

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



MONOGRAFÍA

Para optar el Título Académico de Licenciada en Derecho

EXCEPCIÓN AL ARTICULO 8 DE LA LEY NO. 1886
RESPECTO AL TRATO PREFERENCIAL, POR EL
PRINCIPIO DE PRELACIÓN EN DERECHOS
REALES

INSTITUCIÓN: Consejo de La Judicatura – Oficina de
Registro de Derechos Reales

POSTULANTE: Mariel Claudeth Chavez Vacafloor

La Paz – Bolivia
2012

DEDICATORIA:

*Al **Creador** por guiar siempre mi camino y nunca abandonarme en los momentos mas difíciles, y en especial a mi abuela, madre y mejor amiga que esta en el cielo **Sara Prudencio Quisbert** quien con su infinito amor ha sido mi luz en la oscuridad, mi alegría en mis tristezas y me ha inculcado los valores mas esenciales de la vida.*

AGRADECIMIENTOS:

*A la mejor mamá del mundo **Antonieta Vacaflor Prudencio**, quien con su trabajo, esfuerzo y dedicación me ha dado lo mejor para darme una vida digna.*

*Al **Dr. Iván Pedro Vargas Velasco**, quien es mi mejor amigo, guía y jefe, por enseñarme que una persona es merecedora de admiración y respeto cuando actúa con honestidad y rectitud.*

Prólogo.

En esta monografía, usted encontrará la información mas actualizada sobre el **Principio de Prelación**, escrito por una verdadera conocedora en el Derecho Registral, que pretende compartir sus experiencias para que por medio de él, usted logre fácilmente entender sobre las bondades y el porque de este principio Registral. Luego en las primeras paginas podrá ver sobre un poco de la Historia de los Derechos Reales en General tanto como dentro de Bolivia, asimismo verá una serie de Artículos que nos detallan sobre cuales servicios otorgados en la Oficina de Derechos Reales de nuestro país, pueden ser susceptibles o no del principio de prelación, que verdaderamente le ayudaran a entrar a una parte del Derecho Registral, viendo también los demás principios registrales y la importancia de su aplicación. Por ultimo pero no menos importante, usted encontrará legislación comparada y su importancia del “principio de prelación” en toda la legislación, así como las bases jurídicas y filosóficas del anteproyecto a la excepción al trato preferencial en las Oficinas de Derechos Reales en resguardo al Principio de Prelación, basándose esencialmente en el Principio de Igualdad reconocido tanto en disposiciones nacionales como internacionales.

La Paz, Abril del 2012.

Dr. Iván Pedro Vargas Velasco

ÍNDICE

| | Pág. |
|---|-----------|
| Introducción | 1 |
| CAPÍTULO I | |
| PRINCIPIO DE PRELACIÓN EN DERECHOS REALES | |
| 1.1. Origen y Evolución Histórica de los Derechos Reales | 4 |
| 1.1.1. Evolución de los Derechos Reales | 4 |
| 1.1.2. Derechos Reales en Bolivia | 9 |
| 1.2 Diferencia entre Derechos Reales y Derechos Personales | 10 |
| 1.2.1. Contenido del Derecho Real | 11 |
| 1.2.2. Patrimonio | 16 |
| 1.2.3. Bienes Inmuebles y Bienes Muebles | 19 |
| 1.2.4. La Necesidad del Registro | 22 |
| 1.3. Principio de Prelación | 30 |
| 1.3.1 Origen y definición | 31 |
| 1.3.2 Ámbito de Aplicación | 34 |
| CAPÍTULO II | |
| TRATO PREFERENCIAL A PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, MUJERES EMBARAZADAS Y DISCAPACITADOS | 35 |

| | |
|--|-----------|
| 2.1. Disposiciones Legales respecto al trato preferencial | 35 |
| 2.2. Fundamentos para la excepción a este trato preferencial en derechos Reales | 36 |
| 2.3. Principio de Igualdad reconocido en la Constitución Política del Estado | 38 |
| 2.4. Principio de Igualdad reconocido por Disposiciones Internacionales | 39 |
| | |
| CAPÍTULO III | |
| | |
| EXCEPCIÓN AL ART. 8 DE LA LEY 1886 POR EL PRINCIPIO DE PRELACIÓN | 43 |
| | |
| 4.1. Principios Jurídicos | 43 |
| 4.2. Bases Jurídicas y filosóficas para la creación del ante proyecto | 43 |
| 4.3. Propuesta de Anteproyecto. | 50 |
| | |
| CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 51 |
| | |
| BIBLIOGRAFÍA | 55 |
| | |
| ANEXOS | 57 |

Introducción.

La presente monografía de trabajo dirigido, esta basado en el trabajo desempeñado en las Oficinas de Derechos Reales, y los problemas con los que tropiezan algunos Usuarios por el trato preferencial que se da a las personas de la tercera edad, mujeres embarazadas y discapacitados.

En el primer capítulo hablaremos sobre el origen del derecho real y su evolución en la cual podremos ver que en el derecho romano, los derechos reales no se distinguían de los derechos de obligaciones, tan sólo se conocían las acciones reales (*in rem*), y las acciones personales (*in personam*) En una fase ya posterior de la historia puede encontrarse la distinción conceptual entre derechos personales y derechos reales, los derechos reales brotaron no sistemáticamente sino empíricamente de acuerdo a las necesidades socio económicas.

Por otra parte como primer antecedente del Derecho Registral en las colonias españolas advertimos que en 1528 se hizo una solicitud por parte de las Cortes de Toledo, celebrados en Madrid a los Reyes Carlos I y Juana, en materia registral para que todos los censos y tributos que se hiciesen y que así las condiciones a las que se hicieren, ante quien pasaren sean obligados después de hechos los contratos, de llevarlos ante el escribano de Consejo del lugar donde pasarían treinta días, porque de allí se sabría lo que se atribuyere ya que esto sería causa que ninguno venda mas de una vez lo que quisiere. Asimismo se excusarían muchos pleitos sabiendo los compradores lo censos y tributos, e imposiciones como también hipotecas que tenían las casas y heredades, donde hubiese cabeza de Jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas, y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor aunque tena causa del vendedor y que el tal registro no se muestre

a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor. En 1539 Carlos I a sugerencia de las Cortes de Toledo organizaron el registro de censos, tributos e imposiciones, con lo ya mencionado anteriormente. Disposición que duro mucho tiempo, aun después de la Colonia, siendo base del Derecho registral no solo en Bolivia sino en América.

Hablaremos también de la diferencia entre los derecho reales y personales, el derecho real es aquel que la persona tiene sobre un bien inmueble y el derecho personal es aquel por el que se exige de otro lo que está obligado a hacer, o no hacer y a dar, cuando existe una obligación a favor de otro en virtud de un contrato.

Veremos también la diferencia entre Bienes inmuebles y los bienes muebles los Bienes muebles son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. Los inmuebles son aquellos que por su naturaleza no pueden trasladarse a ningún lugar y están sujetos a registro.

Asimismo veremos la importancia de los principios registrales los cuales son

En el capítulo segundo hablaremos de los principios de publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialidad y de tracto sucesivo, viendo su importancia enfocándonos especialmente en el principio de prelación el cual es el fundamento mas importante del presente trabajo. Asimismo los preceptos legales que rigen este principio como ser la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de Noviembre de 1887 en su Artículo 16, el Decreto Supremo N° 27957 de 24 de Diciembre de 2004. En su Artículo 43 y el Código Civil - Decreto Ley No. 12760 en sus Arts. 1392, 1393, 1394, 1405 y 1432.

En el Capítulo 2do hablaremos del trato preferencial que se da a las personas de la tercera edad, mujeres embarazadas y personas con discapacidad, en especial realizando un enfoque en el Art. 8 de la Ley 1886 el Decreto Supremo N° 24807, Ley de la Persona con discapacidad en la cual en su Artículo 2 inc. k) . los fundamentos para la excepción a este trato preferencial basándonos especialmente en el principio nacional como internacional de igualdad y no discriminación.

En el Capítulo 3 el cual es la parte propositiva analizaremos mas a fondo el porque de esta excepción al trato preferencial, las bases filosóficas y finalmente la propuesta del anteproyecto, exceptuando este trato preferencial pero no para todos los servicios sino solo a aquellos que requieran modificar el derecho propietario o la inscripción de un gravamen o restricción.

Finalmente las conclusiones y recomendaciones con respecto a los trámites que se realizan en las Oficinas de Derechos Reales y la importancia del principio de prelación, al respecto indicar que los 9 principios del ámbito Registral, son importantes, empero este tema esta basado en el principio de prelación que a mi entender es uno de los que se debería cumplir en la Oficina de Derechos Reales, sin ningún trato preferencial en los casos sea de constitución de un derecho real o de la inscripción de un gravamen o restricción, sin perjuicio a los casos expresamente señalados en la Ley.

La autora.

