufra su propiedad, como:

- Nuevas construcciones,
- ampliaciones,
- demoliciones

Con la nueva información se actualizan los planos de manzana o de zona, se produce un nuevo avalúo y se cobra un nuevo impuesto.

2. Formulario Único Municipal (FUM)

Cuando se realiza una compraventa, es necesaria la entrega del Certificado de Catastro al comprador, el trámite de catastro debe ser por un arquitecto, encargado de llenar el "formulario único" de registro catastral con la realización de un plano.

Costo (arquitecto): aproximadamente, entre Bs. 250 y Bs. 500.

Luego se presenta a la Alcaldía el plano (formulario único), donde lo procesan y verifican si existen dificultades, en caso de existir se hará la inspección topográfica, donde se detallan los errores que el arquitecto deberá subsanar.

3. Certificado De Registro Catastral

Cuando se realiza la compra-venta se debe hacer la modificación del registro catastral automatizado y el certificado de registro catastral vigente a nombre del nuevo propietario. Para esto debe dirigirse a la Unidad de Catastro, Piso del Edif. Del Ex banco del Estado.

(*) Requisitos	Procedimiento	Solicitante	Costo
1. Formulario único de Registro Catastral llenado (original y fotocopia)	1. Presentar documentos en plataforma de atención al público de catastro.	- Propietario	- Se paga el certificado de registro catastral de cambio de nombre
2. Testimonio de Propiedad (original y fotocopia)	2. El funcionario procesa la información, le entrega una boleta para que regrese 24 horas después.		duración del trámite
3. Folio Real o Tarjeta de propiedad (original y fotocopia)	3. Regresa y le entregan el Certificado Catastral.		- El trámite se realizará en 24 horas.
4. Testimonio del anterior propietario (fotocopia)			
5. Cédula de Identidad de los propietarios (original y fotocopia)			
6. Fotografía del Inmueble (formato físico, digital, impreso)			
7. Plano de ubicación o código catastral.			

(*) Los requisitos deben ser presentados en un fólder sujeto con fastener.

4. Duplicado De Certificado Catastral

Es la copia del certificado de Registro catastral, se otorga el duplicado cuando aún este en vigencia y cuando las características de la propiedad no sufrieron ninguna Modificación física o jurídica.

Requisitos	Procedimiento	Solicitante
1. Cédula de Identidad de los propietarios (original y fotocopia) 2. Plano de ubicación o código catastral.	1. Presentar documentos en plataforma de atención	-El propietario

5. Superficie Admitida Para La Construcción

De acuerdo a la nueva normativa la superficie mínima para construcción es de 150 mts.

6. División Y Partición

Solo se acepta cuando cumple con la normativa existente (plano de aprobación), se divide de acuerdo a los requerimientos de la norma USPA.

7. Visado De Planos

El visado de planos es el control que ejerce el Colegio de Arquitectos, es el sello de aprobación que cada plano debe tener (dentro de los honorarios del arquitecto)

Capitulo IV
Cambio De Jurisdicción

1. Cambio De Jurisdicción (Conducto Regular)

Requisitos	Procedimiento	Costo
1. Certificado Jurisdiccional 2. C.I.	1. Ir donde un abogado para realizar la Minuta Aclaratoria de Cambio de Jurisdicción 2. Hacer protocolizar ante un Notario de Fe Pública 3. Ir a DD.RR. para realizar el cambio de jurisdicción y pagar los valores.	- Minuta 50 Bs. - Protocolización 150 Bs. - Valores en DDDR. 55 Bs. Duración del trámite - Abogado 30 minutos - Notario 1 hora - DDDR 5 días a un mes

2. Corrección De Datos De La Propiedad Y Cambio De Jurisdicción

Si los datos de la Tarjeta de Propiedad o Folio Real no concuerdan con el testimonio en el nombre, número de inmueble, zona, colindancias, se debe seguir los siguientes pasos:

