

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



ACREDITADA POR RESOLUCIÓN DEL CEUB No. 1126/02

MONOGRAFÍA

**“DERECHOS REALES SU RELACIÓN CON EL
REGISTRO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, Y SU
PROCESO DE MODERNIZACIÓN CON LA AYUDA
DEL DERECHO REGISTRAL INTERNACIONAL”**

(Para optar al título Académico de Licenciatura en Derecho)

INSTITUCIÓN : GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL
DE LA PAZ

POSTULANTE : LUIS OMAR TERAN RAMOS

*La Paz – Bolivia
2012*

DEDICATORIA

A MI PADRE Y MADRE: Luis Terán y Esperanza, por su amor, comprensión, y formación; sobre todo porque este éxito fue posible por su absoluto apoyo y el ejemplo de lucha que me han dado. Gracias por ser la base en la que se cimienta mi vida.

A MIS HERMANOS: Luis Mauricio y Yessica Carla por su apoyo y comprensión, y porque este éxito sea un ejemplo de lucha y sacrificio.

A: Mis amigos, quienes me han acompañado en los momentos alegres y difíciles de mi vida, gracias por su apoyo, cuenten con mi amistad y mi total aprecio.

A: La Universidad Mayor de San Andrés.

A: La Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y Gestión Pública.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la U.M.S.A. en especial a la biblioteca central, por apoyar a la investigación del presente trabajo.

Al Gobierno Autónomo Municipal de La Paz – Unidad de Asesoría Legal, Área de Derechos Reales por su colaboración en información para la realización del presente trabajo.

A mi Tutora Institucional Dra. Claudia A. Barrios de Vargas por guiarme en esta etapa de mi vida de formación académica que seguramente se verá reflejado en mi vida profesional.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	0
ÍNDICE GENERAL.....	3
1. ENUNCIADO DEL TEMA DE LA MONOGRAFÍA.....	9
2. FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA	9
3. DELIMITACIÓN DEL TEMA.....	10
3.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA	10
3.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL	10
3.3. DELIMITACIÓN ESPACIAL.....	11
4. BALANCE DE LA CUESTIÓN O MARCO DE REFERENCIA	11
4.1. MARCO TEÓRICO.....	11
4.2. MARCO HISTÓRICO.....	12
4.3. MARCO CONCEPTUAL.....	14
4.4 MARCO JURÍDICO.....	18
5. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	20
6. OBJETIVOS.....	20
6.1. OBJETIVO GENERAL.....	20
6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	21
7. ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN MONOGRÁFICA	21
7.1. MÉTODOS.....	21
7.1.1. MÉTODOS GENERALES.....	21
7.1.2. MÉTODOS ESPECÍFICOS	22
7.2. TÉCNICAS.....	22
8. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	23
9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS MÍNIMAS	23
10. FACTOR DE VIABILIDAD Y FACTIBILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.....	24

PRÓLOGO	26
INTRODUCCIÓN	27
CAPITULO I	29
“CONTEXTO HISTÓRICO Y CONCEPTUAL DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES.....	29
1. DEVENIR HISTÓRICO DEL DERECHO REGISTRAL.....	29
1.1. DERECHO ROMANO.....	30
1.2. DERECHO GERMÁNICO	33
1.3. DERECHO ESPAÑOL.....	35
1.4. EN AMÉRICA.....	38
1.4.1. ÉPOCA COLONIAL	41
1.5. EN BOLIVIA	45
2. CONCEPTO DE REGISTRO PÚBLICO.....	53
2.1. ETIMOLOGÍA DEL VOCABLO “REGISTRO”	53
2.2. DEFINICIÓN DE REGISTRO.....	53
2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS REGISTROS.....	54
2.3.1. PRIVADOS Y PÚBLICOS.....	54
2.3.2. PERSONALES Y REALES	54
2.3.3. DE TRANSCRIPCIÓN Y DE INSCRIPCIÓN	55
2.3.4. DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS.....	55
2.4. DISTINTAS DENOMINACIONES DEL DERECHO REGISTRAL	56
2.4.1. DERECHO HIPOTECARIO	56
2.4.2. DERECHO INMOBILIARIO	57
2.4.3. DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	57
2.4.4. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	58
2.4.5. DERECHO REGISTRAL EN UNA DENOMINACIÓN TÉCNICA.	58
CAPITULO II	59
SISTEMAS REGISTRALES EN EL DERECHO REGISTRAL INTERNACIONAL	59
2. SISTEMAS REGISTRALES	59
2.1. IMPORTANCIA DEL REGISTRO	59
2.2. ASIENTOS REGISTRALES	64
2.2.1. INSCRIPCIONES	65

2.2.2.	ANOTACIONES.....	66
2.2.3.	CANCELACIONES	67
2.3.	CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES	68
2.3.1.	LOS SISTEMAS REGISTRALES DE TIPO INMOBILIARIO.....	69
2.3.2.	LOS SISTEMAS REGISTRALES DE TIPO ADMINISTRATIVO.	72
3.	CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER).....	74
4.	SISTEMAS REGISTRALES IMPORTANTES	75
4.1.	EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS DE COMPROBACIÓN DE DERECHOS: (CONSERVATION DES HIPOTEQUES).	75
4.1.1.	CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.....	76
4.2.	EL SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES ALEMAN (GRUNDBUCH).....	78
4.3.	EL SISTEMA DE PUBLICIDAD AUSTRALIANO: (EL ACT TORRENS).....	79
5.	SISTEMAS REGISTRALES EN AMÉRICA	82
5.1.	SISTEMA REGISTRAL CHILENO	82
5.1.1.	ORGÁNICA REGISTRAL.....	83
5.1.2.	ORGANIZACIÓN FUNCIONAL.....	84
5.1.3.	RECAPITULACIÓN.....	86
5.1.4.	SISTEMA REGISTRAL FOLIO PERSONAL	86
5.1.5.	REGISTRO DE PROPIEDAD	89
5.2.	SISTEMA REGISTRAL PERUANO	91
5.2.1.	PROCEDIMIENTO REGISTRAL	91
5.2.2.	ASIENTO DE PRESENTACIÓN.....	93
5.2.3.	CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	93
5.2.4.	CALIFICACIÓN REGISTRAL	94
5.2.5.	DOCUMENTOS QUE DAN MERITO DE INSCRIPCIÓN.	95
5.2.6.	CONSECUENCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	95
5.2.7.	PLAZOS DE CALIFICACIÓN	95
5.3.	SISTEMA REGISTRAL DE URUGUAY.....	98
5.3.1.	ORIGEN.....	98
5.3.2.	ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL.....	101
5.3.3.	AUTONOMÍA DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.....	103

5.3.4.	TÉCNICA de Inscripción (Folio Real.)	105
5.3.5.	CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN.....	108
5.3.6.	CARACTERÍSTICAS DEL FOLIO REAL.....	110
5.4.	SISTEMA REGISTRAL DE PUERTO RICO.....	112
5.4.1.	TRASFONDO HISTÓRICO	113
5.4.2.	SISTEMA REGISTRAL ACTUAL DE PUERTO RICO	114
5.4.3.	ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA	116
5.4.4.	RELACIONES CON LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA	118
5.5.	SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO.....	120
5.5.1.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	120
5.5.2.	SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (MANUAL).....	124
5.5.3.	SISTEMA DE FOLIO REAL.....	126
5.5.4.	SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.....	129
5.5.5.	PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.....	129
6.	INTERPRETACIÓN JURÍDICA DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE DERECHO REGISTRAL EN BOLIVIA.....	131
6.1.	LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES.....	131
6.2.	TÉCNICA DE REGISTRO SEGÚN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA	132
6.3.	EL REGLAMENTO A LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES D.S. 27957.....	134
6.4.	FINALIDAD Y FUNCIÓN DEL FOLIO REAL EMITIDO POR DERECHOS REALES.....	138
7.	DEL SISTEMAS DE REGISTRO DE PROPIEDAD MUNICIPAL.....	142
7.1.	DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL.....	142
	CAPITULO III	147
	“ACUERDO ENTRE DERECHOS REALES Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ, PARA UN MEJOR TRABAJO COORDINADO EN CUANTO A LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD MUNICIPAL”	147
7.2.	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	147
7.2.1.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL EN EL REGISTRO DE DERECHOS REALES	147
7.2.2.	LA PROPIEDAD MUNICIPAL, FORMAS DE ADQUISICIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA SU INSCRIPCIÓN.....	147

7.3. TEXTO DE LA PROPUESTA DEL ACUERDO ENTRE DERECHOS REALES Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ	153
8. CONCLUSIONES.....	158
9. RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS	159
10. BIBLIOGRAFÍA.....	160
11. ANEXOS.....	163

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1. ENUNCIADO DEL TEMA DE LA MONOGRAFÍA.

“DERECHOS REALES SU RELACIÓN CON EL REGISTRO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, Y SU PROCESO DE MODERNIZACIÓN CON LA AYUDA DEL DERECHO REGISTRAL INTERNACIONAL”

2. FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA

El motivo por el cual se considera realizar el presente perfil de monografía, es contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los derechos reales registrados, dentro del marco de la seguridad jurídica y técnica fue una de las exigencias de nuestra sociedad.

Para satisfacer la exigencia planteada, desde 1996 se iniciaron procesos de cambio que permitan alcanzar los objetivos trazados en el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales con la ayuda del Derecho Registral Internacional se está dando pasos agigantados en la modernización de sistemas informáticos.

En cuanto a la inscripción de propiedad municipal, el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y Derechos Reales trabajan separadamente pero en el presente trabajo demostrare que existe la necesidad de que deben coadyuvar en un trabajo conjunto ya que la parte normativa de Derechos Reales debe de estar acompañada por la parte técnica de Unidades Organizacionales de la Alcaldía como Catastro. En este sentido se plantea un acuerdo entre las dos instituciones para solucionar conflictos comunes en el momento de la inscripción de propiedades.

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

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

3. DELIMITACIÓN DEL TEMA

El registro del derecho propietario de los bienes inmuebles de las personas, se inicia desde mucho antes del Régimen Colonial, empero es hasta 1887 que ya en la República se regula mediante una ley los registros para la inscripción de Derechos Reales en todo el Territorio Nacional, desde ese entonces las formas de los registros han ido evolucionando, así como también las técnicas aplicadas, y la coordinación con los gobiernos locales como las Alcaldías lo que demuestra cierta amplitud respecto al tratamiento del tema objeto del presente estudio, y es en ese sentido que se ha determinado la necesidad de delimitar la investigación en tres aspectos: el tema mismo, el tiempo y el espacio geográfico donde se llevará adelante el trabajo, que se desarrollan en los siguientes subtítulos:

3.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA

Temáticamente, el estudio está delimitado a la necesidad de la modernización en la Inscripción en Derechos Reales en especial a la inscripción de Propiedad Municipal, sistemas informáticos de información que permitan una información clara, a todo tipo de personas y no así solo a letrados o con conocimiento en derecho. En tal sentido el tema se ha inmerso y circunscrito, en determinadas áreas del derecho, como ser: el Derecho Registral, el Derecho Civil y el Derecho Registral Internacional.

3.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL

En cuanto al tiempo en que se analiza el objeto de estudio, la realización de la investigación se delimita a los hechos sucedidos entre los años 2009 - 2011, periodo en el cual se ha logrado un avance cuantitativo en cuanto a la mejora de los servicio en Derechos Reales, así como una mayor colaboración entre Derechos Reales y el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, plasmado en

un acuerdo cuyo texto define las formas de coadyuvar con la labor de inscripción de Propiedad Municipal en Derechos Reales.

3.3. DELIMITACIÓN ESPACIAL

El Registro de los Derechos Reales por mandato de la propia norma, es de carácter y alcance nacional, pero se ha delimitado geográficamente la realización del estudio al Municipio de La Paz, ubicado en la Provincia Murillo, del Departamento de La Paz, del Estado Plurinacional de Bolivia, toda vez que es el Gobierno Autónomo de La Paz el que lleva la delantera a los demás Municipios y ejemplo a seguir en cuanto a los demás departamentos.

4. BALANCE DE LA CUESTIÓN O MARCO DE REFERENCIA

4.1. MARCO TEÓRICO

¹El eje central sobre el cual gira la presente investigación radica en caracterizar y analizar el **derecho real** que es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

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

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

Una concepción intermedia establece dos elementos del derecho real:

- Un poder del sujeto sobre la cosa de contenido económico.

¹ ARCE, José y CERVAGONTES, De los Bienes, Porrúa, México.

- Una relación del sujeto con terceros: garantía jurídica o formal.

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

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

En este sentido se trata de asociar esta definición con el registro de propiedad municipal en el departamento de La Paz, en general que se debería buscar una modernización en los sistemas informáticos en las Oficinas de Derechos Reales y una coordinación mayor entre el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y Derechos Reales apoyándose en el Derecho Registral Internacional.

4.2. MARCO HISTÓRICO

Con la vigencia de la Ley de Inscripción en Derechos Reales se puso en aplicación la Técnica del Folio Personal, de acuerdo con el Poder Judicial ²“desde 1887 el Registro de Derechos Reales estuvo trabajando bajo la técnica del Folio Personal que involucraba un registro, además de cronológico, personal, es decir que el centro del registro era la persona, aquella persona participante de algún contrato que requería proteger derechos reales mediante la publicidad”.

La técnica del folio personal vigente desde 1887 hasta 1988, fue a través de los libros “1º A”, “1º B”, “1º C”, “1º D” y “1º E”, en los cuales se registraban todos los datos de relación entre el derecho propietario y el inmueble.

En las capitales de departamento, la técnica de registro del folio personal, se lo hacía en 4 libros:

- En libro 1º señalado anteriormente, se registraban los datos personales del titular de la propiedad y la propiedad misma; también en este libro se registraban, los registros accesorios, conocidos actualmente como sub-inscripciones, las hipotecas y las cancelaciones.
- En el Libro N° 2, se registraban hipotecas y gravámenes.

² <http://ddr.poderjudicial.gob.bo/>

- En el Libro 2º “C”, se registraban las cancelaciones de gravámenes e hipotecas.

- En el Libro Nº 3, se registraban las anotaciones preventivas.

Los libros citados 2, 2C y 3, correspondían exclusivamente a las áreas urbanas. En el caso de las provincias, los Libros se asignaban y numeraban según la provincia iniciando en el Nº 4, hasta llegar al 52; la técnica variaba tan solo un poco, y los libros se sub-clasificaban por el tipo de registro:

- Un libro era signado con el nombre de la provincia, en el se registraban datos personales del titular de la propiedad.