CAPÍTULO I

PRINCIPIO DE PRELACIÓN EN DERECHOS REALES

1.1 Origen y Evolución Histórica de los Derechos Reales:

Para introducirnos a esta parte importante que es el derecho real, previamente debemos saber cual su origen, en este caso el Derecho Civil en cual están inmersos los Derechos Reales que son aquellos que se ejercen inmediata y directamente por el hombre sobre las cosas, en este sentido hablaremos de los antecedentes del Derecho Romano y otras instituciones que dieron Origen a los Derechos Reales.

El Derecho Romano en su acepción mas lata, se entiende como el conjunto de normas y principios jurídicos que rigieron las relaciones del Pueblo Romano en las distintas épocas de su historia , es decir dentro de los limites marcados por la fundación de Roma (753 a.de C.) ¹

1.1.1. Evolución de los Derechos Reales:

Los Jurisconsultos romanos no se ocuparon de formular una definición de los derechos reales, ni los distinguieron de los derechos de obligaciones. Las fuentes

¹ ARGUELLO Luis Rodolfo "Manual de Derecho Romano" Editorial Astrea 3ra Edición Buenos Aires Argentina 2004, pág. 3.

separan tan sólo las acciones reales (*in rem*), cuyo tipo es la *vindicatio*, de las acciones personales (*in personam*) como las *conditiones* entendiendo que en estas últimas, el demandado era siempre el sujeto pasivo de la relación, o sea, el deudor, en tanto que en las primeras la acción se dirigía *adversus omnes*, es decir contra cualquier sujeto que desconociese la existencia del derecho o afectase su plenitud o libertad.²

En el Derecho Romano primitivo era imposible encontrar una diferencia ya que originalmente el derecho fue un poder que pertenecía al del *pater familias* que ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su *mancipium* sobre las cuales era soberano.

En una etapa muy posterior puede encontrarse la distinción conceptual entre derechos personales y derechos reales, cuando se reemplaza la vinculación o atadura personal del deudor por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la ejecución patrimonial. Los derechos reales brotaron no sistemáticamente sino empíricamente de acuerdo a las necesidades socio económicas, y lo que los caracteriza fue que se los iba concediendo una *actio in rem - vindicatio*, con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos solo se concebía para el dominio de propiedad.

Los primeros de esos derechos, fueron los de servidumbres rústicas, luego los urbanos. Después siguieron el usufructo y el uso de los derechos de *habitatio* y *apercie servorum*, etc. Del derecho honorario se originara la enfiteusis, como las superficies también de origen honorario, tomaron cuerpo lo Derechos Reales de prenda e hipoteca considerados como de garantía.

² Idem. Pág. 197

Las expresiones *ius in rem – ius in personarum*, no aparecen en los textos romanos, se encuentran por primera vez en el *Brachilogus Iuris Civilis o Corpus Legum*, redactado entre los siglos X y XII.

Fueron los glosadores y los post glosadores quienes sobre la base de que las acciones eran los medios procesales para tutelar los derechos, concluyeron que los protegidos por las *acciones in rem* y por las *acciones in personarum*, eran las *ius in rem* y las *ius in personarum* respectivamente.³

En este sentido, hablaremos de la *Propiedad*, al respecto para los romanos se clasifican en dos clases: derechos reales sobre la cosa propia (***ius in re***) y derechos reales sobre la cosa ajena (***ius in re aliena***). Pertenece a la primera categoría la propiedad o dominio, que reúne en sí todos los caracteres de los derechos reales y que tiene el contenido económico más amplio. No encontramos en las fuentes romanas una definición de la propiedad, vocablo que proviene del término latino *proprietas*, que a su vez deriva de *proprium*, que significa “lo que pertenece a una persona o es propio”. Partiendo de esa idea, podemos decir que **la propiedad es el derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa.**

Sin embargo, la propiedad no agota su contenido en los poderes de goce y disposición de la cosa, pues el mismo derecho le confiere otros que pertenecen a su naturaleza, como la ***pretensión*** del propietario de no ser privado de su derecho sino por causa de utilidad pública, legalmente declarada mediante justa indemnización. En Roma tenía valor axiomático el principio que decía “*lo que es nuestro no puede ser transferido a otro sin hecho nuestro*” (*Id quod nostrum est, sine facto nostro alium*

³ PÉREZ FERNÁNDEZ DE CASTILLO Fernando “**Derecho Registral**” México Editorial Porrúa S.A. 1995 pág. 11.

transferri non potest) (Dig. 50, 17, 11). Ello determinó que el derecho Romano regulara el instituto expropiación, al menos en el periodo postclásico, según surge de una constitución de Teodosio del año 393, en que se determina la forma de llevarlo a cabo y la manera de fijar el precio de la indemnización.⁴

En el devenir histórico del derecho Romano se conocieron dos especies distintas de propiedad formadas al amparo de las grandes corrientes jurídicas (derecho civil, derecho pretorio). Que por mucho tiempo fluyeron paralelamente, para unificarse finalmente en un sistema de derecho privado que tuvo su expresión legislativa en el *Corpus Iuris Civilis*

En efecto la institución propiedad estuvo regulada desde los mas antiguos tiempos de Roma por el Derecho Civil quiritario que creó un señorío general y pleno sobre las cosas llamado *dominium ex iure quiritum*, organizado dentro de los principios acodes con las características propias del derecho romano primitivo. Avanzando en la evolución apareció un nuevo dominio carente de formalidades y de contenido mas amplio denominado: "propiedad bonitaria o pretoria", este último se diversifico en tres modos distintos de propiedad: la **propiedad peregrina** cuando el sujeto no era un ciudadano romano, quien por carecer del *Status Civitatis* no estaba habilitado para gozar del *dominium ex iure quiritum*; **la propiedad provincial** cuando se transmitía un fundo sito en una provincia romana con obligación de pagar un estipendio o tributo a favor del Estado Romano **y la Propiedad Bonitaria** esta cuando se hubiera transmitido una cosa susceptible de dominio quiritario. entre ciudadanos romanos, sin los modos solemnes del *Ius Civile*, como ocurriría si se vendiese una *res Mancipi* y la transfiriera por medio de la **traditio**.

⁴ ARGUELLO Luis Rodolfo op. Cit. Pág. 220

Al respecto los **modos originarios** de adquisición de la propiedad, eran: la Ocupación, la accesión, la especificación, la confusión, la conmixción, la adjudicación y la adquisición. Asimismo existen otros modos de adquirir la propiedad que son los **modos derivativos de adquisición** en los que se produce por traslación de los derechos de un anterior propietario, así se tiene entre estos *la mancipatio, la iure cessio y la tradición (traditio)*. Este último que es el negocio transmissivo usual y ordinario del derecho romano. Este modo derivativo de adquirir la propiedad pronto se impuso en la legislación romana y fue desplazando a las demás, situación explicable si se tiene en cuenta que nada viene a ser más ajustado a la equidad que tener por válida la voluntad del dueño de transferir a otro una cosa que le pertenece.

Difundido el uso de la redacción de documentos para consignar las transferencias, se admitió que la propia escritura del instrumento sustituyera la entrega de la cosa, especialmente cuando se trataba de donaciones. Para los bienes inmuebles, desaparecidas las antiguas formalidades, se afirmó la necesidad del acto escrito y de su inscripción en los archivos públicos (*insinuatio apu acta*), como medio de tutelar los intereses de las partes y de los terceros. De esta formalidad, que pertenecía a la publicidad del acto, el derecho justiniano hizo depender la adquisición de la propiedad inmobiliaria.⁵ Así es como podemos encontrar los antecedentes de los derechos reales, así como otras instituciones que se fueron regulando para la protección de la propiedad. Es importante aclarar que cuando se habla de sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, se ubican estos sistemas en el campo del Derecho Inmobiliario, pero nuestro objetivo es lo relativo a la organización de la propiedad inmueble desde el punto de vista de la publicidad, y si se considera que los sistemas modernos fundamentan la publicidad en la institución de un registro ad hoc, se encuentra más adecuado hablar de sistemas

⁵ Idem. Pág. 241

regístrales y no de sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, lo cual traería como consecuencia confusiones.

1.1.2 Derechos Reales en Bolivia:

Como primer antecedente del Derecho Registral en las colonias españolas advertimos que en 1528 se hizo una solicitud por parte de las Cortes de Toledo, celebrados en Madrid a los Reyes Carlos I y Juana, en materia registral con lo siguiente: “suplican a V M mande a que todos los censos y tributos que se hiciesen y que así las condiciones a las que se hicieren, ante quien pasaren sean obligados después de hechos los contratos, de llevarlos ante el escribano de Consejo del lugar donde pasarían treinta días, porque de allí se sabría lo que se atribuyere ya que esto sería causa que ninguno venda mas de una vez lo que quisiere.