Requisitos	Procedimiento	Costo	Duración del trámite
1. Certificado Jurisdicción al. 2. C.I. 3. Certificación de inmueble y plano visado.	1. Ir donde un abogado y realizar la Minuta Aclaratoria de Cambio de Jurisdicción. 2. Protocolizar con un Notario de Fe Pública 3. Volver donde un abogado y realizar una Minuta de Aclaración de Ubicación y Datos Técnicos del Lote. 4. Apersonarse ante Notario de Fe Pública para protocolizarla nueva minuta. 5. Con todos los documentos y los protocolos ir a DD.RR. para hacer el cambio de jurisdicción.	- Minuta de cambio de jurisdicción 50 Bs. - Minuta de ubicación y datos técnicos del lote Bs. 30. - Protocolización de minuta de cambio de jurisdicción 150 Bs. - Protocolización de minuta de ubicación y datos técnicos del lote 150 Bs. - Valores de DD.RR. 55 Bs.	- Abogado 30 minutos - Notario 1 hora - DDDR 5 días a un mes

3. Certificado Jurisdiccional

Requisitos	Procedimiento	Duración del trámite
<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicitud escrita al Sub Alcalde del distrito solicitando Cambio de Jurisdicción. 2. Plano de ubicación del inmueble. 3. Testimonio de propiedad. 4. Tarjeta de propiedad o folio real. 5. Impuestos al día. 6. Todo con dos copias. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ir a la Comisión de Limites de la Alcaldía. 2. Presentar la solicitud para que acredite que el bien inmueble se encuentra en la Jurisdicción. 3. El sub alcalde ordena a la Comisión que se verifique los 	7 días a 14 días

4. Certificación De Inmueble Y Plano Visado

Requisitos	Procedimiento	Costo	Duración del trámite
<ol style="list-style-type: none"> 1. Memorial de Solicitud de Certificación de Inmueble y Plano Visado. 2. C.I. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ir a la Oficina de Asesoría Técnica de la Sub Alcaldía. 2. Una vez aprobada la solicitud realizar el plano con un Arquitecto y un topógrafo. 3. Levantarán el plano de ubicación del inmueble. 4. Después de levantado el plano le entregan el plano aprobado y la certificación del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> - Memorial de solicitud 20 Bs. - Plano visado 250 Bs. - Tipógrafo de la sub alcaldía 30 Bs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Visado del inmueble 7 días a un mes. - Abogados 30 minutos

Capítulo V
Procesos Judiciales

1.1. Procesos Judiciales En Derechos Reales

Los procesos judiciales en temas de registro de propiedad se inician cuando una persona tiene observaciones para registrar su propiedad en la Oficina de Derechos Reales, las observaciones generalmente son en Folio Real, Tarjeta de propiedad o

Testimonio (puede ser por compra venta o por declaratoria de herederos)

¿Qué Juzgado es competente para conocer estos casos?	¿Cuándo se realiza la Minuta Aclaratoria?
Solo Juzgados de Partido en lo Civil.	Cuando la observación es a consecuencia de una mala transcripción en la Oficina de Derechos Reales.

Para iniciar un proceso judicial se debe conocer exactamente en que documentos encuentran las observaciones, asimismo es importante conocer este dato puesto que de esto depende contra que personas o instituciones dirigir la demanda para que estos procedan corregir la observación en el documento.

¿Cómo determinar en que documento esta la observación?	¿Contra quien o quienes se interpone la demanda?
<p>Para saber cual es el error y en que documento se encuentra, revisar y comparar los datos de todos los documentos de propiedad con los documentos de identidad, planos de fraccionamiento, ubicación, etc.</p> <p>En declaratorias de herederos Revisar la Resolución de declaratoria de herederos, el protocolo, el testimonio y el folio real (si ya lo registro en DD.RR.)</p> <p>En compraventas Revisar la minutade compra venta, el protocolo, el testimonio y el folio real (si ya lo registro en DD.RR.)</p>	<p>Se toman en cuenta los siguientes aspectos:</p> <p><input type="checkbox"/> El tipo de trámite que realizo. (Declaratoria de Herederos)</p> <p><input type="checkbox"/> El documento donde se encuentra la observación.</p> <p><input type="checkbox"/> Hasta que punto avanzó en el registro (testimonio o registro en DD.RR.)</p> <p>En caso de Declaratorias de Herederos generalmente se demanda a:</p> <p><input type="checkbox"/> Al Juez de Instrucción en lo civil que dicto la Resolución de Declaratoria de herederos y al Notario de Fe Publica si realizo la Protocolización y testimonio de la Declaratoria de Herederos.</p> <p><input type="checkbox"/> Al Juez, al Notario y al Juez</p>