- Un libro para el registro de hipotecas y cancelaciones.

- Un libro solo para el registro de anotaciones preventivas

En el registro personal en libros, a los fines de los principios de persecución y preferencia, se otorgaba constancia del registro realizado, en la propia escritura pública que presentaban los interesados, mediante sellos donde se constaba la hora, fecha, clase de registro y libro, en los cuales se debería inscribirse los asientos.

A partir del año 1988, se puso en vigencia la Tarjeta de Propiedad, que continuó con la Técnica del Folio Personal, lo novedoso fue la implementación del sistema informático WANG.

La finalidad de la implementación del Sistema WANG, consistía en la otorgación de un documento que acredite la publicidad del registro a través de la denominada Partida Computarizada que debería ser única, en relación a los datos del titular de la propiedad y el inmueble que se constituía en su derecho real, tal como acredita la propia Oficina de Derechos Reales “La inscripción en Derechos reales de una propiedad concluía con la obtención de la Tarjeta de Propiedad, que certificaba que el bien inmueble era propiedad de uno la misma contaba con un número de partida”.

4.3. MARCO CONCEPTUAL

⇒ **Bienes Inmuebles.**- ³Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.

⁴Hablando propiamente, el suelo y los edificios serían los únicos inmuebles por su naturaleza y bajo esta expresión sólo debería comprenderse las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, sin que sufran en su integridad material (Messineo), *quae movero non possunt* (Braudry - Lacantinerie, citado por Machado). Se señala, sin embargo, el desplazamiento de obras fijas importantes sin demolerlas como algo común en los Estados Unidos y el traslado "toda entera de la *Fontaine du Palmier*" en París, para la apertura de un boulevard, de lo cual se concluye que debe darse a las cosas el carácter de inmuebles, según que lo sean de una manera durable y habitual o aquéllas cuya función es la de ser inmuebles, aunque ocasionalmente pueden ser desplazadas por medios extraordinarios (Planiol y Ripert). Por eso, actualmente se da *carácter relativo* a la noción de cosa inmueble, que depende del estado de desarrollo de la técnica, la cual puede hacer muebles algunas cosas consideradas ordinariamente como inmuebles (Messineo).

⇒ **Bienes demaniales.**- ⁵Son bienes afectados al uso general o a los servicios públicos y que gozan de una especial protección, ya que no se pueden enajenar (salvo desafectación), no pueden prescribir y no se pueden embargar.

⇒ **Bien de Dominio Público.**- ⁶Siendo el concepto de dominio público esencialmente de construcción doctrinal, una de las definiciones que pueden darse del mismo, sería el de aquellas propiedades administrativas afectadas a la utilidad pública y que, por consecuencia, de esta afectación resultan sometidas a un régimen especial de utilización y protección, amén de que la demanialidad de tales bienes

³ <http://www.gobcan.es/dgjusticia/Gestion/biblioteca/Diccionario/Letra%20B.htm>

⁴ GUILLEN MORALES, Carlos – Código Civil Concordado y Anotado

⁵ CELIA, Villar – Diccionario Jurídico Espasa © Calpe, S. A., Madrid, 2001

⁶ CELIA, Villar – Diccionario Jurídico Espasa © Calpe, S. A., Madrid, 2001

actúa como mecanismo de intervención administrativas sobre las actividades de los particulares.

La anterior definición descriptiva del demanio subraya, primero, el hecho de que los bienes de dominio público son de titularidad de las administraciones públicas, aunque tal titularidad no empece para que aquellas otras administraciones públicas no titulares ejerzan sobre tales bienes sus respectivas competencias; segundo, que los bienes demaniales se encuentran afectos al uso, servicio público, o el fomento de la riqueza nacional -en los términos del viejo Código Civil-, afectación que debe entenderse de un modo amplio al incorporar hoy nuevos intereses públicos, como, por ejemplo, la protección ambiental; y, tercero, que la determinación de su carácter demanial les atribuye un régimen jurídico exorbitante, es decir, ajeno al de la propiedad de derecho común, basado esencialmente en su extracomercialidad (inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad) y su especial protección a través del sistema de inventarios y catálogos, la presunción posesoria, la acción administrativa de investigación, la facultad de deslinde, la recuperación de oficio, potestad sancionadora, etc. Sin perjuicio de lo cual, corresponde a la administración titular del bien de dominio público cuidar de su adecuado estado de conservación, y consiguientemente responder de las consecuencias de su falta de mantenimiento.

A la hora de describir en su conjunto la categoría de los bienes demaniales, son muy diversos los criterios clasificatorios y, entre ellos, destaca el que distinguiría los llamados bienes de dominio público natural, de los del demanio artificial. Los primeros, son publicados (es decir, declarados de dominio público) mediante ley estatal, que lo hace para una categoría completa de los mismos en virtud de sus características naturales, excluyendo del tráfico jurídico privado. Es el caso de las aguas continentales, demanio marítimo, minero, etc. Por contraposición, los del dominio público artificial son afectados al uso o servicio público mediante actos concretos. El grupo normativo de las

disposiciones reguladoras del dominio público comenzaría por la imprescindible cita del art. 132 de la Constitución de 1978, y lo dispuesto en los arts. 339 y siguientes del Código Civil, las legislaciones de patrimonio del Estado, correlativa autonómica -dentro del margen competencial de éstas- la legislación de bienes de las entidades locales, etc. Además de dichas disposiciones, sobre todo en las previsiones sectoriales sobre determinados tipos de bienes, léase nuevamente, aguas, costas, puertos, minas, etc.

⇒ **Dominio.-** ⁷Etimológicamente, la raíz del vocablo "dominio", de la palabra latina *dominium*, que como la de *dominus*, procedía de *domus*, casa, morada; así que los romanos denominaban *dominium* a todo lo que correspondía al dueño de la casa. Aunque en los textos primitivos se usan ya dichas locuciones, ora solas, ya acompañadas, ha de convenirse en que en su origen únicamente se conocía en Roma el *dominium ex jure Quiritium*, siendo calificado de *poseedor* el que tenía la cosa, aunque fuera como suya, pero en virtud de un derecho no consagrado por el civil romano.

Pero existe otra explicación acerca del origen de la palabra "dominio", y es la que la hace provenir del verbo latino *domo*, as, *are*, que significa sujetar, dominar o domar. Desde luego, según se toma una u otra procedencia, será distinto el enfoque sobre la palabra y su concepción, siendo esta diferencia la que divide a determinada parte de la doctrina jurídica.

⇒ **Dominio Público.-** ⁸El *dominio público* supone un conjunto de cosas afectadas al uso directo de la colectividad, dentro de una entidad administrativa de base territorial y destinada al uso público de los administrados y que no son susceptibles de apropiación privada ni estatal. El dominio público no se atribuye al Estado, sino al pueblo (la población en el sentido de elemento constitutivo del Estado), si bien

⁷ OMEBA, Enciclopedia Juridica

⁸ GUILLEN MORALES, Carlos – Código Civil Concordado y Anotado

representado por el Estado que tiene, en este ámbito, un superior poder de policía y no derecho de propiedad. Su característica es la inalienabilidad y la imprescriptibilidad en razón de su naturaleza y destino. En general: calles, avenidas, puentes, plazas, parques, paseos, caminos, cementerios, parques nacionales, ríos navegables, playas, el mar, etc., etc., que muchas legislaciones señalan *nominatim* (Bielsa). Estas son las cosas que están fuera del comercio humano a que se refiere de soslayo el art. 91 del Código. Su desafectación del uso público puede hacerse por acto legislativo.

⇒ **Limitaciones del dominio.**- ⁹La concepción individualista romana que concebía el derecho de dominio como absoluto, en el que las posibles limitaciones eran consideradas raras y anómalas, ha quedado superada por la actual, donde el dominio se le concibe no sólo con limitaciones derivadas de la naturaleza propia del derecho llamado a cumplir determinados fines, sino también con limitaciones surgidas del sentido social que la propiedad debe cumplir. No otra es la idea que recoge el artículo 33 de la Constitución Española al reconocer el derecho de propiedad privada, siendo la función social de este derecho la que delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Pues bien, la concepción actual del derecho de dominio considera que el mismo puede tener una serie de limitaciones derivadas de la naturaleza misma del dominio, como puedan ser las que surgen del abuso del derecho, los actos de emulación, el *ius usus inoqui*, etc.; las llamadas limitaciones legales o por razón del interés social, en las que cabría distinguir las limitaciones de utilidad pública o servidumbres legales y todas aquellas limitaciones de utilidad privada, como son las relaciones de vecindad y los tanteos y retractos legales, así como también las impuestas por la voluntad del transmitente a través de las prohibiciones de disponer o enajenar.

⁹ CELIA, Villar – Diccionario Jurídico Espasa © Calpe, S. A., Madrid, 2001

⇒ **Propiedad.**- ¹⁰Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

¹¹*La propiedad*, por sí sola, es un fenómeno del dominio de la Economía política, como fuente principal de satisfacción de las necesidades del hombre. La ciencia jurídica examina el *derecho de propiedad* y, o sea, la propiedad sometida a las normas de la relación jurídica que faculta al dueño para usarla, disfrutarla o repeler a otros, mediante las acciones eficaces, y obligarle a respetar sus derechos.

Coincidentemente, filósofos y juristas reconocen como fundamento de la propiedad, la evidencia de la necesidad primordial de la alimentación que, en el fondo, es la de la propia conservación, que el hombre no puede dejar de satisfacer (D'Aguanno). Ni las escuelas más avanzadas que combaten la organización actual de la propiedad pueden negar su fundamento. Socialistas y comunistas no rechazan el fundamento y necesidad de la propiedad, sino su organización.

⇒ **Registro Catastral.**- ¹²Inscripción única e irrepitable en el sistema catastral del GAML, determinando ubicación geográfica, características físicas y la valoración económica de un bien inmueble según instrumentos establecidos y vigentes, inscrito a nombre de un determinado propietario e identificado por un código catastral.

4.4 MARCO JURÍDICO.

La Constitución Política del Estado.- La cual fue promulgada el 19 de febrero de 2009, después de un histórico proceso constituyente, es el primer marco jurídico por ser la norma suprema de la economía jurídica nacional. En el Artículo 56 Parágrafo I y II referida a la propiedad privada individual y colectiva, siempre que cumpla una función social también indica que se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

¹⁰ CELIA, Villar – Diccionario Jurídico Espasa © Calpe, S. A., Madrid, 2001

¹¹ GUILLEN MORALES, Carlos – Código Civil Concordado y Anotado

¹² Manual Ciudadano De Trámites Municipales - Gobierno Autónomo Municipal de La Paz Pag. 49

Ley de Inscripción de Derechos Reales de fecha 15 de Noviembre de 1887.- Es la ley que se encarga de regular la inscripción de propiedad, en sus Artículos 1 y 7, menciona *“Ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto si no se hiciera público en la forma prescrita en esta ley. La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título de que procede el derecho, en el respectivo registro de los derechos reales”*. Además menciona en el Art. 7 derogado por el Art. 1540 del Código Civil *“los títulos a inscribirse”*.

Ley de Municipalidades Ley N° 2028 de 28 de octubre de 1999.- Es un importante marco jurídico, la que reconoce a los Gobiernos Municipales, con carácter exclusivo, la facultad de percibir y administrar impuestos ya sea a la propiedad privada, a los vehículos automotores, impuestos a las transferencias municipales de inmuebles y vehículos automotores y tasas por servicios prestados y patentes.

Asimismo, el Art. 84, 85 y 86 de la Ley de Municipalidades, establece que los bienes municipales se clasifican en:

1. Bienes de dominio público;
2. Bienes sujetos al régimen jurídico privado; y
3. Bienes de régimen mancomunado.

Los bienes de dominio público corresponden al Gobierno Municipal y son aquellos destinados al uso irrestricto por parte de la comunidad; son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Son también bienes de dominio público todos aquellos inmuebles destinados a la administración municipal y a la prestación de un servicio público municipal, así como aquellos bienes inmuebles transferidos por la Ley de Participación Popular y otras disposiciones legales.

Ley de Regularización Del Derecho Propietario Urbano Ley N° 2372 de 22 de mayo de 2002.- En cuanto a su Art. 6 menciona los Predios prohibidos de ser utilizados para vivienda, *“No pueden ser ocupados con fines de vivienda los predios de propiedad municipal constituidos por áreas destinadas a zonas verdes, parques, zonas forestales, de desarrollo vial o equipamiento urbano y otros establecidos por la Ley de Municipalidades. Tampoco podrán ser*

utilizados para vivienda, predios que representen peligro para la vida humana, zonas negras, zonas de fragilidad ecológica, zonas de seguridad nacional, zonas arqueológicas y otras zonas que establezca expresamente la Ley”.

“Los Gobiernos Municipales, están obligados a inscribir el derecho de propiedad de sus predios en Derechos Reales y, las leyes que declaran la propiedad municipal, constituyen título suficiente originario para su inscripción, de pleno derecho, sin requerir información o documentación adicional”.

Ordenanza Municipal G.M.L.P. No 539/2007.- El cual aprueba el procedimiento para el tratamiento de los proyectos de Ordenanzas Municipales que disponen la inscripción de predios municipales en Derechos Reales.

Resolución Municipal No 0399/2005.- Instituye el proceso y procedimiento técnico administrativo para el Registro de Predios Municipales, *“a cuyo efecto se aprueba el documento, parte integrante e indisoluble de la presente disposición municipal, denominado Proceso, Procedimientos y responsabilidades para la inscripción de predios de propiedad municipal en el Registro de Derechos Reales”*

5. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Es necesario modernizar implantando nuevos sistemas informáticos eficientes y fortalecer el trabajo conjunto entre El Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y la oficina de Derechos Reales en cuanto al registro de Propiedad Municipal, tomando como punto de partida el derecho registral internacional?

6. OBJETIVOS

6.1. OBJETIVO GENERAL

Demostrar, la necesidad de modernizar los sistemas informáticos y fortalecer la tarea conjunta entre el G.A.M.L.P. y las oficinas de Derechos Reales en cuanto al registro de Propiedad Municipal tomado como el ejemplo el Derecho Registral Internacional.