Asimismo se excusarían muchos pleitos sabiendo los compradores los censos y tributos, e imposiciones como también hipotecas que tenían las casas y heredades, lo que encubren y callan los vendedores, y V M mande a cada ciudad Villa o Lugar, donde hubiese cabeza de Jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas, y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor aunque tena causa del vendedor y que el tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor”

En 1539 Carlos I a sugerencia de las Cortes de Toledo organizaron el registro de censos, tributos e imposiciones, con lo ya mencionado anteriormente.

Disposición que duro mucho tiempo, aun después de la Colonia, siendo base del Derecho registral no solo en Bolivia sino en América.

Fruto de esa labor tenemos en nuestro país una Ley especial llamada “Ley de Inscripción de Derechos Reales” de 15 de Noviembre de 1887 con 46 Arts. y su Decreto Reglamentario de 5 de Diciembre de 1888 con 110 Arts. Mas 4 disposiciones transitorias modificado por decreto supremo 27957 de 24 de Diciembre de 2004 con 99 Arts. Y 4 disposiciones finales que rigen a todos los actos específicos junto al Código Civil en el libro Quinto, titulo quinto Capitulo 3 Sección I al IX Arts. 1538 al 1566.

1.2 Diferencia entre Derechos Reales y Derechos Personales:

En el derecho Romano primitivo era imposible encontrar una diferencia ya que originalmente el derecho fue un poder que pertenecía al del *pater familias* que ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su *mancipium* sobre las cuales era soberano.

En una etapa muy posterior puede encontrarse la distinción conceptual entre derechos personales y derechos reales, cuando se remplaza la vinculación o atadura personal del deudor por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la ejecución patrimonial. los derechos reales brotaron no sistemáticamente sino empíricamente de acuerdo a las necesidades socio económicas, y lo que los caracteriza fue que se los iba concediendo una *actio in rem- vindicatio*, con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos solo se concebía para el dominio de propiedad.

Los primeros de esos derechos, fueron los de servidumbres rusticas, luego los urbanos. Después siguieron el usufructo y el uso de los derechos de habitatio y *apercie servorum*, etc. Del derecho honorario se originara la enfiteusis, como las

superficies también de origen honorario, tomaron cuerpo lo Derechos Reales de prenda e hipoteca considerados como de garantía.

Las expresiones *ius in rem – ius in personarum*, no aparecen en los textos romanos, se encuentran por primera vez en el *Brachilogus Iuris Civilis o Corpus Legum*, redactado entre los siglos X y XII.

Fueron los glosadores y los post glosadores quienes sobre la base de que las acciones eran los medios procesales para tutelar los derechos, concluyeron que los protegidos por las *acciones in rem* y por las *acciones in personarum*, eran las *ius in rem* y las *ius in personarum* respectivamente.⁶

La acción real es aquella por la que se reclama la cosa de uno que posee otro, y la acción personal es aquella por la que se exige de otro lo que está obligado a hacer, o no hacer y a dar, cuando existe una obligación a favor de otro en virtud de un contrato.

1.2.1. Contenido del Derecho Real:

El Derecho Real es una situación de poder que el ordenamiento jurídico atribuye al sujeto para la utilización, aprovechamiento o realización del valor de una sola cosa, por lo que atendiendo a esta realización del Derecho Real requiere de mayor eficacia que el Derecho Personal eficacia que se da a través de 2 atributos: los derechos de persecución y los derechos de preferencia.

Consiste el Derecho de Persecución en la facultad de que se encuentra investido el titular de un derecho real para perseguir la cosa dondequiera que esta se encuentre o quienquiera que sea la persona que la detente. De este modo, el propietario de un bien puede reivindicarlo frente a todo poseedor, pero solamente en

⁶ Pérez Fernández de Castillo Fernando “Derecho Registral” México Editorial Porrúa S.A. 1995 pág. 11.

materia inmobiliaria. El titular de una servidumbre, por ejemplo, puede hacer valer su derecho frente a todos los sucesivos propietarios del fundo sirviente. El derecho de persecución se destaca en las situaciones jurídico reales, por ejemplo, en la hipoteca al señalar una clara distinción entre el acreedor hipotecario y el acreedor quirografario. Si un inmueble hipotecado o un inmueble sujeto a registro es enajenado por el deudor, el acreedor hipotecario puede dirigirse contra dicho bien aun así se encontrare en manos de un tercero adquirente y lograr la realización del valor de la cosa. En cambio, cuando un deudor enajena un inmueble que no esta gravado por una hipoteca el acreedor no tiene un derecho de 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.

Consiste el derecho de preferencia en la facultad de que queda investido el titular de un derecho real, para excluir de la realización de valor de una cosa a todos aquellos que solo cuentan con un derecho personal o un derecho real, cuya inscripción en el registro sea de fecha posterior. 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 su consideración 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 tempore potior est in iure***”.⁷

Para entender mejor el Contenido de los Derechos Reales hablaremos en cuenta de los Sistemas Registrales que han existido y que aun existen; a través de la historia de la humanidad han existido sistemas inmobiliarios no registrales, como el Sistema Romano que carecía de solemnidad constitutiva y de protección a terceros

⁷ ROMERO SANDOVAL, Raúl “Derechos Reales” 3ra Ed. Capitulo 15 Editorial Los Amigos del Libro Cbba.- Bolivia 1996 pág. 15

adquirentes ó el Antiguo Sistema Germánico que tenía solemnidad constitutiva y protegía a los terceros adquirentes; pero los sistemas inmobiliarios modernos son eminentemente registrales, es decir, son sistemas en los cuales los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles aparecen en relación con la institución del Registro de la Propiedad, a través del cual se verifica la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, hecho tan antiguo, en expresión de Besson, "como la misma propiedad inmueble". Besson considera tres sistemas: el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados.

Coviello estima dos grandes sistemas: el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).

Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo.

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva.

Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sastre, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa. Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad: La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común,

careciendo el Registro de efectos constitutivos. Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles. Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo. El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil: "solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar".

Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal. En Venezuela es el sistema vigente con algunas particularidades (art., 1924 Código Civil). Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros. La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas). No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes. Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral). Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas

civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extra registral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).

Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861. Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla. Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.

Sistema Alemán y Suizo: los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el Registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

Sistema Australiano: el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que

el Registro publica es toda y la única verdad y por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extra registral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el Registrador.

Sistema de Sajonia, Lubeck, Mecklemburgo, y Hamburgo (antiguas legislaciones inmobiliarias): en ellas los asientos registrales tienen la misma eficacia que la del Sistema Australiano, pero no admitieron el título real.

1.2.2. Patrimonio:

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 en el pasivo (T.I. Vol. 1, pág. 454).

El patrimonio se considera 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 obligaciones cada una de las cuales tiene su propio objeto. Jurídicamente el patrimonio comprende también el aspecto pasivo, la titularidad de las obligaciones valuables en dinero, además de los derechos (Trabucchi T.I. pág. 401) ⁸

También podríamos llamar Patrimonio al conjunto de los derechos y de las obligaciones de una persona apreciables en dinero, considerados como formando una universalidad de derechos lo cual significa que el patrimonio es una entidad abstracta, distinta de los bienes, de las obligaciones que lo integran, estos pueden

⁸ Ídem pág. 16

cambiar, disminuir, desaparecer íntegramente, pero no el patrimonio que permanece siempre uno mismo durante toda la vida de la persona

Teorías que explican el patrimonio:

Teoría Clásica: Para Aubri y Reu, citados por Ripert y Planiol, la idea de patrimonio se deduce lógicamente de la personalidad, el patrimonio es la emanación de la personalidad y la potestad jurídica de que está investida una persona como tal. Asentada en esta elaboración doctrinaria la teoría clásica descansa sobre los principios siguientes: 1) Solamente las personas pueden tener patrimonio, pues solamente ellas tienen aptitud para poseer bienes, tener derechos de créditos y contraer obligaciones; 2) Toda persona necesariamente tiene un patrimonio; 3) Toda persona no tiene más que un patrimonio; 4) El patrimonio es inseparable de la persona.

Teoría Moderna: También llamada del patrimonio afectación, ésta ve en el patrimonio una universalidad que descansa sobre la común destinación de los elementos que la componen. La noción de patrimonio ya no se confunde con la de personalidad ni se le atribuyen las mismas características de indivisibilidad e inalienabilidad propias a la persona. El maestro mexicano Rafael Rojina Villegas define el patrimonio afectación como "El conjunto de bienes y deudas inseparablemente ligados porque todos ellos se encuentran afectados a un fin económico". Así siempre que encontremos un conjunto de bienes derechos y obligaciones destinados a la realización de un fin determinado sea de naturaleza jurídica o económica, estamos en presencia de un patrimonio por cuando se constituye una masa autónoma organizada jurídicamente en forma especial. La persona puede tener diversos fines jurídicos económicos a realizar y en ese sentido pueden haber varios patrimonios en una misma persona. Para que haya patrimonio afectación el patrimonio debe ser autónomo no en relación a la persona sino en

función de un vínculo jurídico al cual el derecho da reconocimiento afectando un conjunto de bienes para conseguir un fin, por lo tanto para que exista patrimonio afectación deben producirse los siguientes requisitos: a) Que exista un conjunto de bienes derechos y obligaciones destinados a la realización de un fin; b) Que este fin sea de naturaleza jurídico-económica; c) Que el derecho organice con fisonomía propia y por consiguiente con autonomía todas las relaciones jurídicas activas y pasivas de acreedores y deudores en función de aquella masa independiente de bienes derechos y obligaciones.