	<p>Registrador de Derechos Reales si la persona ya registro el testimonio en Derechos Reales.</p> <p>En el caso de compraventas generalmente se demanda a:</p> <p><input type="checkbox"/> Al o los vendedores y al Notario de Fe Pública que protocolizo y realizo el Testimonio de la Minuta de compraventa.</p> <p><input type="checkbox"/> Al vendedor, Notario de Fe Pública y Juez Registrador de Derechos Reales si la persona registro en Derechos Reales el Testimonio de compraventa.</p> <p>Quando se demanda al Notario se demanda al actual Notario, es decir el que se encuentra en poder de los archivos, se debe conocer el No. De Notaria, el nombre del actual notario y su dirección.</p>
--	---

Todo proceso judicial debe ser presentado con pruebas, las pruebas a presentarse dependen de la observación que exista en el documento de propiedad.

¿Cuáles son las pruebas principales para iniciar un proceso?	
<p>Pruebas son esenciales antes de iniciar la demanda:</p> <p><input type="checkbox"/> Informe de la Notaria de Fe Publica, siempre se solicita antes de iniciar la demanda con una orden judicial.</p> <p><input type="checkbox"/> El Informe de Derechos Reales, puede ser solicitado antes de iniciar la demanda si se dirige contra Derechos Reales y si es solo contra el Notario se</p> <p><input type="checkbox"/> Informe de Identificaciones en caso que la observación se encuentre en la Cédula de Identidad.</p>	<p>Pruebas esenciales para presentar</p> <p><input type="checkbox"/> Reporte de la observación emitido por la Dirección de Derechos Reales.</p> <p><input type="checkbox"/> Folio Real o Tarjeta de Propiedad</p> <p><input type="checkbox"/> Testimonio</p> <p><input type="checkbox"/> 3 últimos pagos de Impuestos</p> <p><input type="checkbox"/> Facturas de Luz y Agua</p> <p><input type="checkbox"/> Resolución de Declaratoria Herederos</p> <p><input type="checkbox"/> Copia de Minuta</p> <p>La presentación de las pruebas depende del tipode observación que tenga en su documento de propiedad.</p>

Los procesos en registro de propiedad que frecuentemente se presentan son:

Caso	Características	Requisitos	¿A quien se debe demandar?
<p><i>Demanda de Aclaración y/o Complementación en la Abreviación de nombres y apellidos</i></p>	<p>Cuando en el Testimonio de Propiedad y Folio Real, los nombres y apellidos de los propietarios tienen una letra abreviada y es observada por las Oficinas de DD.RR mediante un REPORTE, por ejemplo: María A. Gonzáles Quispe o María Antonieta Gonzáles Q.</p> <p>- En la Demanda se debe incluir todos los datos históricos de las ventas y transferencias que se hicieron en su oportunidad.</p>	<p><input type="checkbox"/> Reporte de Folio Real de la Propiedad</p> <p><input type="checkbox"/> Tarjeta de Propiedad, si es el caso</p> <p><input type="checkbox"/> Testimonio de Propiedad</p> <p><input type="checkbox"/> Fotocopia Legalizada de C.I. de los propietarios.</p> <p><input type="checkbox"/> Certificado Matrimonio, Libreta Familia y otros</p> <p><input type="checkbox"/> Impuestos de Propiedad</p> <p><input type="checkbox"/> Facturas de Luz, Agua y Teléfono</p> <p><input type="checkbox"/> Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</p>	<p><input type="checkbox"/> Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR., domiciliado en la calle Yanacocha No. 731 zona Central de Paz.</p> <p><input type="checkbox"/> A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.</p> <p><input type="checkbox"/> Al Notario actual quién tiene a cargo los libros registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es que es el caso</p>