6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Contextualizar histórica y conceptualmente, el registro en Derechos Reales en relación a las técnicas registrales aplicadas y su efectividad.
- Interpretar dogmática y jurídicamente la legislación vigente en materia de Derecho Registral.
- Comparar las diferentes formas de registro de propiedad en el resto del Latinoamérica con ayuda del Derecho Registral Internacional.
- Comprobar la necesidad de modernizar y fortalecer las oficinas de derechos reales del municipio de La Paz para una optimización en los trámites de inscripción de Propiedad Municipal.
- Conocer el proceso y requisitos para la Inscripción de Propiedad Municipal en la ciudad de La Paz con el uso de Ordenanzas Municipales emitidas por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.
- Proponer la instauración de un acuerdo entre el G.A.M.L.P. y Derechos Reales para solucionar problemas de inscripción de Propiedad Municipal.

7. ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN MONOGRÁFICA

7.1. MÉTODOS

7.1.1. MÉTODOS GENERALES

- MÉTODO DE ANÁLISIS.- Para el tema de monografía se utilizará este método, el cual consiste en: “La separación mental o material del objeto de investigación en sus partes integrantes para descubrir los elementos nuevos que la conforman”. Eso es lo que haremos con los preceptos de son la base de nuestra investigación, los iremos analizando uno por uno para obtener nuevos conocimientos.
- MÉTODO INDUCTIVO.- Complementaremos esta investigación con este método que se caracteriza por partir de lo particular a lo general; es decir de los hechos a la causa y al descubrimiento de leyes y acuerdos. Y es precisamente lo que realizaremos con nuestro trabajo, partiendo de un punto específico para luego ir hacia aspectos más generales.

- MÉTODO HISTÓRICO. La aplicación de este método permitió, establecer el proceso evolutivo en que se desarrolló el Registro en las oficinas de Derechos Reales, desde que precediera el registro personal de Libros, la Tarjeta de Propiedad en base al sistema WANG, hasta llegar al sistema Themis que permite la extensión del actual Folio Real.

7.1.2. MÉTODOS ESPECÍFICOS

- MÉTODO DOGMÁTICO JURÍDICO

Porque se realizará un análisis del alcance y contenido de las normas positivas sobre el objeto de investigación.

- MÉTODO ANALÍTICO SINTÉTICO

Porque se realizara una disección o separación de los elementos que componen el objeto de estudio para al finalizar el desarrollo de la investigación volver a fusionarlos o unirlos en la propuesta final de la investigación.

7.2. TÉCNICAS

- TÉCNICA BIBLIOGRÁFICA.- Para este trabajo de investigación se empleara esta técnica para registrar información documental obtenida, la cual se halla contenida en las siguientes fichas:

FICHAS TEXTUALES.- Para nuestra investigación usaremos fichas textuales, las cuales serán específicas y no generales debido a que utilizaremos solo algunas partes de libros y Códigos para nuestro estudio y posterior desarrollo del tema.

FICHAS DE RESUMEN.- Utilizaremos este tipo de fichas para recoger información resumida de algunos libros referentes a nuestro tema que nos sean de utilidad o simplemente para la transcripción textual de las ideas más importantes de un libro o Código.

FICHAS BIBLIOGRÁFICAS.- Las cuales nos servirán para recoger datos de libros, textos relacionados con nuestro tema y que nos sean de utilidad para el desarrollo de nuestro trabajo de investigación.

8. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

El cronograma de avance o diagrama de Gantt, es uno de los procedimientos gráficos o matriz de doble entrada, en el que se presenta y registra todas las actividades ordenadas lógicamente en relación con el tiempo en el que están realizadas.¹³

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DE MONOGRAFÍA

ACTIVIDAD	1º	2º	3º	4º	5º
	MES	MES	MES	MES	MES
Revisión Bibliográfica.					
Recolección de Información para la Monografía.					
Elaboración de Esquema de trabajo.					
Presentación del Primer Borrador y Aprobación.					
Aprobación y Elaboración de la Monografía					
Presentación del Segundo Borrador y aprobación					
Elaboración del Documento Final					

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS MÍNIMAS

- ARCE, José y CERVAGONTES, De los Bienes.
- OMEBA, Enciclopedia Jurídica.
- CELIA, Villar – Diccionario Jurídico Espasa © Calpe, S. A.
- GUILLEN MORALES, Carlos – Código Civil Concordado y Anotado.

¹³ ENCINAS, Hipólito Aldapi. “Etapas en el proceso de elaboración de un perfil de Investigación”, La Paz – Bolivia Pág. 47

- Manual Ciudadano De Trámites Municipales - Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.
- ENCINAS, Hipólito Aldapi. “Etapas en el proceso de elaboración de un perfil de Investigación”.
- CARRETERO GARCÍA, T.: «Tanteo y retracto arrendaticio urbano y Registro de la Propiedad»,
- LASO MARTÍNEZ, J. L.: *Registración de las limitaciones de derecho público al derecho de propiedad y de bienes de dominio público o de materiales.*
- ROCA SASTRE, R. M.: *Derecho Hipotecario.*

10. FACTOR DE VIABILIDAD Y FACTIBILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La propuesta de modernizar y fortalecer las oficinas de Derechos Reales de La Paz es viable porque la sociedad exige un servicio rápido y eficiente en el trámite de inscripción de su propiedad, además ayudado por el derecho registral Internacional y los sistemas informáticos avanzados se tratara de dar una solución a los problemas en Derechos Reales.

Es factible porque un acuerdo entre Derechos Reales y el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz solucionaría muchos casos relacionados a la inscripción de propiedad municipal como a particulares que tienen problemas en el registro de su propiedad.

DESARROLLO DEL DISEÑO DE MONOGRAFÍA

PRÓLOGO

Al inicio de esta nueva era informática, se introducen en el país una serie de innovaciones en casi todas nuestras legislaciones, el Derecho Registral no queda al margen de aquello contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los Derechos Reales registrados, dentro del marco de la seguridad jurídica y técnica, que es una de las exigencias de nuestra sociedad, demuestra que este camino seguirá avanzando con la aparición de nuevos campos inmobiliarios.

Para satisfacer la exigencia planteada, desde 1996 se iniciaron procesos de cambio que permitan alcanzar los objetivos trazados en el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales con la ayuda del Derecho Registral Internacional se está dando pasos agigantados en la modernización de sistemas informáticos.

En cuanto a la inscripción de propiedad municipal, el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y Derechos Reales trabajan separadamente de una manera errónea en desmedro de los particulares pero existe la necesidad de que deben trabajar de una manera más conjunta y coadyuvar en un trabajo que satisfaga las exigencias de la sociedad, ya que la parte normativa de Derechos Reales debe de estar acompañada por la parte técnica de Unidades Organizacionales de la Alcaldía como Catastro y la Unidad de Bienes Inmuebles (U.B.I.). En este sentido se plantea un acuerdo entre las dos instituciones para solucionar conflictos comunes en el momento de la inscripción de propiedades.

La Paz – Mayo de 2012

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo desarrolla un estudio jurídico sobre los aspectos más importantes del derecho registral en general y en especial el municipal en el ámbito Internacional y en Bolivia; realizar un trabajo de investigación de esta naturaleza se debe a la importancia que el derecho ha brindado en la actividad registral; sobre todo, porque en ésta se salvaguarda la seguridad jurídica de las relaciones personales y comerciales de un determinado grupo social.

La existencia de las Oficinas de Derechos Reales, tiene justamente una finalidad, que es la de registrar todo lo referente al ejercicio o restricciones de derechos sobre la titularidad de dominio de bienes inmuebles, a efectos de ofrecer publicidad sobre contratos, como ser: transferencias, ventas parciales, gravámenes e hipotecas que recaen sobre inmuebles y/o subinscripciones complementarias o modificatorias a la titularidad de dominio referida anteriormente, los cuales en la actualidad no pueden ser interpretados por la colectividad a la emisión del Folio Real, por el grado de complejidad de los aspectos técnicos consignados.

En el desarrollo del presente trabajo se podrán identificar términos importantes como la relevancia jurídica que ha adquirido la actividad registral; diseños conceptuales propios de la disciplina jurídica que es objeto de estudio; planteamiento de modernas clasificaciones sobre sistemas registrales; la seguridad jurídica, base primaria que cimienta la labor de los registros públicos; y las diversas connotaciones teóricas que se han elaborado en relación a su contenido.

En el primer capítulo, se describen los estadios históricos más importantes de la actividad registral, desde que inicia en un primer momento de la humanidad, como una simple actividad de escritura, hasta convertirse en la actualidad, en una disciplina jurídica dotada de teorías, principios y abundante legislación comparada; la diferencia de las Técnicas de Registro y la finalidad de la publicidad registrada.

En el segundo capítulo, se despliega todo lo referente al sistema registral, que es un pilar esencial de la eficacia que debe garantizar el derecho registral en un Estado, ya sea mediante el propio ordenamiento jurídico o por la propia práctica registral; tomando el derecho registral Internacional como ejemplo para mejorar el servicio en cuanto a la informatización de datos propietarios.

En el tercer capítulo, se evidencian los fundamentos fácticos y empíricos de realizar un acuerdo entre el G.A.M.L.P. y DD.RR., respaldado por los estudios y prácticas realizadas en el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, que llevan a la necesidad de tener un acuerdo en puntos especiales para el mejor trabajo y beneficio para la sociedad.

Una vez determinados los componentes que nutren este estudio, es necesario enfatizar que se espera que sea una herramienta útil a la discusión teórica jurídica continua, ya sea en la formación de los estudiantes o especialización de los profesionales del derecho. El contenido del análisis cierra con las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía consultada.

CAPITULO I

“CONTEXTO HISTÓRICO Y CONCEPTUAL DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES

1. DEVENIR HISTÓRICO DEL DERECHO REGISTRAL

Para el desarrollo del presente capítulo se debe tomar en cuenta que un amplio sector de la doctrina de esta disciplina jurídica, considera el origen de la misma en la génesis de la publicidad registral o inmobiliaria, la cual poco a poco se perpetra en distintas culturas, pueblos o Estados, donde se perfeccionaron gradualmente ordenamientos jurídicos propios, y en el recorrido de la humanidad, se consolidan hasta en la actualidad.

Asimismo, en forma paralela con el nacimiento de la publicidad registral propia de los negocios inmobiliarios, otro fenómeno de trascendencia histórica se produce, mismo que incide en la evolución del derecho registral, y es la existencia de los registros de personas, los cuales en un inicio no fueron creados con el fin de precisar o determinar el estado civil de aquellas, sino con el propósito de diligenciar censos de carácter económico y político-militar. Por tal razón, aunque en la doctrina impere la idea de que el origen del registro es de carácter inmobiliario, no se puede obviar el aspecto relativo al registro de personas, debido a que ambos constituyen los principales inicios de esta rama del derecho.

En este sentido, se encuentran dos posiciones antagónicas que desarrollan el umbral de la publicidad registral o inmobiliaria. Para autores como Besson, quien es citado por Caicedo Escobar, la publicidad inmobiliaria o registral es un hecho tan antiguo como la misma propiedad inmueble; otros tratadistas como Gianturco, quien es citado también por Caicedo Escobar, consideran que la

publicidad inmobiliaria se remonta a la edad moderna únicamente.¹⁴

Estas posiciones extremas, que en su fondo son oponibles, parten de apreciaciones distintas de la publicidad registral. La primera se debe entender como la realización de actos que cuyo fin es simplemente exteriorizar el movimiento inmobiliario, la que comúnmente se denomina como *pubblicita noticia*, que fue practicada por todos los pueblos de la antigüedad y que en la propia compraventa se utilizaron algunas formas que superaban los meros modismos consensuales. En tanto que, la segunda, conocida como la *pubblicita eseziale*, parte del argumento que la publicidad es relativamente reciente, en virtud de los sistemas registrales que funcionan para engendrar la eficacia de los actos relativos al dominio.

Respetando el criterio aludido, es menester puntualizar que entre las dos corrientes citadas con anterioridad, se gesta una posición neutral o ecléctica de la misma, consciente de que en los inicios de la humanidad, la publicidad registral como tal no existía sino lo que únicamente prevalecía eran formas rudimentarias de adquisición de la propiedad, así como de su misma transmisión, pero que manifiestan los primeros gérmenes de la misma, los cuales no pueden ser obviados para el estudio del derecho registral. Y es que, bastantes tratadistas datan desde tiempos arcaicos sobre esta disciplina jurídica, hasta el afianzamiento de los distintos sistemas y principios registrales en la actualidad, que en su recorrido producen su perfección y fortalecimiento como rama del derecho autónoma.

En el recorrido histórico se encuentran distintos estadios en los que cabe analizar su origen y evolución. Se destacan los siguientes:

1.1. DERECHO ROMANO

Es importante dilucidar que a pesar de la influencia que tuvo Roma en todos los pueblos del mundo, que asimismo han sido los propulsores de un

¹⁴ Caicedo Escobar, Eduardo, **Derecho inmobiliario registral**, pág. 9

sistema jurídico sistematizado y avanzado para tal época, siendo la base fundamental de los Estados que poseen un ordenamiento jurídico de corte latino, un amplio sector doctrinario, en cuanto al devenir histórico del derecho registral determinan que en este periodo la publicidad registral no existió, ni mucho menos el registro, es por eso que imperó el sistema de clandestinidad de inmuebles.

En Roma existió la *mancipatio*, la *in jure cessio*, y la *traditio*.¹⁵

⇒ La *mancipatio*

Se refería solamente a la *res Mancipi*, ya sean bienes muebles e inmuebles. Era una forma de contratación esencialmente formalista, porque la conducta de los intervinientes era un elemento esencial sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que se celebran.

Los sujetos que intervenían en tal modalidad de contratación se les denominaba de distintos modos, como el *mancipio accipiens* quien era el adquirente; el *mancipio dans* quien era el transferente; también el *libripens* quien era el agente público y los *testis classics* que eran cinco testigos. el *mancipio accipiens* y el *mancipio dans* ante el *libripens* y los *testis classics*, comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales: *nuncupatio*, mismo que a la vez colocaba sus manos sobre la cosa que en el acto simbolizaba, por ejemplo el predio enajenado, y que podía consistir en un puñado de tierra ó en otra cosa semejante. Posteriormente golpeaba la libra, que sostenía el *libripens* con una rama del árbol.