Elementos del patrimonio: Los elementos del patrimonio tienen un carácter pecuniario. No todo lo que la persona posee o soporta es patrimonio, dado que solamente puede ser elemento constitutivo del patrimonio todo lo que si tiene una apreciación económica. Los elementos constitutivos del patrimonio son el activo y el pasivo, en el activo están considerados los derechos y los bienes y en el pasivo las obligaciones ó deudas y cargas de diversa naturaleza. También se consideran como elementos del patrimonio los derechos reales y los personales pero éstos pueden enmarcarse dentro el activo del patrimonio, considerados en poder de la persona que aprovecha estos derechos y dentro del pasivo considerados desde el punto de vista de la persona que los soporta.

Subrogación Real: En materia de patrimonio la subrogación real se produce cuando una persona adquiere bienes nuevos que vienen a acrecentar su patrimonio, en este momentos los bienes adquiridos no gozan de ningún privilegio, sino que soportaran las mismas cargas los mismos gravámenes que tienen los bienes anteriores.

1.2.3. Bienes Inmuebles y Bienes Muebles:

Bienes inmuebles.- suelen clasificarse así aquellos que lo son por naturaleza, por incorporación y por destino. Se les denomina bienes inmuebles corporales. Existe una categoría final denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles en aquellos países donde las cosas incorporales también entran dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble (no, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Los inmuebles por destino son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño (de tal forma que revele el

propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería y demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continuó durante el periodo codificador gracias, entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al Derecho civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo) con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.⁹

Bienes muebles.- Son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido,

⁹ Biblioteca Virtual Encarta ® 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación. Por ejemplo, el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de un forma sencilla sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no sean utilizados. Entre los muebles se engloban tanto las cosas que sólo se muevan por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas (que también se denominan semovientes), como los animales.

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble —en cuyo caso serán consideradas inmuebles—, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios. Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico cuando estén vinculados de un modo estructural, bien por un vínculo de coordinación (un par de zapatos o unos guantes...), bien por un vínculo de subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por ejemplo). Por último, desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida,

por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica...) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles como la *summa divisio*, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos. Es en la edad media cuando se acuña el adagio según el cual *res mobilis, res vilis*. En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente: no sólo hemos de pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos para algunas categorías de bienes muebles¹⁰.

1.2.4. La Necesidad del Registro:

El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios de Derecho Público y Privado, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas. Los Principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos. Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica. Los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles. El Principio de Inscripción es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características. Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los aspectos

¹⁰ Ídem

fundamentales. La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejerce una función inexcusable. Debe adoptarse como base para el registro la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el registro. Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes.

El Registro se presume exacto e íntegro tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular. La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible. La buena fe del tercero no se presume siempre, mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro. La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro.

En este sentido el Registro Público de la propiedad cuenta con 9 principios rectores que explican el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad, asimismo están totalmente vinculados, de manera que no existen en forma independiente, además de que sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro; los principios son los siguientes:

1. Principio de Publicidad.- El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los inmuebles y aun de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restringen, existen varias formas de

dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; en tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el **Registro Público**, (para nosotros será la Inscripción de nuestra propiedad en Derechos Reales) pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros. Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal. **La publicidad material** está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. **La publicidad formal** consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios

2. Principio de Legitimación.- Es uno de los principios mas importantes pues es el que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Es legitimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica." Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido. La legitimación se clasifica en **ordinaria y extraordinaria**: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria

es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica. La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris el de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

3. Principio de Rogación.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a petición de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral. De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad.

4. Principio de Consentimiento.- Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al

primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya; en este último caso por orden judicial. Como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el Juez firma la escritura en substitución y rebeldía del demandado. Por otro lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente. Es el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que asentar una cláusula de estilo, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado del crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Público de la Propiedad el asiento correspondiente. En el sistema alemán, conocido también como constitutivo, además de la celebración del acto jurídico, se requiere el consentimiento expreso para su inscripción. En el caso de las rectificaciones de algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral.

5. Principio de Prelación o Prioridad.- Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de *doble venta*, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador. La fecha de presentación con día y hora, va a determinar la preferencia y rango del documento que ha

ingresado al registro, podría decirse o interpretarse “el que es primero en el registro es primero en derecho”.

6. Principio de Calificación.- Se le conoce también como de legalidad y se traduce en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, así como los Inscriptores y Supervisores de Área, es decir si satisface todos sus requisitos legales que para su eficacia señalan los ordenamientos legales, a esta actividad es a lo que se le llama o se le conoce como calificadora. Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato. Pero también nos encontramos con un problema que es la *Calificación desmedida* El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles. Con frecuencia algunos inscriptores, supervisores, así como registradores tienden a considerarse "juez de jueces" y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más insignificantes e intrascendentes, Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción, es lo que en Bolivia podríamos llamar las Observaciones sin fundamento. Ya se ha visto este problema en varias Oficinas Registrales en nuestro país, puesto que en muchas oportunidades se

realizan observaciones que son de forma y no de fondo que no amerita observación sino la simple aplicación de la Ley, tal es el caso de testimonios judiciales, en el cual los funcionarios solicitan que este transcrita todas las notificaciones cuando ya es la Autoridad Jurisdiccional que ha visto este tipo de aspectos, ya que la Oficina de Derechos Reales es un ente registrador y no parte del proceso, en síntesis podemos entender que este principio es aquel por el que vamos a calificar si se va o no a procesar un determinado documento, que esta en manos de los inscriptores, supervisores y el registradores.

7. Principio de Inscripción.- Para que un asiento o anotación surta sus efectos debe constar en el folio real o libro correspondiente, de esta forma el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público. En otros sistemas como el sustantivo, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad. Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte. En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales y restricciones que tuviera el bien inmueble; en la tercera, las cancelaciones de los gravámenes y las restricciones.

8. Principio de Especialidad.- Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el Patrimonio del deudor. Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares. Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de las interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

9. Principio de Tracto Sucesivo.- Las inscripciones de propiedades de inmuebles que se llevan a cabo en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan siguiendo toda secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Importancia de los principios Registrales.- El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios de Derecho Público y Privado, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas. Los Principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos. Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad

jurídica. Los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.¹¹

1.3. Principio de Prelación:

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo el interpretarse y transformarse en "el que es primero en registro es primero en derecho", como ya lo habíamos visto anteriormente. Analizado este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia. Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una casa puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo. Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente.

Este principio de Prelación o también llamado Principio de Prioridad. establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en

¹¹ <http://www.monografias.com/trabajos13/sistypri/sistypri.shtml>

el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

Anotaciones preventivas

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan marginalmente en los libros si es el sistema a seguir, o en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata del folio real. Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

1.3.1 Origen y definición:

Prelación.- Fr. Prelation, it. Prelazione; prelation; a, Vorziehen.(Del lat. Praelatio,- ònis, de prae, y ferre, tulilatum, llevar.) Antelación o preferencia con que algo debe ser atendido respecto de otra cosa con la cual se compara.¹²

Disposiciones legales en las que se encuentra inserto el principio de Prelación en Bolivia.- La Normativa vigente de nuestro país reconoce este principio de prelación el cual esta inserto en los siguientes:

Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de Noviembre de 1887.

¹² CABANELLAS, Guillermo, "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 20º edición, Editorial Heliasta SRL. Buenos Aires-Argentina. 1986, pág. 105

“Artículo 16.- La preferencia entre acreedores hipotecarios, y entre estos y los demás adquirientes de cualesquiera otros derechos reales sobre unos mismos bienes raíces, se regulara por la prioridad de su inscripción en el registro. Esta disposición no perjudica a los créditos privilegiados expresados en el Artículo 1444 del Código Civil”.

Decreto Supremo Nº 27957 de 24 de Diciembre de 2004.

*“Artículo 43.- **Prioridad entre acreedores.**- La preferencia entre acreedores hipotecarios y anticresistas y entre estos y los demás adquirientes de cualesquiera otros derechos reales sobre los mismos inmuebles, se regirá por la prioridad de su inscripción en el registro, de conformidad con lo expresado en los Artículos 1392, 1393 y 1405 del Código Civil, sin perjuicio de los créditos privilegiados expresados en los Artículos 1394, 1432 y 1436 del Código Civil, concordantes con el Artículo 562 del Código de Procedimiento Civil”.*

Código Civil - Decreto Ley No. 12760 de 6 de Agosto de 1975.