<p><i>Demanda de Rehabilitación de Partida de Derechos Reales</i></p>	<p>Cuando por error se ha cancelado una partida de DD.RR. sobre un bien Inmueble.</p> <p>Puede existir este tipo de problemas cuando se realizala Partición y División de bienes, por efecto de una Declaratoria de Herederos de varios herederos, y cuando estos transfieren y venden su derecho propietario a terceras personas, tras las reincidentes inscripciones realizadas en la Dirección de Derechos Reales, por error se cancela una.</p>	<p><input type="checkbox"/> Reportes o Informes de Derechos Reales</p> <p><input type="checkbox"/> Folio Real o Tarjeta de Propiedad</p> <p><input type="checkbox"/> Testimonios de Propiedad de todas las transferencias que</p> <p><input type="checkbox"/> Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.</p> <p><input type="checkbox"/> Documentos que acrediten el derecho propietario</p> <p><input type="checkbox"/> Impuestos pagados</p> <p><input type="checkbox"/> Facturas de Luz, Agua y Teléfono</p> <p><input type="checkbox"/> Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</p>	<p><input type="checkbox"/> Al Juez Registrador de DD.RR.</p>
---	---	---	---

<p><i>Demanda Inclusión de Primer</i></p>	<p>Cuando en los Testimonios de Propiedad, Folio</p>	<p><input type="checkbox"/> Folio Real o Tarjeta de Propiedad, si es el caso</p>	<p><input type="checkbox"/> Al Juez Registrador de la</p>
---	--	--	---

<p>Nombre en Testimonio de Propiedad y Foli o Real</p>	<p>Real, solo esta incluido un solo nombre y necesita incluir el primero o segundo nombre.</p>	<p><input type="checkbox"/> Testimonio de Propiedad original o fotocopia legalizada <input type="checkbox"/> Fotocopias Legalizadas de <input type="checkbox"/> Certificado apellidos del propietario. <input type="checkbox"/> Certificado de nacimiento de los hijos <input type="checkbox"/> Impuestos de Propiedad <input type="checkbox"/> Facturas de Luz, Agua y Teléfono <input type="checkbox"/> Informe o reporte de la Dirección de DD.RR. <input type="checkbox"/> Documentos (testimonio, folio real, etc.)</p>	<p>Dirección de DD.RR. <input type="checkbox"/> A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta inmueble. <input type="checkbox"/> Al Notario actual quien tiene a cargo los libros anterior Notaría de Fe Pública si es que es el caso.</p> <p>Se debe indicar la dirección de estas personas.</p>
--	--	---	---

<p>Demanda de Adición de Nombre, Supresión de Apellido y Cancelación de Usufructo</p>	<p>Cuando existen uno o varios propietarios de un bien inmueble producto, tal vez de una declaratoria de herederos y resulta que no se encuentran registrados los nombres completos de los propietarios, o existe añadido un apellido que no es correcto.</p> <p>En caso de que si uno de los propietarios utilizó el bien inmueble en calidad</p>	<p><input type="checkbox"/> Folio Real o Tarjeta de Propiedad <input type="checkbox"/> Testimonio de Propiedad o fotocopia legalizada <input type="checkbox"/> Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios. <input type="checkbox"/> Certificado de Nacimiento y/o Bautismo, Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros documentos que sirvan como prueba de los datos a aclarar. <input type="checkbox"/> Certificado de nacimiento de los hijos</p>	<p><input type="checkbox"/> Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR. <input type="checkbox"/> A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta <input type="checkbox"/> Al Notario actual quien tiene a cargo los libros y</p>
---	--	---	--

	de USUFRUCTO y esta falleció o hubo otro motivo por el cual no lo va utilizar más se puede solicitar en la misma demanda su cancelación.	<input type="checkbox"/> Impuestos de Propiedad <input type="checkbox"/> Facturas de Luz, Agua Y Teléfono <input type="checkbox"/> Informe o reporte de La Dirección de Derechos Reales <input type="checkbox"/> Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)	registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es el caso, se debe indicar datos de la dirección, etc.
--	--	--	---

<i>Demanda de Fusión De Matriculas De Folios Reales</i>	<p>Cuando existen en un mismo lugar dos o más derechos propietarios que se quiere juntar para que se vuelva uno solo.</p> <p>Puede suceder que el o los propietarios hayan comprado un lote de terreno adyacente a su domicilio y para fines que les correspondan se quiere lograr volverlo uno solo, en este caso se solicita la fusión de matriculas y de folios reales.</p>	<input type="checkbox"/> Reporte de Folio Real o Tarjeta de Propiedad, si es el caso <input type="checkbox"/> Testimonio de Propiedad o fotocopia legalizada <input type="checkbox"/> Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios. <input type="checkbox"/> Impuestos de Propiedad Facturas de Luz, Agua Teléfono <input type="checkbox"/> Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)	<input type="checkbox"/> Al Juez Registrador de DD.RR.
---	--	--	--