⇒ La *in jure cessio*

De acuerdo a lo expuesto por Roca Sartre, la *In jure cessio* era un modo de

¹⁵ Carral y De Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 301.

transmisión de la propiedad, anterior a las 12 tablas, en virtud de la cual el cedente y el adquirente comparecían ante el pretor romano, o el presidente en provincias y en el caso de que la cosa fuese mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba ser el propietario y luego el magistrado preguntaba al cedente si había oposición, no habiéndola como acto contiguo se dictaba el *addicit* que declaraba la propiedad del adquirente. En el caso de bienes inmuebles, se debía trasladar el pretor al lugar en donde se localizaba tal bien.

La *in jure cessio* tenía como efecto inmediato la transmisión de la cosa al adquirente de la propiedad. Se utilizaba para la constitución de derechos reales, a los cuales no podía aplicarse la mancipación, usufructo, uso y servidumbre predial urbana. De la exposición anterior se puede determinar que la *in jure cessio* se utilizaba con una modalidad de reivindicar la propiedad sobre un bien específico o simplemente como un acto traslativo de dominio, y que por la intervención de la autoridad local así como su contiguo archivo, dan lugar a considerar tal institución como un antecedente significativo del registro. Caso contrario sucede con la *mancipatio*, la cual fue concebida como un modo de contratación o de celebración de un negocio jurídico que estaba compuesto por numerosas formalidades. Tanto la *mancipatio* como la *in jure cessio*, con la evolución del mismo derecho romano, terminan siendo desplazadas por otra institución conocida como *traditio*, la que será analizada y conceptualizada a continuación.

⇒ La *traditio*

Era aplicable a toda clase de bienes, pero sin observar mayores formalismos, tales como ritos o determinadas conductas sagradas, pues se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por su observancia y subsistencia en el curso de los años, por tradición se entiende: entrega.¹⁶

¹⁶ Carral y De Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 302.

1.2. DERECHO GERMÁNICO

Distinguidos tratadistas concluyen que es hasta en este período que se da el nacimiento de lo que se le puede denominar como: Una actividad registral consolidada, pues tal como lo expone Carral y de Teresa: “La publicidad registral no existió en Roma. La publicidad registral es creación germánica”. Aunado a eso, lo referido por Roca Sastre, en cuanto a que, el derecho germánico introdujo la transmisión de la propiedad como un acto voluntario donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de un bien inmueble, dando lugar al abandono unilateral de la posesión de la cosa, y como acto ulterior, su inscripción en el registro inmobiliario.

Pero, para la gestación de tal actividad registral, se recorrió un periodo primitivo dentro del derecho germánico, figurando instituciones equivalentes a la *mancipati*” y la *in jure cessio* que existían en el derecho romano, estas eran: El *thinx* y La *auflassung*.

⇒ El *thinx*

Concebida como una forma solemne de transmisión de inmuebles, que consistía en el cumplimiento de determinados ritos o simbolismos que se ejecutaban ante el *thinx* que era la asamblea popular o ante el *mallus* que era el consejo comunal, la ceremonia era presidida por el *thixmann*, quien era el jefe de la asamblea, en donde el transmitente ante tal asamblea o consejo entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, quien automáticamente quedaba investido de la titularidad de la cosa.

⇒ El *auflassung*

Esta institución se asemeja a la *in jure cessio* en virtud de la intervención judicial de la misma, puesto que es la entrega de la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, que en forma de jurisdicción voluntaria, el juez comprueba

en forma pública, lo cual incide en que autentique la investidura. Es distinto al *thinx*, puesto que no se produce una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el bien, y el juez proclama la investidura. Tanto el *thinx* y como *auffassung* en un inicio se diligenciaron de forma oral y posteriormente se hicieron de forma escrita, pero a pesar de esa transición nunca dejaron de inscribirse ya sea en los archivos judiciales o municipales, para que a la postre se transcribieran en libros especiales, lo cual tal como lo expresa Carral y de Teresa: “Esto fue un principio de registración”.

Posteriormente a este estado primitivo del derecho germánico en cuanto a la evolución de su actividad registral, continuaron momentos históricos de trascendencia jurídica que lo consolidaron. Según Wolff, quien es citado por Roca Sastre, señala que: “el origen del registro de la propiedad Inmueble en el derecho medieval alemán, se deriva del testimonio judicial germánico, lo cual es compartido por el mismo Roca Sastre quien se refiere a los registros locales de inmuebles, servicio que era prestado por el registro de la propiedad inmueble a través de sus libros de registro de dimisiones inmobiliarias”. Es de notar que en estos estadios históricos de la humanidad, cuya incidencia en el campo jurídico es la que interesa, se denota un entendimiento entre el sistema jurídico romano y el germánico, lo cual incide propiamente en el derecho registral en su etapa formativa, ya que como lo expone Barrios Carrillo: “Esta coexistencia de tales sistemas jurídicos, producen debilitación en la eficacia del registro inmobiliario, produciendo una doble propiedad: la formal, que es el resultado de la inscripción en los registros, y la material, adquirida en virtud de contrato y tradición. Y es con esta misma dualidad con que se debe enfrentar España en cuanto a su publicidad registral.”¹⁷

Se debe acentuar que para esta época, específicamente en tiempos de la Edad

¹⁷ BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso, **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**, pág. 6.

Media, se instituye como tal el Registro Civil, que cuyas raíces se remontan a los censos y ciertos registros que se diligenciaron en los pueblos greco-romanos. Alfonso Brañas señala “Que el real y verdadero antecedente del registro civil se encuentra en los registros parroquiales de la Iglesia Católica, llevados en forma ordenada a partir de finales del siglo XIV, que partía de la misma idea greco-romana de asentar los actos más importantes de la vida de los feligreses, cuya función se le encargó al párroco local.¹⁸ Posteriormente, el hecho de que todas las personas protestantes eran marginadas de los actos de la Iglesia Católica, y que los relativos a su estado civil no fuesen debidamente inscritos, dio lugar a la secularización del registro civil, por lo que el Estado tomó el control de tal institución

1.3. DERECHO ESPAÑOL

Carral y de Teresa, que sigue la misma línea que Roca Sastre, considera que la evolución de la publicidad registral en España se divide en cuatro períodos.

⇒ Publicidad primitiva

Se debe tener presente que España en su historia ha estado influenciada por las distintas invasiones que han acaecido en su territorio. Primariamente fue la romana que no pudo contrarrestar de forma total las costumbres imperantes en tales pueblos, lo que impidió la implementación absoluta del derecho romano e incidió en la coexistencia de ambos sistemas jurídicos. Luego con la llegada de los visigodos y la posterior invasión árabe, se fortalece el derecho de los pueblos primitivos. A pesar de las invasiones que acaecieron en territorio español, se despliegan diversos modos de publicidad, como la *robración* que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia de un inmueble a través de una carta o escritura.

¹⁸ BRAÑAS, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 187.

⇒ La influencia romana

Para este período van desapareciendo las formas solemnes de publicidad y como efecto inmediato la consumación de la *traditio*, que estaba contenida en las partidas, cuyo requisito era el de consignar la cláusula *constitutum posesorium* para que se tuviera como cumplida. Ante esta carencia de publicidad registral, cada vez se hacía necesario la implementación de un sistema registral óptimo para la satisfacción de las necesidades y la salvaguarda de los derechos de los adquirentes inmobiliarios.

⇒ Inicio del régimen de publicidad

Como primer antecedente de este período, en el año 1539 Carlos V dicta su Pragmática, una ley que disponía que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción se llevara un libro en el cual fueren registradas, dentro de los seis días siguientes a su otorgamiento, las escrituras en que encontraren la imposición de censos e hipotecas, con la finalidad de que los compradores de las casas y heredades gravadas, no fueren engañados y de que no quedare obligado por razón de tales gravámenes ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor. La inobservancia de esta formalidad tenía como sanción que las escrituras no hicieran fe ni se juzgara conforme a ellas.¹⁹

Con esta misma línea de pensamiento y con las deficiencias que denotaban las hipotecas u ocultas derivadas por la influencia romana, se debía que retomar la publicidad registral y robustecerla con un carácter totalmente jurídico y garante para los mismos adquirentes, por lo que se crearon los oficios de hipotecas por la real pragmática de Carlos III el 31

¹⁹ **Sistema inmobiliario registral en el derecho comparado (sistema español)**, Registro Inmobiliario Segundo, Municipios: Girardot / Mario Briceño Iragorry, Maracay - Estado Aragua, 2003 <http://ri2maracay.com.ve/noticia.asp?id=40>, (tres de diciembre de 2003).

de enero de 1768, que generan los primeros gérmenes de un sistema general de publicidad inmobiliaria.

Estos oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se fundamentaban por un sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Lo que se utiliza para hacer el registro era, la primera copia del escribano, anotando al pie con la mención de haber realizado el registro. De esta manera es que finaliza la clandestinidad inmobiliaria imperante en los tiempos primitivos.

Por las Reales Cédulas del 8 de mayo de 1778, 16 de abril de 1783 y 25 de septiembre de 1802, se hizo extensivo a los dominios españoles de ultramar el oficio de hipoteca, la última de éstas dio preferencia a las hipotecas teniendo en cuenta la fecha de su anotación (Sic).

La novísima recopilación de las leyes de España, sancionada en 1805, en el libro X, título XVI, leyes primera, segunda, tercera y cuarta, fue establecido el registro de ventas, censos, hipotecas y donaciones piadosas. La tercera de estas leyes estableció la oficina de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reino, y reglamentó la forma de llevar las inscripciones en los siguientes términos: “La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha de instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados e hipotecados que contienen instrumento con expresión de sus nombres, cabida, situación y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento”. Más adelante añadía: Ejecutado el registro pondrá el escribano del cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: Concluirá con la fecha, la firmará y devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiera exhibirla al escribano ante quien se originó, para que en el protocolo anote estar tomada la razón, lo pueda hacer, el cual está obligado a advertirlo

en dicho protocolo. La cuarta ley sometía a registro las donaciones pias y complementaba las anteriores.

En este orden de ideas, el registro en el derecho español tenía dos fines: El primero de ellos era dar publicidad a las enajenaciones efectuadas sobre los bienes raíces, hipotecas, censos, para proteger los derechos de los terceros; y El segundo era el de asignar valor probatorio a las escrituras registradas en los juicios.

⇒ Consolidación del régimen de publicidad registral

En este período sobresale la publicación de la ley hipotecaria del año de 1861, la que incide en el inicio de una disciplina jurídica propia del estudio de la publicidad registral. El contexto jurídico del sistema registral español tiene su fundamento en la ley hipotecaria de 1861, la cual ha sido modificada en múltiples ocasiones, pero la normativa vigente conserva su espíritu, hasta el punto de que el plan, estructura y gran parte de sus preceptos se aplican en la actualidad. Esta ley regula la mecánica y efectos del registro y el derecho real de hipoteca, y ha sido reformada por la ley del 21 de diciembre de 1869, la ley del 21 de abril de 1909 y la del 30 de diciembre de 1944, que ordenó una nueva redacción, efectuada el 8 de febrero de 1946. Además es aplicable al registro de la propiedad el reglamento hipotecario del 14 de febrero de 1947, modificado por los decretos de 17 de marzo de 1959, 27 de agosto de 1977, 12 de noviembre de 1982 y 21 de diciembre de 1983. Lo expresado sin perjuicio de la incidencia que tienen las leyes especiales como la ley del suelo, la legislación de concentración parcelaria y el Código civil español.

1.4. EN AMÉRICA

En el estudio del continente americano se debe tener presente las dos grandes épocas que sellaron su desarrollo histórico, las cuales el derecho registral no las

ha obviado.

⇒ Época precolombina

En el origen de la población americana, se careció de un sistema que impulsara la publicidad registral como tal, en virtud de que en un inicio se constituyeron como pueblos nómadas. Es con la misma evolución que se produce el asentamiento en un territorio determinado, ya que estos pueblos primitivos encuentran en la tierra y sus respectivos cultivos, su principal fuente económica.

En el comienzo de los pueblos primitivos sedentarios, la tierra era de propiedad comunal. Tal como lo expone Juan Brom, citado por González Camargo: “Algunos pueblos cultivaban en la tierra en forma colectiva, mientras que otros hacían un reparto de las parcelas de labor, que se entregaban en usufructo pero no en plena propiedad a los campesinos. Con la estratificación social que se produce en tales poblaciones, empiezan a formarse grupos que disfrutaban de propiedades particulares y tienen privilegios de gobierno”.²⁰ Si se sigue la corriente de Besson en cuanto a que la publicidad de las transmisiones inmobiliarias son un hecho tan antiguo como la misma existencia de la propiedad inmueble, se puede argumentar que en la constitución de los pueblos sedentarios americanos se germinó tal publicidad.

En el recorrido histórico del continente americano, se debe enfatizar en la formación de las altas culturas prehispánicas. Los tres centros que más se destacan son el azteca constituido en el altiplano del territorio mexicano; el maya en Yucatán y parte de Centroamérica; y el inca en Perú.

En la civilización azteca se encuentran antecedentes de los ciertos registros

²⁰ Escobar Medrano, Edgar y González Camargo, Edna, **Antología: historia de la cultura de Guatemala**, pág. 18.

que se llevaban en tales pueblos, como la matrícula de los tributos que registraba las mercancías que las ciudades tributarias debían entregar a Moctezuma, como jade, plumas de quetzal, polvo de oro, granos de cacao, trajes de guerrero, mantos de algodón, entre otras.²¹

En la civilización maya, acaecieron hechos que a simple vista pueden distorsionar la visión histórica que se posee sobre el origen del registro, y es que una de las grandes aportaciones de esta civilización fue la invención de la escritura. Según Manuel Luesna Salmoral, “Los mayas fueron el único pueblo prehispánico que pudo expresar por escrito concepciones ideológicas, las cuales se formaban por una combinación de signos que tenían a la vez valor ideográfico fonético. Sus textos datan a partir del siglo III después de Cristo y se encuentran en estelas, piedras y toda clase de monumentos, pero principalmente en códices, hechos en corteza de árbol machacada, sobre la cual se daba un lustre de resina y cal para poder escribir. Es mediante este tipo de escritura que se pudo registrar toda observación de carácter astronómico, costumbres religiosas y caracteres matemáticos”.²²

En la civilización Inca, se destacan ciertos aspectos relacionados al origen de los registros, y es en relación al *quipus*, quienes mediante un método de nudos y cuerdas lograron registrar aquellos actos que incidían en su formación política y social. La economía de los Incas tuvo su fundamento en la agricultura y en la ganadería. Tanto las tierras como el ganado pertenecían al Inca, y sus productos se repartían entre el emperador, los sacerdotes y el pueblo. Cada año se procedía al reparto de tierras y cada familia de campesinos recibía una parcela en función de sus necesidades.²³ En síntesis, en este periodo, la manifestación de una publicidad registral de las

²¹ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, pág. 8.