*“Artículo 1392.- **(Prioridad de los acreedores hipotecarios y anticresistas).** Todos los acreedores hipotecarios así como los anticresistas con título inscrito en el registro, son preferidos a los acreedores quirografarios”.*

Artículo 1393.- (Preferencia entre acreedores hipotecarios y anticresistas). La preferencia entre acreedores hipotecarios de cualquier clase que sean, y entre éstos y los anticresistas, se regula por la **prioridad** de su inscripción en el registro, para lo que se tomara en cuenta el día y la hora.

“Artículo 1394.- (Hipotecas del vendedor, del copartcipe y del arquitecto o contratista). La hipoteca del arquitecto o contratista es preferible a la del vendedor o copartcipe, aunque la hipoteca de éstos se hubiere inscrito antes.

“Artículo 1405.- (Derecho de preferencia del acreedor prendario) i. El derecho del acreedor prendario a hacerse pagar por la cosa recibida en prenda es preferente con respecto a los demás acreedores.

II. la preferencia subsiste solo en tanto la cosa dada en prenda permanezca en posesión del acreedor o del tercero designado por las partes.”

“Artículo 1432.- (Preferencia del Acreedor anticresista). El acreedor anticresista tiene el derecho de hacerse pagar con preferencia a otros acreedores sobre la cosa recibida en anticresis”.

1.3.2 Ámbito de Aplicación:

El ámbito del principio de prelación es aplicable al Área Registral, como ya se había explicado anteriormente este principio llamado también principio de *prioridad* implica la fecha de presentación del documento lo que va a determinar la preferencia y rango para el respectivo registro. Ya que por prelación el primer documento que hade ingresar por Ventanilla de Mesa de Entrada ya a ser el primero que reclame el derecho que se va a constituir, ya que muchas veces se da el caso que dos documentos ingresen siendo ambos de la misma calidad, empero no pueden al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia, por lo que pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia o prelación diferentes, por ejemplo el caso de dos transferencias sobre el mismo inmueble o hipotecas realizadas simultáneamente y es ahí donde se ve la eficacia del principio de Prolación ya que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, aunque el ultimo sea de fecha anterior. es decir, en el caso de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador. Así también lo vemos en el caso de las *Anotaciones preventivas* que se asientan en la segunda columna del Folio Real en nuestro país en la cual se registran todos los gravámenes y restricciones, así sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación en el cual el primero que se ha registrado será el primero en exigir que se cumpla la Obligación prestada por el deudor.

CAPÍTULO II

TRATO PREFERENCIAL A PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, MUJERES EMBARAZADAS Y DISCAPACITADOS

2.1. Disposiciones Legales respecto al trato preferencial:

Entre las Disposiciones legales que se tratan para las personas de la tercera edad tenemos, el objeto de nuestra investigación en este caso el Art. 8 de la Ley 1886, la cual indica: *“Las entidades públicas y privadas que presten servicios en general a personas de 60 o más años deberán habilitar ventanillas especiales para atenderlas y otorgarles un trato preferente. En caso que dicha ventanilla, especial no exista, los beneficiarios tendrán atención y prioridad en la fila de todas las oficinas donde actúen en demanda de servicios”*.

Asimismo otras disposiciones que indican que se debe dar trato preferencial a las personas con discapacidad es el **Decreto Supremo N° 24807, Ley de la Persona con discapacidad en la cual en su Artículo 2º: De Los Derechos De Las Personas Con Discapacidad inciso k)** nos indica : *“Acceder a toda oficina pública y a un trato adecuado y digno”*, es en este sentido que no se le esta negando el ingreso a la Oficina de Derechos Reales, ni el trato adecuado y digno, sino solamente que tratándose de bienes inmuebles y siendo que existe el principio de prelación para la inscripción en

Derechos Reales, las personas con discapacidad, así como mujeres embarazadas y personas de la tercera edad deberán ingresar la documentación para la inscripción de su derecho propietario en base al orden de llegada, de otro modo se estaría realizando un tipo de discriminación a las demás personas que del mismo modo desean la inscripción de su derecho propietario. así también puede considerarse que si las personas de la tercera edad, mujeres embarazadas, así como de las personas con discapacidad desean realizar otro tipo de tramites que no sea de la inscripción del derecho propietario o la inscripción de un gravamen o restricción, en este caso podrán ingresar los servicios de: Certificados, informes, Folios Reales Actualizados, testimonios de propiedad, Información rápida, u otros servicios que no constituyan modificación en el derecho propietario o anotaciones de gravamen o restricciones, tendrán trato preferencial tal y como lo indican normativas internas de las instituciones de nuestro país, además que esta modalidad de atención solo se dará en las Oficinas de Derechos Reales tratándose de bienes inmuebles y siendo el principio de prelación uno de los principios rectores del Derecho Registral, asimismo se esta siguiendo el principio de igualdad reconocido en nuestra Constitución Política del Estado en su Art. 8, así como por disposiciones internacionales que rigen esta situación.

2.2. Fundamentos para la excepción a este trato preferencial en Derechos Reales:

Uno de los fundamentos mas importantes para la excepción a este trato preferencial, es el principio de Igualdad y la no discriminación, reconocido por

disposiciones nacionales como internacionales del cual hablaremos ampliamente mas adelante, ya que todos los habitantes de nuestro país sin excepción alguna por nuestra condición de igualdad tenemos derecho a la propiedad que esta expresamente reconocido por Nuestra Constitución Política del Estado así como por la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el que el derecho a la propiedad aparece como un derecho básico y central, junto con el derecho a la libertad y el derecho a la seguridad, así también reconocido en nuestra constitución en su Art. 56 que indica textualmente: “I. *Toda persona tiene derecho a la **propiedad privada** individual o colectiva, siempre que cumpla una función social....II. Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo...*”. Este articulo nos indica que el Estado esta en la obligación de garantizar y proteger la propiedad privada de sus habitantes con la condicionante que cumpla una función social y que no sea perjudicial al interés colectivo, por lo que al reconocer nuestra constitución la propiedad privada de sus habitantes nos da la garantía de hacer valer nuestros derechos para mantenerla así como para adquirirlo mediante el registro y esto se hace con la inscripción del Derecho Propietario en las Oficinas de Derechos Reales y será la persona que previamente haya realizado el ingreso de sus documentos a la Oficina de Derechos Reales, es por eso que basándonos en el principio de igualdad en este tipo de casos no se puede dar preferencia a las personas ya sea de la tercera edad, mujeres embarazadas y personas con discapacidad, ni en el caso de las anotaciones preventivas como en las hipotecas ya que no se tomara en cuenta la fecha del documento a inscribir aunque este sea anterior, sino la fecha del registro que será la fecha del ingreso del documento así tenga la diferencia por minutos; empero no podemos restringirles la atención a las personas de la tercera edad, mujeres embarazadas o discapacitados para todos los tramites en la Oficina, toda vez que por su condición ya sea salud o edad u otra desventaja necesitan ser atendidos con

preferencia, siempre y cuando esta preferencia no implique el cambio del titular del registro o la inscripción de un gravamen o restricción, sino solo podrán ser atendidas estas personas con preferencia, por ejemplo: si requieren los servicios de Información Rápida, Cambios de Jurisdicción, Folio Real Actualizado, Matriculación de Inmuebles, Testimonio de Propiedad, Informes, Certificados y otros los cuales como lo había explicado anteriormente no cambie con el registro el derecho propietario o exijan el cumplimiento de una obligación.

2.3. Principio de Igualdad reconocido en la Constitución Política del Estado:

El principio de Igualdad esta reconocido en nuestra actual Constitución del Estado, en el Titulo I Bases Fundamentales del Estado Capitulo Segundo Principios, Valores y Fines del Estado, en el Artículo 8 parágrafo II en cual textualmente indica: *“El Estado se sustenta en los valores de unidad, **igualdad**, inclusión dignidad, libertad solidaridad, reciprocidad, respeto, complementariedad, armonía, transparencia, equilibrio, igualdad de oportunidades, **equidad social** y de genero en la participación, bienestar común, responsabilidad, justicia social, distribución y redistribución de los productos y bienes sociales, para vivir bien...”*

El principio de igualdad supone que todos tienen derecho a que la ley les trate por igual y prohíbe la discriminación en la ley. Siendo esto cierto, sabemos también que no cualquier trato desigual es discriminatorio, sólo es discriminatorio el trato o diferencia no objetiva, no razonable y no proporcionada. Por tanto, la igualdad permite la diferenciación fundamentada en causas objetivas y razonadas. Lo que la Constitución exige de la ley es la neutralidad, el diferenciar sin tomar partido por nadie y basándose en criterios reales, objetivos y proporcionales. El legislador le impone a la igualdad la neutralidad, basándose únicamente en razones objetivas,

reales y atendiendo a la proporcionalidad. el diferenciar sin tomar partido por nadie y basándose en criterios reales, objetivos y proporcionales. El legislador le impone a la igualdad la neutralidad, basándose únicamente en razones objetivas, reales y atendiendo a la proporcionalidad.