<i>Reposición de Escritura Pública ante Notariode Fe Pública</i>	<p>Cuando en el Archivo de la Notaria donde realizo la Protocolización y el Testimonio no existe el registro, el propietario solicita se reponga en el Archivo de la Notaria de Fe Pública su testimonio de Propiedad</p>	<input type="checkbox"/> Folio Real o Tarjeta de Propiedad <input type="checkbox"/> Testimonio de Propiedad <input type="checkbox"/> Pago de Impuestos <input type="checkbox"/> Informe de Alcaldía (Catastro) <input type="checkbox"/> Plano de Ubicación <input type="checkbox"/> Informe de DD.RR. <input type="checkbox"/> Fotocopia legalizada de C.I. del propietario	<input type="checkbox"/> Al Notario Fe Publica
--	---	---	--

<i>Reposición de Firma del Notario de Fe</i>	<p>Cuando se puede no subsanar el sello y</p>	<input type="checkbox"/> Folio Real o Tarjeta de Propiedad <input type="checkbox"/> Testimonio de	<input type="checkbox"/> Al Notario Fe Publica ^o A todos los que fueron
--	---	--	---

<i>Pública</i>	firma de un notario que falleció o ya no trabaja como notario, se solicita se reponga o se subsane la firma y sello del notario de fe publica en el testimonio de propiedad.	Propiedad Pago de Impuestos <input type="checkbox"/> Fotocopia legalizada de C.I. de los propietarios <input type="checkbox"/> Informe de Alcaldía (Catastro) <input type="checkbox"/> Plano de Ubicación <input type="checkbox"/> Informe de DD.RR. <input type="checkbox"/> Fotocopia de C.I.	partes intervinientes de la compra venta del inmueble.
----------------	--	---	--

Relación De Derecho:

Los artículos a los que se recurre en estos tipos de demanda son: Art. 24 de la Nueva Constitución Política del Estado vigente, Art. 134, num. 8 de la Ley de Organización Judicial, Arts. 1287, 1534, 1535, 1540, 1542, 1546, 1547, 1550, 1551, 1561 del Código Civil, Decreto Supremo No. 27957 de 24 de diciembre de 2004, Art. 9 de Ley de Inscripción en Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, Art. 22, 24 y 31 de la Ley del Notariado y Art. 327 del Código de Procedimiento Civil.

1. 2. Levantamiento De Anotación Preventiva

Proceso judicial voluntario (Juzgado de Instrucción en lo Civil) en el que el propietario solicita se levante la anotación preventiva que una entidad financiera realizo en la Oficina de Derechos Reales.

Esta anotación se debe a que el propietario solicito un préstamo de dinero a una entidad financiera dejando como garantía su casa o terreno.

El propietario solicita el levantamiento de anotación preventiva porque el ya cumplió con el pago total del préstamo.

Requisitos	Procedimiento	Solicitante	Costo
1. Certificación de pago de préstamo (Banco). 2. Testimonio de Propiedad 3. Folio Real 4. Fotocopia de C.I. 5. Informe de DD. RR.	- Elaborar la demanda con un abogado - Presentar a Demandas nuevas - Acudir al Juzgado donde fue sorteado - Si la demanda fue admitida solicitar resolución - Si no fue admitida subsanar error y solicitar admisión - Elaboración de testimonios - Presentarlos en Derechos Reales	- Propietario - Apoderado Legal	- 250 Bs. Duración del trámite 2 a 3 meses

Capitulo VI
Trámites En La Oficina De Derechos Reales

1. Información Rápida

Consiste en solicitar un informe completo sobre el estado real y legal de una propiedad, donde se detalla los anteriores y actuales propietarios, si hay algún gravamen, hipoteca o si se cancelaron o levantaron. Es una información imprescindible para operaciones crediticias y transferencia de propiedades.

Requisitos para el propietario	Costo
<ul style="list-style-type: none"> - Folio Real actualizado o tarjeta de propiedad fotocopia- - Cedula de Identidad o RUN de la parte solicitante, y si es abogado credencial del ilustro colegio de abogados. - 2 fotocopias de toda la documentación 	Bs.26, por servicios de computación, formularios y timbres de ley.