²² Escobar Medrano, Edgar y González Camargo, Edna, **Ob. Cit.**, pág. 35.

²³ **La Revista**, Reportajes.org, <http://www.publispain.com/revista/la-civilizacion-inca.htm> (30 de Noviembre de 2007).

transmisiones inmobiliarias no existió, como tampoco un registro en donde se pudiera inscribir todos los actos relativos al estado civil de las personas. Los pocos archivos que existieron y que se conservan son propiamente de signos de comunicación, con los que habitantes de la época se podían expresar y comunicar entre si, así como los registros de todos aquellos hechos y actos que incidían en la organización política y social interna de estos pueblos.

1.4.1. ÉPOCA COLONIAL

Con la conquista española en América, se debe tener presente que la corona española impuso su sistema jurídico en los territorios conquistados. Cabe resaltar que en virtud de tal conquista, el sistema jurídico que se implementa es carente de una técnica jurídica, puesto que la misma España, en su propia historia ha sido invadida por distintos pueblos, como los romanos, visigodos y la ulterior conquista árabe, provocando con ello, la multiplicidad de principios, leyes y doctrinas que integraban el complejo ordenamiento jurídico que se consumaba.

Por tal razón, los territorios americanos que formaban parte de la corona española debieron recorrer por los mismos periodos de la evolución del derecho registral español. Y aunado a eso, la complejidad de la coexistencia de dos sistemas jurídicos distintos, uno conquistador y el otro conquistado, con ciertos presagios de desaparición, pero que a pesar de ello, en la actualidad aun conserva sus principios y está sujeto a la atención y cumplimiento de los miembros que integran la comunidad que lo aplica. Además los actos masivos desorientadores y devastadores hacia la estratificación social, política y económica de los pueblos de América, como un efecto inmediato de la conquista, y aquellos que fueron ejecutados por los mismos colonizadores en su estancia en territorios americanos.

Siguiendo a Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, los principales aspectos registrales de esta época son: Las capitulaciones; Las encomiendas; La Casa

de Contratación de Sevilla; El Consejo Supremo Real de Indias.

⇒ Las Capitulaciones.

“La Corona española otorgaba cargo y parte de los tesoros a quien autorizaba el poder de conquistar a los nativos de América. A través del “alarde”, un escribano estaba encargado de registrar y asentar los nombres de los embarcadores, así como el cargamento y recursos pecuniarios de los que se hacían acompañar en la travesía”.²⁴

⇒ Las Encomiendas

Es de resaltar que para este momento histórico, la esclavitud era legal y declarada por parte de los colonizadores hacia los nativos. De tal manera, que lo que se detallara parecerá nada humano, pero doctrinariamente, muchos tratadistas resaltan esto como un antecedente directo de los primeros registros en Hispanoamérica.

Las encomiendas, que a su vez se relacionaban con los denominados repartimientos, eran producto de la derrota militar de los indígenas, así como la expresión inmediata de su conquista efectiva. Según Severo Martínez Peláez: Estas consistían en que los indígenas repartidos permanecían en sus poblados prehispánicos, que era distinta de la estructura del pueblo de indios colonial que fue creado posteriormente.

Al favorecido se le repartían y encomendaban los indios de uno o más poblados, quienes por ese acto quedaban obligados a tributarles en bienes y en trabajo. La tasación de esos tributos dependía arbitrariamente de la exigencia del encomendero, y tal la institución se apoyaba en el terror bélico, la amenaza de muerte ejercida directamente sobre los indios

²⁴ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Ob. Cit.**, pág. 10.

repartidos. Aunque sobre los indios repartidos no se ejercía una posesión por parte del encomendero, de hecho si se puede decir que eran propiedad de éste, porque disponía de sus vidas sin que ninguna instancia local el poder que ostentaba”.²⁵

⇒ La Casa de Contratación de Sevilla

Fue creada por los reyes católicos en el año de 1503, para administrar y controlar todo el tráfico en América, al declararla mercado reservado de Castilla. Nadie podía ir a tal continente ni fletar ninguna mercancía sin pasar por la Casa de Contratación de Sevilla; y toda mercancía procedente de los pueblos conquistados debía pasar por el control de esa institución y pagar allí el impuesto del 20% a la corona.

Además, era obligatorio entregar allí informes y relaciones sobre lo descubierto para construir la geografía. Y también informes sobre el medio natural, las etnias y los idiomas. De modo que era un organismo científico, etnográfico, geográfico, historiográfico y de enseñanza náutica, además de centro de control del comercio, de los nombramientos y un archivo.

En el entendido de que para este periodo, los colonizadores ejercían prácticas comerciales en las Américas, en virtud de los derechos propios que ellos mismos proclamaban tener sobre los territorios conquistados. Con esto se engendró, la explotación no solo de los esclavos indígenas y sus tierras, sino también la de sus obras culturales y de valor, así como el propio oro, que prácticamente era exportado a Europa en grandes cantidades. Y si se comprende a las prácticas comerciales como el conjunto de actos de contenido económico que procuran, directa o indirectamente, actual o inmediatamente, la obtención de ganancias para provecho propio, y aunado a eso el fin por el que se institucionalizo la Casa de Contratación de Sevilla,

²⁵ Escobar Medrano, Edgar y González Camargo, Edna, **Ob. Cit.**, pág. 154.

se puede concluir que con ello se produjo el primer germen de un archivo o registro de carácter comercial en las Américas.

⇒ Consejo Supremo Real de Indias

Fue la autoridad subordinada de más alta categoría creada por el rey para gobernar las colonias en América, con un grupo de ministros nombrados por él. Las funciones del Consejo de Indias abarcaban toda clase de asuntos, incluso los relativos al aspecto administrativo y financiero de la Iglesia en las colonias. Las decisiones, sentencias, leyes y acuerdos del Consejo representaban de la manera más directa la voluntad real, y como el rey, el Consejo gobernaba desde España, donde tenía su asiento. La autoridad del Consejo era, pues, enorme y comprendía, para decir en términos actuales, la correspondiente a los poderes legislativo, ejecutivo y judicial.

⇒ Los oficios de hipoteca

Según Borja Soriano, quien es citado por Barrios Carrillo: “En América para el año de 1778 el régimen concerniente para los actos traslativos de dominio y derechos reales, permaneció como un sistema oculto. Por lo que la publicidad registral no existía y con ello la carencia de seguridad jurídica para las transacciones inmobiliarias. Por tal razón, se considero que era necesario, para la nueva España y las nuevas colonias españolas, implementar el oficio de hipoteca que dotaba de publicidad a estos actos, mediante la constitución de registros”.

Es menester señalar también que para esta época, la novísima recopilación de las Leyes de España, sancionada en 1805, rigió no sólo en la Península sino en América. En el libro X, Título XVI, Leyes primera, segunda, tercera y cuarta, fue establecido el registro de ventas, censos, hipotecas y donaciones piadosas. La tercera de estas leyes reglamento la oficina de hipotecas y su

forma de funcionar.

Asimismo, Nery y Rodrigo Muñoz exponen, que: “En la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. Y que en la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía”.²⁶

1.5. EN BOLIVIA

En relación a las instituciones, en el contexto nacional el referente más antiguo de la existencia de una institución pública que registre los Derechos Reales fue la Oficina de Hipotecas, que es citada en la Ley de Inscripción en Derechos Reales en su artículo 45 “El archivo de la antigua oficina de hipotecas, pasará a la oficina creada por esta ley”.²⁷

⇒ Antecedentes

El Consejo de la Judicatura fue creado en Bolivia bajo la Ley No. 1817 el 22 de diciembre de 1997. En su artículo primero se le define como el órgano administrativo y disciplinario del Poder Judicial. Según la misma ley, la oficina de Registro de Derechos Reales queda bajo su ámbito de atribuciones.

El Componente Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro Público de Derechos Reales, forma parte del Proyecto Nacional de Administración de Tierras (PNAT), financiado por el Banco Mundial, mediante convenio de Crédito 2742 - BO . Mediante Convenio de Ejecución de 11 de diciembre de 1995, suscrito entre la Excma. Corte Suprema de Justicia de

²⁶ Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo, **Derecho registral inmobiliario**, pág. 58.

²⁷ República de Bolivia. Ley de 15 de Noviembre de 1887 Ley de Registro en Derechos Reales. Bolivia. La Tarjeta Jurídica – Provin S.R.L. 2002.

Bolivia y el Ministerio de Desarrollo sostenible, se implementa el Proyecto de Fortalecimiento de Derechos Reales, y posteriormente el 9 de noviembre de 1998, se encomienda al consejo de la Judicatura la ejecución del Componente. El Proyecto de fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales, desde el inicio de sus actividades estuvo destinado a modernizar el registro de derechos reales en sus distintas áreas.

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

⇒ **Adoptar una técnica registral acorde a las necesidades de la Institución**

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

La técnica del folio personal vigente desde 1887 hasta 1988, fue a través de los libros “1º A”, “1º B”, “1º C”, “1º D” y “1º E”, en los cuales se registraban todos los datos de relación entre el derecho propietario y el inmueble.

En las capitales de departamento, la técnica de registro del folio personal, se lo hacía en 4 libros:

En libro 1º señalado anteriormente, se registraban los datos personales del titular de la propiedad y la propiedad misma; también en este libro se registraban, los registros accesorios, conocidos actualmente como subinscripciones, las hipotecas y las cancelaciones.

- En el Libro N° 2, se registraban hipotecas y gravámenes.

En el Libro 2° "C", se registraban las cancelaciones de gravámenes e hipotecas.

- En el Libro N° 3, se registraban las anotaciones preventivas.

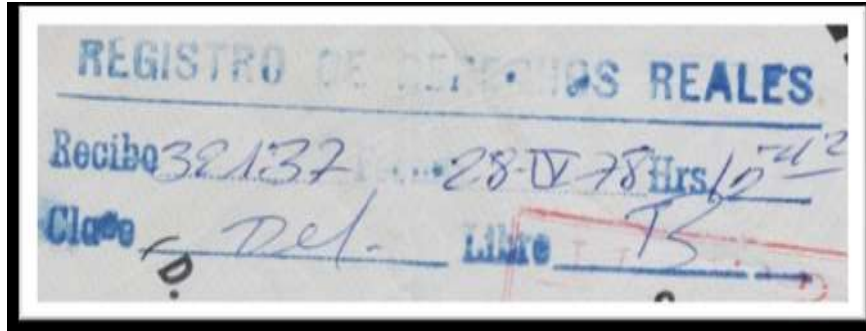
Los libros citados 2, 2C y 3, correspondían exclusivamente a las áreas urbanas.

En el caso de las provincias, los Libros se asignaban y numeraban según la provincia iniciando en el N° 4, hasta llegar al 52; la técnica variaba tan solo un poco, y los libros se subclasificaban por el tipo de registro:

- Un libro era signado con el nombre de la provincia, en el se registraban datos personales del titular de la propiedad.
- Un libro para el registro de hipotecas y cancelaciones.
- Un libro solo para el registro de anotaciones preventivas

En el registro personal en libros, a los fines de los principios de persecución y preferencia, se otorgaba constancia del registro realizado, en la propia escritura pública que presentaban los interesados, mediante sellos donde se constaba la hora, fecha, clase de registro y libro, en los cuales se debería inscribirse los asientos.

En el siguiente gráfico se evidencia la constancia que otorga el derecho preferencia, sellada en una escritura pública



A partir del año 1988, se puso en vigencia la Tarjeta de Propiedad, que continuó con la Técnica del Folio Personal, lo novedoso fue la implementación del sistema informático WANG.

La finalidad de la implementación del Sistema WANG, consistía en la otorgación de un documento que acredite la publicidad del registro a través de la denominada Partida Computarizada que debería ser única, en relación a los datos del titular de la propiedad y el inmueble que se constituía en su derecho real, tal como acredita la propia Oficina de Derechos Reales “La inscripción en Derechos reales de una propiedad concluía con la obtención de la Tarjeta de Propiedad, que certificaba que el bien inmueble era propiedad de uno la misma contaba con un número de partida”²⁸.

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

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

²⁸ DERECHOS REALES. Como Realizar Trámites en Derechos Reales. 2007. Pág. 2.

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

Por lo tanto era vital realizar las transacciones en relación al inmueble. Constituyéndose en el elemento menos cambiante en la trilogía objeto, sujeto y derecho.

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

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

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

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

- Oficinas que contaban con sistema computarizado obsoleto. Desde 1988 en La Paz y 1991 en Santa Cruz se trabajó con un sistema computarizado obsoleto, que causó un gasto muy elevado de mantenimiento, sin considerar aspectos fundamentales como el ya mencionado de la técnica registral. Básicamente informatizaron las oficinas en función de cómo trabajaban manualmente. Obviamente esto causó muchos problemas no sólo en la operación del mismo sistema, además que se basaba en un registro eminentemente textual, extenso sin considerar aspectos esenciales de registro.
- Oficinas que contaban con manejo de libros por funcionarios. Dichas oficinas contaban con el trabajo tradicional de inscribir y certificar derechos reales, asignando exclusivamente a funcionarios la responsabilidad de ciertos libros para la inscripción y certificación. Es decir que dichos funcionarios se hacían cargo de libros específicos por

provincia. Ellos realizan tareas de inscripción y de certificación de estos libros, siendo responsables por el mantenimiento de dichos libros.

- Oficinas que contaban con manejo de transacciones dividida por inscripciones y certificaciones. En dichas oficinas las tareas de inscripción se las tenía claramente divididas, siendo así que tanto los funcionarios de inscripción y de certificación tenían acceso a los mismos libros, de acuerdo con el requerimiento que se presentaba.