2.4. Principio de Igualdad reconocido por Disposiciones Internacionales:

El concepto de igualdad fue una de las ideas fuerza de la Revolución Francesa y desde allí se expandió por todo Occidente. Los primeros documentos patrios, siguiendo en esto los antecedentes franceses, expusieron: “los derechos de los habitantes del estado son: la vida, la honra, la libertad, **la igualdad**, la propiedad y la seguridad”.¹³

A su vez, la igualdad ante la Ley se describía de la siguiente forma: “La ley, sea preceptiva, penal o tuitiva, es igual para todos y favorece igualmente al poderoso que al miserable para la conservación de sus derechos”.¹⁴

Podemos encontrar asimismo un antecedente muy importante sobre la igualdad y la no discriminación en la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, previamente a esto nos referiremos a la Declaración sobre el tema que fue proclamada por unanimidad por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1963, en primer lugar, la Declaración se abstiene de definir el vocablo discriminación, lo que si se hace en el texto de la Convención. En segundo lugar, la Declaración condena tanto la

¹³ Art. 1, Sección Primera, Estatuto Provisional de 1815 y Reglamento Provisorio de 1817.

¹⁴ Idem.

discriminación hecha por los estados como por “ las instituciones, grupos o individuos”.¹⁵

La Declaración Universal de los Derechos Humanos.- la Declaración Universal se divide en tres partes: el Preámbulo, la Declaración misma y los treinta artículos del contenido. El Preámbulo y la Declaración fueron redactados al final de las sesiones de trabajo del Comité de Redacción en 1948 cuando se había acordado ya el contenido. Aquel pretende entonces describir los factores y motivos que llevaron a las Naciones Unidas a redactar la Declaración Universal, además de dejar claramente sentado el propósito de esa Carta Magna de la humanidad.

El preámbulo es la llave para entender todo el documento. Nos da la óptica desde donde mirara para comprender a interpretar el texto.

El preámbulo consiste en siete considerandos. El desarrollo conceptual va desde lo general hasta lo específico, desde la preocupación general hasta la toma de posición y el compromiso concreto.

Es el primer considerando el cual nos indica que la libertad, la Justicia y la paz en el mundo tienen por base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos **iguales** e inalienables de todos los miembros de la familia humana. El primer considerando es una excelente afirmación:”El reconocimiento de la dignidad intrínseca y los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana” es el fundamento, la base sobre la que se construye “la libertad, la justicia, y la paz en el mundo”

Intrínseca es como decir inherente al ser humano, no dependiente de ningún factor externo de status, dinero, clase social o religión. Iguales quiere decir para

¹⁵ COLAUTTI, Carlos E. “Derechos Humanos” 2da Ed. Editorial Universal Rivadavia Ciudad de Buenos Aires- Argentina pág. 19

todos pero también se interpreta que todos los derechos son iguales: la alimentación, la libertad, la educación, el bienestar social, todos son igualmente importantes. Inalienables son derechos que ni siquiera la propia persona y menos el Estado, pueden enajenar. Para todos los miembros de la familia humana, no hay exclusiones por edad, sexo, nacionalidad o etnia.

Inalienables porque apunta al mensaje central de este considerando y además recoge una de las primeras luchas históricas de los derechos Humanos en su relación con el Estado y la política. En ese sentido utiliza términos y conceptos usados por primera vez en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789.

El Artículo 1º de la Declaración de los Derechos Humanos nos indica :sobre el **Derecho a la libertad y a la igualdad en dignidad y derechos.**” *Los seres humanos son iguales por que comparten la misma dignidad humana esencial; los derechos humanos son universales, no a causa del Estado u organización internacional, sino porque pertenecen a la humanidad”.*

El Artículo 2º sobre **Derecho a no ser objeto de discriminación:**”*toda persona merece respeto porque ninguna es superior a otra , por lo tanto tiene derecho a una vida libre y sin distinción por motivos de raza, color de piel, sexo, idioma, edad, lugar de nacimiento, religión, opinión política, posición económica u otras condiciones.”*¹⁶

En ambos artículos se habla sobre el derecho a la igualdad y a no ser discriminado, por lo que en base a estos principios podemos indicar que este principio de prelación debe ser aplicado para todas las personas ya que todos somos

¹⁶ DEFENSOR DEL PUEBLO REPUBLICA DE BOLIVIA “Manual sobre el Ejercicio de los Derechos Humanos en la Policía Nacional” Edición Sagrario Uriel Impresión Artes Graficas Talita Kumi 7, La Paz-Bolivia 2003 pág. 18

iguales ante la ley, asimismo dar preferencia a otros ya sea por su edad, sexo, u otras condiciones, seria dar un tipo de discriminación a las personas que tienen el mismo derechos a la inscripción de s derecho propietario o la inscripción de un gravamen o restricción a la cual todos tienen derecho s realizar en el ámbito del derecho Registral, ya que uno de los valores básicos de los Derechos Humanos es la Igualdad.

Existen otras disposiciones internacionales en las que Bolivia esta adherido y está reconocido el principio de igualdad y la no discriminación las cuales son:

- Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, en 1970.
- Declaración Americana de Derechos y Deberes, en 1948.
- Convención Americana sobre Derechos Humanos, en 1979.

(PARTE PROPOSITIVA)

CAPÍTULO III

EXCEPCIÓN AL ART. 8 DE LA LEY 1886 POR EL PRINCIPIO DE PRELACIÓN

4.1. Principios Jurídicos.-

El Art. 8 DE LA LEY 1886 nos indica: “*Las entidades públicas y privadas que presten servicios en general a personas de 60 o más años deberán habilitar ventanillas especiales para atenderlas y otorgarles un trato preferente. En caso que dicha ventanilla, especial no exista, los beneficiarios tendrán atención y prioridad en la fila de todas las oficinas donde actúen en demanda de servicios*”.

4.2. Bases Jurídicas y filosóficas para la creación del anteproyecto:

La noción de ***igualdad ante la Ley*** constituye una herramienta que en forma indirecta preserva todos los valores constitucionales. No ocurre lo mismo con la ***igualdad de Oportunidades***. En esta última parte del siglo la idea de una sociedad igualitaria aparece en tensión permanente, desde el punto de vista económico, con el concepto de libertad. En este sentido el Art. 75, inc. 23 de la Republica de Argentina, dispone como competencia del Congreso la de:

*“Legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de **trato**, y el pleno goce y ejercicio de los derechos*

reconocidos por esta Constitución y por los Tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad”. En este artículo podemos ver que la República de Argentina el congreso tiene la facultad de tomar medidas así como promoverlas para garantizar la igualdad de Oportunidades entre todos los habitantes así como el trato que deben recibir los mismos, y en particular nos habla de igualdad de oportunidades con los que deben ser tratados los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad, es este caso es que se da que por la condición física y en algunos casos psicológicos se da trato preferencial en especial a las personas de la tercera edad, Mujeres embarazadas y personas con discapacidad, ya que de algún modo tienen dificultad en el desenvolvimiento de sus actividades como lo realizaría una persona en pleno uso de sus condiciones físicas como lo haría una persona normal el cual es aceptable desde muchos puntos de vista, empero debemos tomar en cuenta que en caso de los Trámites que se realizan en la Oficina de Derechos Reales se debe tomar restricciones a esta preferencia tratándolos de forma igual que no implica ningún tipo de discriminación sino que se estaría haciendo cumplir el principio de igualdad de oportunidades para las demás personas que del mismo modo que las personas con discapacidad, tercera edad y mujeres embarazadas quiere hacer valer su derecho propietario, caso contrario estaríamos recayendo en la discriminación a estas personas que si bien están en uso de sus condiciones normales o con mas ventajas a las personas de la tercera edad, con discapacidad y mujeres embarazadas, no se les puede negar estar en igualdad de oportunidades para la realización de sus trámites y de esta forma se estaría cumpliendo con uno de los principios mas importantes del derechos Registral que es el Principio de prelación.