2. Certificado Alodial

Documento que hace constar el registro cronológico, personal, cambio constantes que pudiera realizarse sobre el bien registrado.

Requisitos para el propietario	Requisitos para terceros	Costo
<ul style="list-style-type: none"> - Tarjeta de propiedad o Folio Real actualizado (Fotocopia). - Cédula de identidad o RUN del propietario o solicitante. - 2 fotocopias 	<ul style="list-style-type: none"> - Memorial de solicitud - Fotocopia de Folio Real o tarjeta de propiedad - C.I. o RUN - 2 fotocopias de toda la documentación 	54 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

3. Certificado Decenal

Documento que hace constar por escrito todo lo ocurrido en la propiedad los últimos diez años.

Requisitos	Requisitos para terceros	Costo
<ul style="list-style-type: none"> - Tarjeta de propiedad o Folio Real actualizado (Fotocopia). - Cédula de identidad o RUN del propietario o solicitante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Orden Judicial - Folio real o tarjeta de propiedad - Fotocopia de C.I. 	54Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

4. Certificado Treintenial

Documento que hace constar por escrito todo lo ocurrido con la propiedad inmueble en el transcurso de los últimos treinta años.

Requisitos	Requisitos para terceros	Costo
<ul style="list-style-type: none"> - Tarjeta de propiedad o Folio Real actualizado (Fotocopia). - Cédula de identidad o RUN del propietario solicitante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Orden judicial - si no es el titular. - Folio Real o Tarjeta de Propiedad - Fotocopia de C.I. 	55Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

5. Folio Real Actualizado

Documento que contiene toda la información vigente del inmueble sobreestado jurídico actual y total, sobre su descripción y características, restricciones y Gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos.

Requisitos	Costo
<ul style="list-style-type: none"> - Folio o número de matrícula. - Cédula de Identidad o RUN. 	55 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

6. Certificado De No Propiedad

Documento que hace constar en registros públicos de Derechos Reales que una persona no posee a su nombre ninguna propiedad inmueble.

Requisitos	Costo
<ul style="list-style-type: none"> - Declaración jurada ante Juez Instructor. - Cédula de identidad o RUN del solicitante. - Memorial con orden judicial de Juez Instructor en lo Civil. 	55 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

Procedimiento Común En Derechos Reales

Ingreso de documentos	Proceso de Registro	Documentos Observados
<p>1. Para ser atendido hacer fila o sacar ficha, será atendido por el orden de llegada a la Plataforma de atención al Público.</p> <p>2. Estar atento a la pantalla, donde se puede observar el número que le corresponde y la ventanilla a la que debe acudir para ser atendido.</p> <p>3. Una vez que se apersona a la ventanilla de información y reclamos, revisaran los documentos, si no existiera ninguna observación se le extenderá una BOLETA DE INGRESO.</p> <p>4. Cuando le den la boleta de ingreso, ir a la sección CAJAS donde debe presentar todos los documentos originales más 2 fotocopias, y pagará el costo del trámite, como constancia le entregaran un comprobante de pago con el que debe pasar a recoger los resultados.</p>	<p>1. Sus documentos serán asignados a un funcionario para su procesamiento.</p> <p>2. El funcionario revisa y compara los datos con los registros en los libros de archivo de Derechos Reales, Sistema anterior y folio real, para ver si existe alguna observación o no, determinando si procede o no su registro. Si se encuentra algún error se le devolverán los documentos para subsanar.</p> <p>3. Si no tiene observaciones procederá su trámite, el funcionario emitirá su reporte y lo entregara al despacho del Juez registrador.</p> <p>4. El juez registrador verificara la inscripción, para firmarlo y descargarlo en el sistema. Remitirá la documentación a VENTANILLA DE MESA DE SALIDA. Donde puede recoger su</p>	<p>a) Si su documentación fue observada, el funcionario designado entregara su documentación en VENTANILLA DE MESA DE SALIDA.</p> <p>b) Con sus documentos dirijase a la SECCION DE OBSERVADOS donde verificara la observación y se le explicara el motivo.</p> <p>c) Usted debe adjuntar la documentación que se le exija para que reingrese su documentación.</p> <p>d) Una vez que cuente con los documentos que le faltan debe apersonarse a las VENTANILLAS DE MESA DE ENTRADA para comenzar nuevamente</p>