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

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

Una vez adoptada la Técnica del folio Real como base de trabajo al interior del registro, se debía adoptar una codificación única nacional para identificar a los distintos inmuebles registrados en DRRR. Es así que se adoptó la codificación del Instituto Geográfico Militar, tomando como base la división política de Bolivia hasta el nivel de cantones. La estructura definida es la siguiente: D.PP.S.CC.9999999. D Departamento. P Provincia, S Sección y C Cantón. Los siete dígitos siguientes equivales a los números consecutivos de inmuebles registrados por cantón.

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

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

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

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

⇒ **Elaborar el Manual de asientos de la Técnica del Folio Real**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. CONCEPTO DE REGISTRO PÚBLICO

2.1. ETIMOLOGÍA DEL VOCABLO “REGISTRO”

El término registro proviene del latín *regesta, regestorum* que significa lista, registro, catálogo, memorias, mismo que se deriva de *regerere* que significa llevar hacia atrás, de donde consignar por escrito²⁹.

2.2. DEFINICIÓN DE REGISTRO

Guillermo Cabanellas define al registro como: “El padrón, o matrícula de las personas que hay en un estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”³⁰.

El Diccionario Enciclopédico Continental dice que el registro es: “El asiento que queda de lo que se registra. Lugar y oficina pública donde se anota y registra documentación referente a cuestiones jurídicas. Padrón o matrícula de los habitantes o naturales de un lugar”³¹.

En sentido amplio, Américo Atilio Cornejo afirma que los registros son “Los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica”.³² Estas definiciones se caracterizan por la simpleza del concepto que es objeto de análisis, ya que se ahondará más profundamente adelante.

⇒ CARACTERÍSTICAS

- **Autónomo.** En tanto constituye un conjunto coherente de normas jurídicas que regulan la organización del Registro, la inscripción y la publicidad registral. En nuestro país encontramos normas registrales en todos los niveles normativos existentes.
- **Heterogéneo.** Propio de las ramas jurídicas nuevas, encontramos en su definición normas de organización y procedimiento propias del Derecho

²⁹ **Diccionarioweb.org**, <http://www.diccionarioweb.org/d/ES-ES/registro>

³⁰ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 513.

³¹ **Diccionario enciclopédico continental**, pág. 1126.

³² Cornejo, Américo Atilio, **Derecho registral**, pág. 16.

Público. No obstante, existen, igualmente, normas registrales referidas a la protección que proporciona el Registro de situaciones jurídicas particulares: el Registro de personas jurídicas (constitución y funcionamiento de personas jurídicas) y el Registro Mobiliario de Contratos (garantía mobiliaria) tratan de actos eminentemente privados.

- **Limitativo.** Los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas.
- **Formalista.** Es una consecuencia del principio de legalidad. El cumplimiento de las exigencias legales (fondo y forma) constituye un requisito de acceso al Registro.

2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS REGISTROS

Para clasificar a los registros, se debe partir de la naturaleza y finalidad de los mismos:

2.3.1. PRIVADOS Y PÚBLICOS

De acuerdo con Guillermo Cabanellas, el registro privado es: “La anotación más o menos cuidadosa de una persona individual o social carente de fe pública. Hacen plena prueba contra el que los ha anotado en todo aquello que conste escrito con claridad, pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique. Por registro público se debe entender aquella dependencia del Estado que tiene la obligación de llevar el control y archivo de los actos que por disposición legal están sujetos a inscripción”.

2.3.2. PERSONALES Y REALES

Se les denomina personales en virtud de que se dirigen especialmente al sujeto titular de un derecho, como ejemplo de estos se puede citar al registro civil. En tanto que, los reales, se refieren al objeto sujeto a registro, que por lo regular son cosas, sean muebles o inmuebles; un claro ejemplo es el registro general de la propiedad.

2.3.3. DE TRANSCRIPCIÓN Y DE INSCRIPCIÓN

Según Américo Atilio Cornejo, en los registros de transcripción: “la registración se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Es propio de los registros de documentos. El registro de inscripción es el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que, según la ley, deben ser publicadas; las que, tratándose de derechos reales, son las llamadas constancias de trascendencia real”.³³

Como registro de transcripción se puede mencionar el registro electrónico de poderes de la dirección del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial; mientras que, como un registro de inscripción se encuentra el Registro General de la Propiedad.

2.3.4. DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS

Para Américo Atilio Cornejo, la diferencia entre estos tipos de registros, “Radica en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción”.

Un registro declarativo opera en el sentido de que el derecho existe previo a la presentación del documento que lo acredita, un ejemplo de este tipo de registro es el registro general de la propiedad. Mientras que el registro constitutivo, es lo contrario, ya que el derecho nace hasta que se efectúa la inscripción, ejemplo de ello es el registro civil.

Además de esta clasificación, caben otros tipos de registros, y tal como lo expresa

Américo Atilio Cornejo, citando a Rafael Núñez Lagos, estas son cinco clases:

³³ CORNEJO, Américo Atilio, **Derecho registral**, Buenos Aires, Argentina, Ed. Astrea DH, 2001.

- a) Registro de hechos: En esta clase de registros impera netamente la publicidad, ya que se fin es anotar y dar a conocer simplemente un hecho que ha sucedido.
- b) Registro de actos y contratos: Consiste en el registro notarial, que en el caso guatemalteco sería el protocolo que tiene a su cargo un notario, y que los instrumentos públicos que autoriza se encuentran registrados en el mismo, y que sin tal requisito no producen efectos jurídicos. Esto parte de la interpretación del Decreto número 314, Código de notariado, que específicamente en el Artículo 19 preceptúa: El Notario es el depositario del Protocolo y responsable de su conservación.
- c) Registro de documentos: Concatenado con la idea del registro de hechos, su esencia radica en que el hecho sujeto a inscripción se encuentra contenido en el documento que se registra.
- d) Registro de títulos: Relacionado con el registro de actos y contratos, la particularidad del mismo es en cuanto a que los documentos que se presentan para su inscripción deben ser previamente analizados, para tener la certeza de la legalidad del negocio jurídico que contienen y que por tal razón están sujetos a la registración.
- e) Registro de derechos: Propio del sistema y doctrina alemana, en la que logran separar la causa del negocio del efecto que es la transmisión. Este último es el que está sujeto a registro.

2.4. DISTINTAS DENOMINACIONES DEL DERECHO REGISTRAL

2.4.1. DERECHO HIPOTECARIO

Esta designación tiene su raíz en la doctrina española. Según Carral y de Teresa, en cuanto a la acepción de derecho hipotecario señala que: “Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman ley y reglamento hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el

registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido, pues el registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca”³⁴. Si bien el ordenamiento jurídico guatemalteco se ha visto influenciado por el español, tanto en la doctrina como en la legislación, éste término no tuvo mayor trascendencia.

2.4.2. DERECHO INMOBILIARIO

Ciertos tratadistas de la materia denominan derecho inmobiliario al derecho registral, lo cual no es técnico porque tal como lo expone Eduardo Caicedo: “Las disposiciones del derecho inmobiliario se refieren exclusivamente a la relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas inmuebles, y de manera particular compete a este derecho la regulación de toda la materia relativa a los derechos reales sobre inmuebles”.³⁵

En cuanto a esta terminología, el mismo Caicedo amplía el tema, exponiendo que tal apelativo “Es empleado por la doctrina alemana... La expresión derecho inmobiliario resulta demasiado amplia, desborda la esfera de esta disciplina. Esta denominación podría acomodarse si su significado solo comprendiera las normas aplicables a los inmuebles por naturaleza (fincas) relativas a los derechos reales en su aspecto dinámico: adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales siempre y cuando accedan al registro de la propiedad”.

2.4.3. DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Según Eduardo Caicedo: “Esta nominación hace énfasis en el elemento formal de la publicidad y subestima el elemento material”. Asimismo, cita a Ignacio del Casso Romero, proponente de tal denominación: “quien también estima como designación válida registro jurídico-real, nombres que al sentir del autor evita limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales

³⁴ CARRAL Y DE TERESA, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, México.

³⁵ CAICEDO ESCOBAR, Eduardo, **Derecho inmobiliario registral**, Bogotá, Ed. Temis, 1997.

inmobiliarios, o que pueda entenderse restringido al derecho real de hipoteca. A esta denominación se le crítica porque una disciplina se identifica por su objeto o fin y no por el específico medio instrumental adoptado para el logro aquel. Además, puede entenderse que su objeto es la reglamentación del registro como oficina y no en relación con los principios materiales o sustantivos registrales”.

2.4.4. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

Para autores como Caicedo esta es la denominación correcta, ya que para él: “La publicidad inmobiliaria se lleva a la práctica en razón del registro, instrumento idóneo para agrupar en un cuerpo unitario las normas relativas a los derechos reales sobre inmuebles. Todo derecho inmobiliario gira en torno de la publicidad registral. De ahí que esta denominación es la apropiada, por cuanto refleja la especialidad de la materia”. El argumento anterior no se comparte y el mismo se refuta con lo expuesto por Américo Cornejo: “La mayoría de los autores españoles (y también Caicedo, entre otros), hablan de derecho inmobiliario registral, terminología que es criticable, ya que lo registral no se limita a lo inmobiliario, siendo que esta registración inmobiliaria es sólo una especie del género derecho registral”. Por tal razón, para el mismo autor, y criterio que se comparte totalmente, la denominación correcta para registración inmobiliaria, como especie del derecho registral es derecho registral inmobiliario.

2.4.5. DERECHO REGISTRAL EN UNA DENOMINACIÓN TÉCNICA.

Este apelativo se comparte con tratadistas muy destacados en la materia, como Carral y de Teresa y Américo Cornejo, pero se encuentran otros que emplean mal esta denominación o la conciben de manera contraria como a lo que se está exponiendo en esta monografía. Entre estos autores se puede mencionar a Pascual Marín Pérez, citado por Eduardo Caicedo, y quien define el derecho registral objetivo como: “el conjunto de normas reguladoras de las

relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro”. Según Caicedo: “Este autor parte de la idea de un organismo registral único de carácter jurídico, establecido por una ley general donde se inscriban los actos de cambio de titularidad de todos aquellos bienes susceptibles de ser objeto de garantía. La propuesta se sustenta en la economía burocrática, unidad de la función directiva, etc.”.

A pesar de no compartir la denominación que Eduardo Caicedo emplea, para refutar el argumento de Marín Pérez, resulta necesario citar al mismo Caicedo, quien critica la postura anterior diciendo que: “Una situación es la unificación administrativa y la concentración de las funciones de los diferentes registros en una oficina, y otra es la denominación de la disciplina que es demasiado amplia...”.

Partiendo de este análisis y para concluir, se debe tener claro que la denominación más técnica y precisa de la disciplina jurídica a tratar, es la de derecho registral, debido a que es más amplia en su contenido y evita toda clase de reduccionismos que pueden afectar su propia sustentación jurídica y filosófica. Por tal razón, es que la doctrina moderna cada vez más se inclina por tal denominación.

CAPITULO II

SISTEMAS REGISTRALES EN EL DERECHO REGISTRAL INTERNACIONAL

2. SISTEMAS REGISTRALES

2.1. IMPORTANCIA DEL REGISTRO

En la temática del derecho registral se encuentra un tópico esencial

que por unanimidad es considerado de suma importancia, y a su vez desarrollado por los distintos autores que tratan sobre esta materia. Este tema es lo referente a los sistemas registrales, que como idea primaria se puede decir que es todo lo concerniente a la forma de operar en un registro público, así como su funcionamiento en un determinado territorio.

Al respecto, Acosta Morales expone que: “el derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llevar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuesen por los sistemas registrales, que adecúan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal derecho no tendría posibilidad de realización”.³⁶

Se debe tener claro, que se está frente ante un pilar esencial de la eficacia que genera el derecho registral en un determinado ordenamiento jurídico; así como la culminación de su principal fin que es la seguridad jurídica, y el fortalecimiento de la publicidad registral de todos aquellos actos sujetos a inscripción. Con esto es suficiente para decir que alcanza su institucionalización dentro de esta disciplina jurídica.

Esta institución no es estrictamente doctrinaria, pues como se advertirá más adelante, tanto en el derecho comparado, como en el boliviano, se denota que la principal fuente de la misma es la propia ley. En cada Estado, la propia ley delimita los alcances, regula los efectos y la forma de operatividad que se debe emplear en los registros públicos.

Ahora bien, entendiendo su importancia, corresponde analizar la noción de sistema registral, para lo que es conveniente desmesurar tal concepto. Por sistema se debe entender: el Conjunto de reglas o principios sobre una materia

³⁶ ACOSTA MORALES, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala** Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1994.

enlazados entre sí; o también como el conjunto de cosas que ordenadamente relacionadas entre sí contribuyen a determinado objeto.³⁷ Mientras que registral, como adjetivo del término registro, se refiere: a esa actividad de hacer constar en un lugar determinado el nombre y derecho de alguien o de algo, en especial cuando es de carácter oficial.

Con la operación de desmesurar el concepto de sistema registral, el resultado que se obtiene a primera vista es el de concebirlo como un conjunto de técnicas o prácticas que se implementan en un registro, en especial si de naturaleza pública; pero tampoco se debe olvidar su contingente territorial, que como se observará, es trascendental para esta materia. Asimismo para Manuel Acosta la acepción de sistema registral: “Hace referencia a un conjunto de principios y normas que entrelazados forman un cuerpo doctrinario, tendiente a lograr determinada finalidad”.

Ante esto, cabe citar el argumento de Nery y Rodrigo Muñoz, en cuanto al concepto de sistema registral que exponen, ya que para estos autores: “Por sistema registral, se debe entender como una técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla... Vale la aclaración, ya que se han dado algunas críticas por denominar sistema, a la técnica, no obstante, lo seguiremos utilizando debido a que en todo el ámbito registral, se le conoce como sistemas”. Para Américo Atilio Cornejo: “Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”.

Cabe destacar que para un amplio sector doctrinario registral, el concepto de sistema registral se reduce o concibe únicamente para dos aspectos que se

³⁷ Real Academia Española, **Diccionario de la lengua española**, pág. 1066.

interrelacionan entre sí. El primero, es el referente a la materia inmobiliaria o real, ya sea pensar que el sistema registral está previsto únicamente para el registro general de la propiedad; mientras que el segundo, es en cuanto al modo de organizar el registro, como por ejemplo: los libros, folios, las formas de inscripción, los documentos que se deben presentar, etc.; olvidando así el ámbito geográfico, que propugna la descentralización, ya que los registros públicos, son órganos que forman parte de la administración pública.