Es en este sentido que nuestra sociedad va evolucionando y la sociedad y el Estado va buscando nuevas normas de convivencia, analizando

nuevos puntos de vista para una mejor convivencia, ya que nuestras normas no están estáticas sino evolucionan y cambian, de eso se trata la dinámica del derecho, es por eso que un tiempo atrás si bien existía un trato preferencial este solamente era para las personas que gozaban de ciertos privilegios por ocupar ciertos cargos o por tener ciertas profesiones, lo cual si bien en algunas instituciones se da esta situación también ha cambiado de acuerdo a la sociedad a la que se esta viviendo o para las personas mas dinero o por el estatus social como por ejemplo  las entidades financieras que operan en el país en Octubre del 2010 cambiaron su sistema de atención a clientes en caja para cumplir con la circular 051/2919 emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y que prohíbe el trato preferencial. **“Como indica la ASFI, sólo tienen preferencia las personas de la tercera edad, las mujeres gestantes y personas con alguna discapacidad”**, indicó la entidad. El Banco Nacional de Bolivia (BNB) adecuó su sistema de administración de filas de clientes en el área de cajas programándolo para que se atienda a clientes y usuarios del banco en forma secuencial, es decir, en orden de llegada, (lo que para nosotros significara el cumplimiento al principio de prelación: *el primero en llegar tendrá preferencia*) dijo Gonzalo Díaz Villamil, subgerente nacional de Atención al Cliente de la institución. Esta **norma fue una** medida aprobada por la ASFI la cual obliga a las entidades financieras a dejar de lado el trato preferente de clientes “VIP” o corporativos. Por lo que bancos, cooperativas y fondos financieros tienen que atender a todos sus clientes por igual. “Se prohíbe a la entidad supervisada contar con mecanismos de atención preferente en cajas, con excepción de la atención a **adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres en etapas de gestación y madres con bebés y niños hasta edad parvularia**, de acuerdo a disposiciones legales y normativas vigentes”, indica el primer punto de la circular emitida por la ASFI.¹⁷

¹⁷<http://www.lostiempos.com/diario/actualidad/economia/20101007/bancos-cambian-distema-de->

Guiándonos en esta dirección podremos hablar del **Racionalismo y Derecho** del cual nos habla **Luis Recaséns Siches**, quien nos habla de *sociedad y vida humana* como primer punto; se funda en la filosofía de la vida elaborada por Ortega y Gasset y por otras manifestaciones del humanismo trascendental así como por la fenomenología y la filosofía de los valores, para llegar a una teoría de la vida de carácter histórico-normativo. Su punto de partida es la vida humana objetivada donde se localiza el Derecho, cuya realidad origina tres dimensiones conceptuales: hecho, norma y valores; estos factores han dado origen a tres tipos de estudios Jurídicos, cada uno de los cuales, a su vez, puede desenvolverse en dos planos: el filosófico y empírico positivo.

En el plano del análisis sociológico, la sociedad, para este autor, no es un ente sustantivo ni relación interindividual, sino vida colectiva en la cual el sujeto no existe como individuo sino como titular de un rol o de una función generalizada. De ese modo, lo “histórico” conjuga lo social con lo individual determinado una esencialidad necesaria al hombre, no como un fin medio a su servicio. Al lado de las formas o modos de la vida social, desarrollase la cultura que es un acto humano, o sea vida humana objetivada en sus obras; sistema de funciones de la vida humana y herencia de los social.

De ese modo conceptúa Recaséns la sociedad, describiéndola como un conjunto de especiales modos de conducta a través de los cuales los individuos se influyen mutuamente, determinando múltiples formas de comportamiento y una complicada red de interacción.

Otro punto importante a tomar en cuenta es *el Derecho como valor, norma y hecho social*; para este autor, el Derecho se aprehende como valor, como norma y como hecho social. El estudio de Derecho como “valor”, en el plano filosófico, suscita

la estimativa o Axiología Jurídica, que abarca la consideración del tema tradicionalmente llamado "Derecho natural"; en el nivel empírico, provoca el establecimiento de directrices para la "Política del Derecho", es decir para la aplicación de los criterios estimativos a la elaboración práctica del Derecho. La Sociología Jurídica observa el Derecho en cuanto este es un fenómeno social perfectamente discernible, diferenciable y concomitante con otros que le preceden. El Derecho es un conjunto de significaciones normativas; expresa una totalidad de fenómenos que se dan en la vida real.

La *Obligatoriedad del cumplimiento Jurídico*, el cual nos explica que las normas de conducta son preceptos que de modo general se cumplen voluntariamente sin que para su observancia tenga que intervenir el poder coactivo. Esa realidad de la vida cotidiana de ninguna manera enerva la tesis de la coactividad, puesto que ella no afirma que necesariamente la realización del Derecho sea por medio de la coerción. El Derecho se distingue de la moral, afirma Recaséns en el sentido de que, a diferencia de aquella la obligación jurídica es exclusivamente objetiva, es decir, establecida con total independencia de lo que íntimamente piense el sujeto, el cual fuere la opinión que la misma le merezca en la intimidad. Esto en cuanto a la estructura lógica de la norma jurídica. Pero en lo que se refiere a su esencia valorativa o estimativa política dirigida a la labor del legislador, el Derecho asume otra connotación que es la de ser dictado tomando en cuenta la manera de pensar y de sentir de las gentes cuya conducta va a normar; es decir precisase que el Derecho tenga un apoyo de la opinión general de sus súbditos, el consenso de la colectividad, para regir como ordenamiento positivo. Esto no altera sin embargo la dimensión del Derecho que manda y obliga como tal cuando esta establecido.

La *Impositividad inexorable*, al margen de que haya o no el deber moral de cumplir la norma, se tiene una obligación jurídica solo por el hecho de que existe el

precepto de Derecho, esto es, una regla de Impositividad inexorable. Quiere decir que en caso de compulsión inflexible. El hecho es, dice Recaséns, que cuando una colectividad tiene interés en asegurar de la manera mas firme la realización de determinados fines, entonces los recoge en normas jurídicas, esto es por ejecución forzosa. Dicho e otra manera ; lo jurídico no es un fin, sino un especial medio puesto al servicio de fines varios.

La *Certidumbre y seguridad jurídica*, ese sentido del Derecho significa que tiene que otorgar certidumbre y seguridad en las relaciones sociales, por lo cual rechaza sistemáticamente la fortuidad y el azar que implicará el confiar su observancia al albedrio subjetivo. Si bien la Justicia como valor jurídico supremo debe representar el criterio axiológico inspirador del Derecho, y si bien no quedara justificado sino en la medida en que cumpla las existencias de tales valores, el Derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la vida de Justicia, sino para colmar una ineludible exigencia de seguridad, de certeza e la vida social.

En la teoría socio-jurídica de Recaséns, el Derecho no es ni naturaleza corpórea, ni psiquismo, así como tampoco es pura idea de valor. El derecho es para nuestro autor "***una forma objetivada de vida humana***", concepto que nos recuerda al gran filosofo Ortega y Gasset en esa frase de Recaséns Siches:" El ser de la vida, en tanto que se vive, maneja un variado instrumental de realidades psíquicas; pero ella no consiste en esas realidades de que se vale o a través de las cuales se manifiesta, y en las cuales ella se realiza, sino que el ser de sus actos consiste en un "sentido" en su intencionalidad, en su por qué o para qué.

El ***Derecho como forma de vida objetivada***, esta formado por un conjunto de ideas, (significaciones) que constituye preceptos para la conducta humana, aunque construidas por los hombres, esas reglas una vez que se han objetivado en

normas legislativas o en costumbres jurídicas. Las significaciones (ideas) que compone el Derecho Positivo, tienen un origen histórico, concreto en el tiempo y determinado en cuanto a las circunstancias que causaron su nacimiento. Una vez que esas significaciones han surgido, adquieren una consistencia autónoma, un ser objetivado susceptible de ser pensado y realizado por cualquier sujeto.

Finalmente, precisase destacar que el Derecho cambia por imperativos de orden vital y de razón histórica donde el individuo juega rol, protagónico. Dice Recaséns: “Ni las estructuras sociales ni la economía ni el derecho viven en si y por si, ni se transforman autónomamente sino por interferencia de meros actos individuales”, tratase de estructuras ideales que existen a través de su reviviscencia por los hombres, los cuales puede ejecutarlas, modificarlas, transformarlas innovarlas. esos cambios son inmanentes a esas significaciones en cuanto tales, sino obra y fruto de los actos individuales. El Derecho es vida humana objetivada en cuanto es norma preestablecida y preformulada; pero es también “vida viviente” o sea presente, real inefectiva cuando las reglas jurídicas son vividas de nuevo por quienes las cumplen y por quienes la aplican. Lo que significa que lo esencialmente jurídico no esta en el contenido de la norma, sino en la manera como ordena esa especial forma de imperio inexorable que es lo que caracteriza al derecho.¹⁸

¹⁸ VILLARROEL CLAURE, Ramiro “Sociología del Derecho” Librería Editorial Juventud” La Paz-Bolivia 1991 pág. 234

4.3. Propuesta de Anteproyecto:

La presente monografía, se basa en el cumplimiento de unos de los principios del derecho registral el cual es el principio de prelación que nos indica que el primer documento que ingrese a la Oficina de Derechos Reales habiendo otro documento de la misma calidad tendrá preferencia para la inscripción ya sea del derecho propietario o para la creación de un asiento de gravamen o restricción, y este tema se enfoca en una ley la cual es la **Ley 1886** en su Art. 8 el cual nos indica:

“Las entidades públicas y privadas que presten servicios en general a personas de 60 o más años deberán habilitar ventanillas especiales para atenderlas y otorgarles un trato preferente. En caso que dicha ventanilla, especial no exista, los beneficiarios tendrán atención y prioridad en la fila de todas las oficinas donde actúen en demanda de servicios”

Empero habiendo realizado un estudio de los principios del Derecho Registral en especial del principio de prelación y basándonos en los principios reconocidos tanto en la Constitución Política del Estado, así como disposiciones Internacionales que reconocen el principio de igualdad y no discriminación tanto como el Derecho a la propiedad es que podemos modificar o mejor dicho aun agregar una excepción a este Artículo el cual dirá:

“Excepción al trato preferencial.- El Artículo anterior tendrá plena validez en las entidades publicas y privadas con excepción de la Oficina de Derechos Reales, dando trato igualitario en dicha Oficina a las personas de la tercera edad como a las demás personas en caso de realizar cualquier tramite que pueda modificar el derecho propietario así como la inscripción de gravamen o restricción, otorgando trato preferente en la fila a las personas de la tercera

edad siempre y cuando se realice los demás servicios que no impliquen dicha modificación.”