Para ampliar este contexto, es menester citar a Manuel Acosta, quien expone que:

“Hay autores que cuando hablan de sistema registral, lo refieren con exclusividad al registro de la propiedad inmueble, sin ampliarlo o expandirlo a los demás registros públicos, quizá esto se deba a que la génesis del registro y sus sistemas está muy ligado a la propiedad inmobiliaria”.

Ante las ideas expuestas y la amplia clasificación de los mismos sistemas registrales que existen, que en su mayoría están relacionados al registro general de la propiedad; es recomendable no reducir a ello la concepción de tal institución, sino más bien estar consciente que su implementación se produce también en los demás registros públicos que pueden funcionar en un Estado. Asimismo sería insuficiente considerar al sistema registral únicamente como técnica o práctica, ya que su ámbito sustancial es más amplio, debido a que cuenta con una sistematización de principios y normas jurídicas propias, cuya observancia y aplicación es obligatoria. Por lo que se ha connotado, es mejor y muy importante contar con una definición de tan vital institución del derecho registral.

⇒ **Definición de sistema registral**

Según Sanz Fernández, sistema registral es: “El conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre

los bienes inmuebles a través del registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro”.³⁸

En tanto que para Guillermo Cabanellas, el sistema registral o hipotecario consiste en:

“Los diversos criterios acerca del derecho inmobiliario en su conexión íntima con el registro de la propiedad, según el conjunto de principios hipotecarios adoptados”.³⁹ De conformidad con la corriente que se expone en esta tesis, para definir al Sistema Registral es menester tomar en consideración lo expuesto por Manuel Acosta. Para tal autor: “Es conveniente formular una definición de sistema registral general, para luego llegar al sistema registral de la propiedad inmueble, que históricamente es el que más se ha desarrollado”.⁴⁰

Pero a esto se le puede agregar, obviamente sin menospreciar la importancia del registro general de la propiedad, que es necesario partir de lo general a lo particular, o sea, de un sistema registral universal cuya aplicación sea congruente con todos los registros públicos de un Estado, así como los sistemas registrales propios de un registro público determinado.

De esta manera cabe anotar la definición de Acosta, para quien sistema registral es: “El conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de

³⁸ Sanz Fernández, Ángel, **Instituciones de derecho hipotecario**, pág. 37.

³⁹ CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Buenos Aires, 6t, 12ª Ed., Ed. Heliasta S.R.L, 1979.

⁴⁰ ACOSTA MORALES, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala** Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1994.

distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia”.

Por último, habiendo analizado las citadas definiciones, se puede concluir diciendo que el sistema registral es la conjunción de las normas y principios de derecho registral, que relacionados entre sí, forman una institución, con propósitos u objetivos específicos, la que delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.

2.2. ASIENTOS REGISTRALES

Luego de haber analizado la importancia del sistema registral, así como de concretar su definición, y previamente a desarrollar las diferentes clasificaciones del mismo, es necesario tratar lo concerniente a los asientos registrales. ¿Porque se debe abordar este tema? La respuesta es sencilla, y es porque el asiento constituye la parte medular del ámbito de aplicación de la mayoría de los sistemas registrales. Asimismo, la mención sencilla y concreta de ciertos apuntamientos referentes a los asientos registrales, son necesarios para el posible entendimiento de la presente monografía, por lo que hacen obligatoria su inclusión dentro de este capítulo. Los conocimientos cuyo contenido se examinará, en realidad son pocos, pero de incuantificable valor.

De esta forma, en sentido lato, se puede decir que el asiento consiste en una anotación o apuntamiento de una cosa para que no se olvide.⁴¹ En un sentido jurídico, el asiento es una anotación, inscripción o toma de razón de un registro. Esta definición más técnica de asiento se desarrolla aún más con la idea de presentación, ya que el asiento también consiste en la primera y sucinta toma de razón de un título en el registro de la propiedad, a cuya fecha se retrotraen los efectos de la ulterior inscripción, y determina las preferencias entre estas cuando

⁴¹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, **Diccionario de la lengua española**, pág. 133.

son varias y están relacionadas.⁴² Con esto se revela la noción real que reina en la concepción de los registros públicos, la cual como se apunto anteriormente debe ser ampliada en el estudio del derecho registral.

2.2.1. INSCRIPCIONES

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en un registro público. La inscripción es el único asiento destinado a dar publicidad de su contenido, que puede ser cualquier derecho real inscribible.

Bajo una perspectiva real, la inscripción puede ser:

a) *Sustantiva*: Es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

b) *Declarativa*: Su eficacia radica únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, porque con la celebración del negocio jurídico previo, se produjeron todos los efectos jurídicos a los que se encuentra sujeto. En palabras sencillas, el derecho nace fuera del registro, y es ante el notario. c) *Constitutiva*: Para este tipo de inscripción, el requisito ineludible y cuyo cumplimiento es forzoso, es la celebración del negocio jurídico previo, para que el derecho pueda quedar constituido, transferido o extinguido.

Existe otra clasificación de inscripciones, como:

a) *Por su carácter autónomo o subordinado*: Las inscripciones pueden ser *principales*, que son las que dan fe de los datos más importantes y cuya constancia son el objetivo principal de este registro, como el nacimiento, estado civil, defunción y primera tutela o representación legal; y *marginales*, que se refieren a otros datos que la ley estima conveniente que tengan esta clase de asiento.

⁴² CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual, Tomo I, pág. 388.**

b) *Por razón de su valor en relación con el acto inscrito*: Las inscripciones pueden ser *constitutivas*, estas son esenciales para que se ocasione la modificación del estado civil que irradian; y *declarativas*, son las que se limitan a publicar o constatar hechos o actos del estado civil que se perfeccionan en independencia de la inscripción.

c) *Por razón de su eficacia probatoria*: pueden ser *privilegiadas*, que son la regla general; y *limitadas o restringidas*, que son la excepción.

2.2.2. ANOTACIONES

Las anotaciones se les pueden definir como el asiento de carácter transitorio, de menor solemnidad que la inscripción, que por regla general está referido a derechos eventuales. Las anotaciones no dan fe de su contenido, solamente tienen un valor informativo y no de referencia. El procedimiento para realizar la anotación suele comenzar con un asiento de presentación, que no tiene otro objeto que preparar y fijar la fecha de inicio de la protección de un derecho en el registro.

Partiendo desde una perspectiva global, para Guillermo Cabanellas, la anotación en un registro público es: “Una toma de razón de una persona, de un acto o de un derecho en una oficina pública, en el libro especialmente dispuesto para ello y por quien cuenta con atribuciones para realizar el asiento con fe pública. La anotación en los registros públicos suele denominársele *partida* cuando hace relación al estado civil de las personas; e *inscripción* si atañe al estado de las cosas”.⁴³

El fin de diligenciar una anotación en un determinado registro público es acorde a uno de los objetivos primordiales que persigue y que a su vez instaaura el derecho registral, que es el de proporcionar seguridad y certeza al comercio jurídico por constar la situación en una dependencia administrativa y pública, la que es llevada a cabo por el funcionario público, que por disposición legal se le

⁴³ CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual, Tomo I, pág. 299.**

encomienda tal función; para así cotejar el hecho suscitado o acto acaecido, de lo anotado en cualquier caso, ya sea por consulta directa o mediante la expedición de las certificaciones debidamente autorizadas y con pleno efecto probatorio.

En el estudio de este tema, cabe hacer hincapié de que en la doctrina del derecho registral, se muestra variablemente el concepto de anotación preventiva, por lo que es mejor contar con una definición, y así conocer la esencia del mismo, para esto, es suficiente citar a uno de los máximos exponentes de esta materia, y es Roca Sastre; quien define a la anotación preventiva como: “Asiento principal, provisional y en general positivo, que se práctica en los libros de inscripciones y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado, o preparar un asiento definitivo”.

2.2.3. CANCELACIONES

Son una forma de asiento negativo, por cuanto su función es negar en todo o en parte una inscripción anterior. Las cancelaciones declaran la nulidad de cualquiera de los otros asientos.

Según Luce Gil, las cancelaciones son: “Un asiento de carácter negativo y accesorio por virtud del cual se declara la extinción o ineficacia de un asiento precedente. La cancelación puede ser total o parcial, según afecte a la totalidad o a una parte del asiento que se cancela”.⁴⁴

En este sentido, Guillermo Cabanellas define a la cancelación, en relación con el registro civil, ya que esta: “Débase a la ineficacia del acto, a inexactitud del contenido o a otra causa, se practica mediante nota marginal y en virtud del título adecuado, con sujeción a las formalidades legales”.⁴⁵

⁴⁴ LUCES GIL, Francisco, **Derecho registral civil**, pág. 79.

⁴⁵ CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Tomo II, pág. 43.

En cuanto a las cancelaciones en el registro de la propiedad, son también definidas por Guillermo Cabanellas, como: “Acto registral, de consecuencias inmobiliarias, que se concreta mediante un asiento llamado cancelación, que anula en todo o en parte los efectos de una inscripción o de una anotación preventiva. Podría decirse que la cancelación tacha en parte o borra del todo lo asentado en los libros del registro de la propiedad”.⁴⁶ Las cancelaciones en el registro general de la propiedad, y de acuerdo a la legislación guatemalteca, se realizan sobre las inscripciones y en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Para desarrollar este tema de forma amplia y óptima, se debe tomar en consideración diversos criterios que brillan en la doctrina que trata al derecho registral. Tales de ellos se encaminan hacia la clasificación que enmarca las formas de operar en un registro público; en tanto que otros atienden la clasificación relativa al aspecto territorial de un Estado.

Para Carral y de Teresa, los sistemas registrales se clasifican: Según la forma; según la eficacia; y por los diferentes grados de eficacia que se otorga por las legislaciones a la inscripción, se distinguen cuatro sistemas que son: el francés, el alemán y suizo, el español y el australiano. Como se denotará más adelante esta clasificación se ocupa únicamente de lo referente a la forma de realizar la inscripción en un registro, y no incluye lo referente al aspecto territorial de los registros.

De acuerdo con Manuel Acosta, los sistemas registrales se pueden clasificar en dos grandes grupos: “De acuerdo con el lugar en que se establezcan, que bien puede denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico, y

⁴⁶ CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 44

los que se determinan tomando en cuenta la forma en que la inscripción se realiza”.⁴⁷

De tal manera que los sistemas registrales se pueden clasificar en: a) De tipo inmobiliario; y b) De tipo administrativo

2.3.1. LOS SISTEMAS REGISTRALES DE TIPO INMOBILIARIO

Preliminarmente a desarrollar esta clasificación, es menester tomar en consideración algunas ideas y reflexiones, con el único objeto de amplificar la capacidad analítica con que se debe enfrentar a esta institución jurídica.

La primera de estas ideas, es que, se está ante la clasificación de los sistemas registrales propia de la operatividad del registro de la propiedad, la cual es disímil a la de tipo administrativo. Concatenada a esta idea, se encuentra además, lo referente a que es una clasificación propia del modo o forma de realizar el acto de inscripción ante el registro de la propiedad, así como el control y conservación propia del mismo.

Ahora bien, la reflexión a la que se aborda es tomando en consideración lo expuesto por Carral y de Teresa, para quien: “Los sistemas posibles del registro inmobiliario pueden ser numerísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta”.

Considerando, y a su vez partiendo de la citada perspectiva; para el perfeccionamiento de este tema, se debe tomar en cuenta las disímiles clasificaciones de los sistemas registrales que exponen los tratadistas de la materia que se está tratando, y que asimismo nutren el primor de la doctrina

⁴⁷ ACOSTA MORALES, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala**, pág. 6.

propia del derecho registral.

⇒ **Según la forma**

De acuerdo a la forma que se implementara en el Registro de la Propiedad, estos pueden ser:

- *El sistema de transcripción:* Por medio de este sistema, el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros que para el efecto contenga el registro.
- *El sistema de folio personal:* De acuerdo con este sistema, los libros propios del registro inmobiliario se llevan por medio de índices del nombre de las personas, o sea los de los propietarios o de titulares de derechos reales.
- *El sistema de folio real:* Por medio de este sistema, en los libros del registro, se abre un folio para cada finca, en el que se inscriben todos lo relativo a los gravámenes, enajenaciones, y toda aquella anotación referente a la finca.

⇒ **Según la eficacia**

Esta clasificación se conduce por la eficacia que produce la inscripción de un documento o acto en el registro, así como los efectos que ella produce ante terceros, estos son:

- *Efectos de hecho:* Son los comunes a todos los registros. El asiento que se realiza en el registro es de carácter informativo, público e independiente de sus efectos.
- *Efectos probatorios:* De acuerdo con esta clase de sistema, el registro es considerado como un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. Para ejemplificar este sistema, cabe

mencionar todas aquellas certificaciones que a solicitud de parte extiende el registro general de la propiedad, que se utilizan para acreditar, probar o confirmar la titularidad de la propiedad sobre un bien determinado, así como los demás derechos reales que se hayan inscrito en el mismo.

- *El registro como presupuesto de eficacia:* Para que una declaración de voluntad produzca efectos frente a terceros, se debe realizar el respectivo asiento, con los requisitos que exija la ley que regula la materia susceptible de inscripción.
- *Inscripción sustantiva:* Se le concibe como el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta supera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. Por tal razón, se afirma de “que sin registro no existe el derecho”.
- *Sistema de oponibilidad de lo inscrito:* De acuerdo con Cristóbal Montes, quien es citado por Nery y Rodrigo Muñoz en estos sistemas la adquisición y constitución del dominio y demás derechos reales se llevan a cabo con total independencia del registro de la propiedad, en virtud de que tal órgano se limita a publicar la titularidad de propiedad y demás derechos reales que nacieron fuera del registro, sin añadirles eficacia alguna; puesto que el fin que perseguía este era evitar daños como la clandestinidad de gravámenes y las dobles enajenaciones, estableciéndose que quien inscribe en el registro su título queda a salvo de cualesquiera reclamaciones que se puedan formular por parte de terceros que adquirieron en fecha anterior o al mismo tiempo, pero que no realizaron su correspondiente inscripción registral, y por tal razón el apotegma *Que lo no inscrito no perjudica al que inscribe*. Este tipo de sistema se relaciona con el francés, que será tratado mas adelante.
- *La publicidad registral con eficacia convalidante:* De acuerdo con este sistema, el derecho real nace fuera del registro de la propiedad, por tal motivo, esta institución se limita a brindar únicamente la publicidad de los derechos reales que ya han sido constituidos. En virtud de la

publicidad que el registro promueve, se considera que lo que el mismo publica es exacto, y de tal manera se convalidan los contratos que el titular realizó basándose de buena fe en los requisitos que exige la ley para realizar tal inscripción.