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Habiendo realizado el presente trabajo de investigación sobre el principio de prelación y la importancia que tiene este para su aplicación en el rea registral exceptuando el trato preferencial en las filas de la Oficina de Derechos Reales, se pueden sacar las siguientes **conclusiones** y posteriormente las recomendaciones con respecto al presente tema.

1.- Como primer punto podremos concluir que el principio de prelación es muy importante para el ingreso de documentación en las Oficinas de Derechos Reales, puesto que el primero de dos personas que tenga la misma calidad de documento, tendrá preferencia para el registro, dicho esto podremos verificarlo en nuestra normativa en el **Art. 43 del D.S 27957** el cual nos indica que *la prioridad entre acreedores hipotecarios y anticresistas, así como personas adquirentes de cualesquiera otros derechos reales sobre los mismos inmuebles, se regirá por la prioridad de su inscripción en el registro, tomando en cuenta la fecha y la hora de ingreso del documento aclarándonos que existen otros casos privilegiados en los que no se tomara en cuenta la fecha ni la hora de ingreso y estos son los casos señalados en los Artículos 1394, 1432 y 1436 del Código Civil, concordantes con el Artículo 562 del Código de Procedimiento Civil”.*

2.- La excepción al trato preferencial se basa precisamente en la igualdad y la no discriminación, tomando estos parámetros podremos decir que todas las personas tienen derecho a ser tratados con igualdad y es así que como todas las personas gozan de los Derechos y Obligaciones que se encuentran inmersas en nuestra Constitución Política del Estado, se sugiere que este trato sea también para la

atención en las Oficinas en especial la Oficina de Derechos Reales, puesto que como rige el principio de prelación se dará preferencia a la persona que primeramente haya hecho el ingreso de la documentación cuando sea de la misma calidad, es por eso que en este caso ya sea del registro de un bien inmueble o la constitución de un gravamen o restricción no puede existir trato preferencial, estando de acuerdo que para cualquier otro servicio que no constituya la adquisición de un derecho real o restricción podrán tener preferencia las personas de la tercera edad, mujeres embarazadas y las personas discapacitadas.

3.- Como tercer punto podremos concluir que esta excepción al trato preferencial no afectara en un futuro cercano a los Usuarios de la tercera edad, mujeres embarazadas y discapacitados, puesto que se están creando nuevas Oficinas registrales en La Paz así como en otras regiones del país, tal es así que mientras mas Oficinas haya mas se acortaran las filas y los tramites se realizaran en un menor tiempo posible, además que en esta propuesta tendrían un trato preferente las personas de la tercera edad, embarazadas y discapacitados siempre y cuando el tramite que se realice no sea la adquisición de un derecho real o la inscripción de un gravamen o restricción.

RECOMENDACIONES:

Uno de los mas grandes problemas es la falta de información a las personas, en especial las personas de escasos recursos, puesto que pasa que en muchas ocasiones las personas suelen comprar una casa y realizan una minuta de compra y venta y con ello cree que el bien inmueble es suyo o también se cree que cuando uno realiza, un anticrético sobre un bien inmueble basta con dar el dinero y con eso ya es suficiente, empero se debe tomar en cuenta que un acuerdo entre partes tal como se lo denomina al contrato no es suficiente en especial si se trata de la adquisición de un bien inmueble o sobre el cumplimiento de una obligación, puesto

que estos actos deben ser registrados y publicados para que los mismos tengan plena validez. Por lo que voy a dar las siguientes recomendaciones:

1.- Lo primero que debe hacer una persona cuando esta adquirir un bien inmueble y antes de realizar un contrato de compra venta o cualquier contrato que implique la adquisición de un derecho real así como gravamen o restricción en los casos de anticréticos, anotaciones preventivas, es solicitar el número de partida, matricula o libro en el que estuviere registrado dicho bien inmueble y dirigirse con estos datos a la Oficina de Derechos Reales con la finalidad de averiguar si el nombre a quien corresponde este bien inmueble es la persona que dice ser la propietaria, asimismo verificar si este bien inmueble tiene un gravamen y/o restricción y si el comprador esta de acuerdo deberá realizar el contrato aceptando los términos y las cargas con las que cuente este bien inmueble.

2.- Una vez realizado el contrato de adquisición de un bien inmueble o la hipoteca de este bien, debe dirigirse inmediatamente a la Oficina de Derechos Reales con la Escritura Publica y hacer el respectivo registro, puesto que en muchos casos se realiza el caso de doble venta donde una persona vende el bien inmueble no solo a una persona sino a varias por lo que la primera persona que registre este bien será la propietaria o en el caso de las hipotecas una persona hipotecará el bien a favor de varias personas en la que la primera persona a registrar será el acreedor con preferencia, sin tomar en cuenta la fecha de la constitución de dicho derecho sino tomando solo en cuenta la fecha y hora del ingreso del documento, tal y como lo señala la normativa vigente sin perjuicio de los caso señalados en los Arts. 1394, 1432 y 1436 del Código Civil, concordantes con el Artículo 562 del Código de Procedimiento Civil.

Por eso es muy importante tomar en cuenta estos puntos; claro esta que no son los únicos casos en los que la gente tropieza en la realización de sus tramites,

para lo cual se debe informar al respecto, empero esta es una labor que debe ser ejercida no solo por el Estado con ayuda de los medios de comunicación sino también por las personas que tienen mayor grado de instrucción en especial los estudiantes y las personas que ejercen la profesión de la abogacía, con la finalidad de evitar problemas futuros en la realización de los trámites tanto en las Oficinas de Derechos Reales de nuestro país así como en otras Oficinas que ofrezcan servicios.

BIBLIOGRAFÍA:

- **ARGUELLO Luis Rodolfo** “Manual de Derecho Romano” Editorial Astrea 3ra Edición Buenos Aires Argentina 2004, pág. 3.
- Biblioteca Virtual Encarta © 2009.
- **CABANELLAS, Guillermo**, “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 20º edición, Editorial Heliasta SRL. Buenos Aires-Argentina. 1986
- **CÓDIGO CIVIL**, Decreto Ley No. 12760 de 6 de Agosto de 1975, Editorial U.P.S.
- **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**, Decreto Ley No. 12760 de 6 de Agosto de 1975. Editorial U.P.S
- **COLAUTTI, Carlos E.** “Derechos Humanos” 2da Ed. Editorial Universal Rivadavia Ciudad de Buenos Aires- Argentina pág. 19
- **Decreto Supremo 27957 de 24 de Diciembre de 2004**, Gaceta oficial de Bolivia.
- **DEFENSOR DEL PUEBLO REPUBLICA DE BOLIVIA** “Manual sobre el Ejercicio de los Derechos Humanos en la Policía Nacional” Edición Sagrario Uriel Impresión Artes Graficas Talita Kumi 7, La Paz-Bolivia 2003
- **Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de Noviembre de 1887**, Gaceta oficial de Bolivia.
- **LEY NO. 1886 de 14 de Agosto de 1998** , Gaceta Oficial de Bolivia.
- **PÉREZ FERNÁNDEZ DE CASTILLO, Fernando** “Derecho Registral” Editorial Porrúa S.A. México 1995
- **ROMERO SANDOVAL, Raúl** “Derechos Reales” 3ra Ed. Capitulo 15 Editorial Los Amigos del Libro Cbba.- Bolivia 1996
- **VILLARROEL CLAURE, Ramiro** “Sociología del Derecho” Librería Editorial Juventud” La Paz-Bolivia 1991 pág. 234

PAGINAS WEB:

- <http://www.juristas.com/articulos/ficheros/reformalph.htm>
- <http://www.social.internautas.org/article.php?sid=388>
- http://www.lostiempos.com/diario/actualidad/economia/20101007/bancos-cambian-distema-de-atencion_93068_1794598.
- <http://www.monografias.com/trabajos13/sistypri/sistypri.shtml>

ANEXOS