- *La publicidad registral con efectos constitutivos:* Conforme este sistema, la inscripción en el registro de la propiedad es un requisito obligatorio para la constitución y así dar lugar al nacimiento de los derechos reales, es decir que en las formas de publicidad van absorbidas las formas constitutivas de las modificaciones reales en las adquisiciones por negocio jurídico.

2.3.2. LOS SISTEMAS REGISTRALES DE TIPO ADMINISTRATIVO.

Como una idea primaria, para el umbral de este tópico, así como su lógico entendimiento y desarrollo sistemático, se debe estar consciente que en este tema se tratara la forma de organización administrativa de los registros. En otras palabras, es el modo o forma de ordenar los órganos que integran la estructura del Estado, con el fin de llevar un control y brindar los servicios óptimos a los interesados en realizar determinadas inscripciones, modificaciones o cancelaciones en los distintos registros públicos, y la forma de impulsar la seguridad jurídica inmersa en todo acto público y registral.

Según Manuel Acosta: “Algunos países bajo el influjo de sus particulares estructuras jurídico-política, han adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia o reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población; es decir, Estados federados o Estados unitarios, para éstos lo más reducido, para aquellos lo extenso... Por lo tanto, estos sistemas registrales varían según las ventajas o beneficios que les dispensen sus propias legislaciones”. Los sistemas registrales de tipo administrativos se pueden clasificar en:

⇒ Sistema difusivo:

Para Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, quien considera al sistema difusivo como un sistema técnico de registro, expone que el mismo es: “Descentralizado por regiones y consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al registro civil en Guatemala, cuyo funcionamiento está encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental”.⁴⁸

De esta misma manera, para Manuel Acosta: “A este sistema difusivo denomínesele descentralizado, por establecer asientos o registros en todos los pueblos o ciudades en donde existan autoridades locales...Este sistema ante todo es aplicado en Estados de extenso territorio y densa población, aunque también, en Estados unitarios especialmente en los registros de personas”.

⇒ Sistema concentrativo:

La particularidad de este sistema registral radica en congregar en una sola oficina, varias zonas, departamentos y regiones, bajo una misma estructura u organización.

Es de destacar que no se poseen las mejores referencias sobre este sistema registral, ya que para ciertos juristas, el mismo presenta más inconvenientes que ventajas, tales como:

- Interrumpe la trayectoria normal del tráfico jurídico;
- El interesado en la inscripción registral se sujeta a distancias amplias de su domicilio, para efectuar tal cometido. De tal manera el registro público es ineficiente en los territorios alejados a la sede del mismo;

⁴⁸ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Aspectos fundamentales de los registros** pág. 14.

- Se agrava la onerosidad que representa para el interesado el hecho de efectuar una inscripción registral;
- Se produce un innecesario incremento a la burocracia estatal;

⇒ Sistema medio:

Este sistema se le concibe como conciliador entre los dos sistemas registrales anteriores de los que se denoto una total incompatibilidad entre ellos, ya que por medio del mismo se instituyen registros públicos exclusivamente en los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre los demás municipios que integran el departamento.

3. CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER)

El Centro es una organización independiente de estructura abierta y de carácter internacional, al que podrán incorporarse las instituciones académicas o profesionales que de alguna manera se relacionen con la especialidad.

Los fines y objetivos del CINDER son los siguientes:

- a) Facilitar y organizar la comunicación entre sus miembros a fin de coordinar sus actividades y robustecer los lazos de unión y fraternidad.
- b) Promover y fomentar el estudio de temas y cuestiones relacionados con la registración.
- c) Difundir estos estudios y toda otra investigación referida a la especialidad mediante la publicación de una revista de carácter internacional.
- d) Prestar asesoramiento en las materias propias de la especialidad.
- e) Servir como oficina de intercambio de libros, revistas y publicaciones referidas al derecho, técnica y organización registral.
- f) Procurar la creación de Centros o Institutos de Derecho Registral en todos los países y su incorporación al CINDER.
- g) Convocar Congresos Internacionales.

h) Asociarse con los organismos internacionales pertinentes.⁴⁹

Países miembros entre estos se incluyen a: Angola, Argentina, Armenia, Bolivia, Brasil, Cabo Verde, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Escocia, Eslovaquia, España, Estados Unidos, Francia, Grecia, Guatemala, Guinea Bissau, Holanda, Honduras, Italia, Letonia, Libia, Marruecos, México, Mozambique, Panamá, Paraguay, Perú, Portugal, Puerto Rico, Rumanía, Santo Tomé e Príncipe, Suiza, Túnez, Uganda, Uruguay y Venezuela.

4. SISTEMAS REGISTRALES IMPORTANTES

4.1. EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS DE COMPROBACIÓN DE DERECHOS: (CONSERVATION DES HIPOTEQUES).

Este Sistema Registral es llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, el cual se organizó para dar protección a los acreedores de hipotecas es decir, que inicialmente se le conoció como Registro de Hipotecas.⁵⁰

La forma en que se regulan los sistemas de esta clase que han sido adoptados por muchos países, especialmente en la América Latina, varían notablemente de un país a otro, no obstante el combate al cual se ha sometido este, por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser estrictamente voluntario, importante entonces es de hacer constar que las legislaciones de los países en que funciona este sistema lo han rodeado de ciertos requisitos que han hecho posible que los terceros confíen en la fe que les merece el Registro.

También se ha combinado con los Sistemas Alemán y Australiano apareciendo así una nueva clase de sistema que podría llamarse Sistema Mixto, el cual debido a no ser objeto de estudio de este trabajo, no será citado en lo futuro.

⁴⁹ **Reglamento “Cinder” Reglamento Del Centro Internacional De Derecho Registral Art. 2°**

⁵⁰ LACRUZ BERDEJO José Luis, Derecho Inmobiliario y Registral, Barcelona, Pág.28

4.1.1. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

a) Imperioso es el señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción.

b) La inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y solo implica una simple condición o necesidad de registrarlo para ser oponible a terceros idea contenida en nuestra legislación, pues así lo reconoce el Artículo 667 del Código Civil. El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros aun cuando éstos conocieren de su existencia. De forma que el tercero disfrute de una protección negativa, por virtud de la cual no le afecta lo que no aparece en el Registro.

a) Los notarios, oficiales públicos y autoridades administrativas están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan. Se adopta una formula amplia y total para determinar los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que intervengan.

b) En este sistema la unidad básica registral sigue siendo la persona o titular de derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llena ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información.

c) Se establece además, que todo acto o sentencia judicial sujeta a registro deberá indicar, para cada una de las fincas a que se refiera, la naturaleza, situación, contenido y designación catastral, salvo en los municipios donde el catastro no esté renovado, en los cuales la designación catastral (sección y número del plano) quedará sustituida por los nombres de los propietarios

colindantes.

d) La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos, acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero atendiendo al día en que se solicita la inscripción, entre dos actos que se refieran a una misma finca, y que hayan sido presentados al registro de forma simultánea, prefiriéndose al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido.

e) La regla general es que los títulos que deban inscribirse deben constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales son examinados por el Registrador contra la calificación de este, la cual está limitada al examen de los requisitos externos de los actos, y a su confrontación con los datos que aparecen en el registro (antecedentes), sin que pueda extender a los aspectos sustantivos.

f) Como una importante novedad y a pesar de no llenarse el registro por fincas, sistema así empleado con el folio real computarizado, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito, salvo las excepciones legales.

g) Los Libros Índices se destinará a cada una de las letras del alfabeto y el número de folios que estime convenientes, esto indiscutiblemente mejora en gran medida el registro, ya que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda Registral, así lo señala el Artículo 12 N° 4 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

h) La inscripción tiene lugar mediante la conservación o archivo de los títulos presentados en el Registro, de los cuales un extracto de dichos datos se lleva a los ficheros para lograr la eficacia de la publicidad formal.

4.2. EL SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES ALEMAN (GRUNDBUCH).

Este sistema funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, estos son, el registro predial o territorial y el registro catastral. El primero de ellos contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave el fundo. El segundo registro, por su parte contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, etc. y en él se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto. Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que dada la certeza de que este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado. A la solicitud se le da publicidad y si resultaran opositores, la cuestión se vuelve contenciosa, teniendo en tal caso el encargado del registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción. Si la resolución es favorable, el solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

Es indudable que este sistema, al establecer la firmeza de la inscripción, se garantizan los derechos de terceros en forma efectiva.

Consecuentemente, el Estado es garante de la inscripción, y en caso de error, el perjudicado tiene acción de perjuicios en contra de este, cuando aquél se deba a negligencia de los funcionarios encargados del Registro. El sistema alemán de administración de tierras asegura la publicidad de estas

con dichos Registros. La forma de estos documentos varia de un “Land”[3] a otro pero todos tienen un sistema de publicidad real.

Este sistema se encuentra organizado en los Estados de Prusia por una ley del 5 de mayo de 1872, siendo extendido a todo el Imperio con la vigencia del Código Civil alemán de 1900.

4.3. EL SISTEMA DE PUBLICIDAD AUSTRALIANO: (EL ACT TORRENS).

Conocido desde sus inicios como Sistema del Acta Torrens, o Sistema Australiano Ingles, se implementó inicialmente en Australia del Sur; su autoría se atribuye a Sir Robert Richard Torrens.

Para una mejor comprensión de este Sistema, cabe remontarse al país para el cual fue diseñado, éste es hasta tiempos contemporáneos un país de reciente colonización, ya que hacia la primera parte del Siglo dieciocho, “Nueva Holanda” que era el nombre con que se conoció, era con excepción en algunas partes de sus costas, considerada y descrita como una tierra desconocida o al menos así figuraba en los mapas de la época.

No fue sino hacia el año de 1788, en el Estado de Nueva Gales del Sur, donde aparecen originalmente los Colonizadores Ingleses, y hasta entonces aún se ignoraba si en el centro del continente existía un gran paraje desierto o si en realidad existía una enorme zona marina; siendo hasta 1836 cuando el actual Estado de Australia del Sur llega a ser estimado como una Provincia Británica, que era gobernada por un establecido Consejo Legislativo, convirtiéndose tiempo después en los dominios del Parlamento Local.

Inicialmente los ocupantes de dichas tierras, únicamente rentaban grandes

porciones de terreno, situación que evolucionó favorablemente cuando se autorizó a los residentes de dichas tierras para escoger y comprar las extensiones que se consideraran mayormente cultivables, lo que a su vez fue impulsado por el aumento de los capitales y la proliferación de la Industria.

El Autor de este Sistema, un Irlandés nacido en la Ciudad de Kork en el año de 1814; se estableció en Australia del Sur por el año de 1840, llegando a ocupar el puesto de Director de Aduanas, siendo por consiguiente parte integrante del primer Consejo Legislativo, y quien a su vez fue nombrado en el año de 1852 Tesorero y Registrador General.

Fue entonces que mientras fungía en aquél cargo, pudo apreciar las dificultades que se observaban en el Régimen Inglés de Transferencias inmobiliarias, actividades que se regían a través de una oficina llamada Registro General; creada para tal efecto en 1841, conservándose en dicha oficina , convenios, arrendamientos, testamentos, sentencias, mapas, etc. y todo instrumento relativo a derechos que recaían sobre bienes inmuebles.

Haciendo un análisis de tales aparecimientos, que este sistema surge libre de antecedentes Jurídicos, ello como una medida práctica, para resolver una necesidad propia de aquél momento; sin embargo hay autores que afirman que tal sistema se inspiró en las disposiciones establecidas para el registro naval que tenía como base legal La Ley marina (Mercante Inglesa), la cual reguló lo relativo a la enajenación de naves.

Dicho sistema, se caracterizó porque se exigía la identificación de las fincas, a través de un plano a escala, que era establecido por la Ley y que a su vez lo certificaba un agrimensor jurado, estableciéndose una clase de procedimiento inicial de INMATRICULACION, surgiendo de este la fuerza constitutiva y legitimadora de las inscripciones.

Para poder inscribir los derechos la solicitud inicial era dirigida al registrador General la cual era elaborada por el propietario en modelos que se obtenían en diferentes establecimientos, anexándose los títulos que acreditaban el derecho del propietario y una especie de cuota (libranza) ó Arancel que implicaba los gastos y honorarios de la inscripción; todo lo anterior una vez completado era recibido por el topógrafo jefe, quien examinaba la descripción de la finca, revisando minuciosamente los linderos, y que en ellas aparecían, y en ocasiones se remitían copias a los colindantes o al consejo del distrito, con el fin que dichas informaciones fueran conocidas por todos los interesados.

El siguiente paso ocurría en manos de los “auxiliares” del antiguo Registro, ello con el objeto de comprobar los títulos presentados con los ya registrados previamente verificado lo anterior, los Asesores quienes con base en los datos e información eran encargados de admitir o negar la solicitud de matrícula; una vez admitida aquella, la última decisión se hallaba en manos de una comisión formada por el Registrador General y dos Comisarios para quienes; de obtenerse una decisión favorable por parte de la comisión, se fijaba un plazo que podía oscilar entre un mes hasta un año para que los interesados puedan oponerse formalmente, mandándose a publicar edictos en los diarios oficiales y en los de circulación local, notificándose también a los colindantes de dichas fichas; en el supuesto de no haber oposición, ó si existiendo ésta es rechazada, los Asesores redactan la minuta del título de propiedad, con las menciones y reservas oportunas y es el Registrador General quien expide por duplicado, depositando un ejemplar al libro corriente del Registro y entregando el otro juntamente con el plano de la finca inmatriculada al peticionario; al constar la inscripción se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos referentes al inmueble.

Tal inscripción se tiene por constitutiva, revestida de fuerza legitimadora y sustantiva total; pudiendo denotarse que la característica básica en este

sistema es que se separa el contrato causal de sus efectos reales en el negocio jurídico de transferencia del inmueble.

5. SISTEMAS REGISTRALES EN AMÉRICA

- **CADRI “Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano”.**

El Curso de Derecho Registral que se organiza anualmente en España y que va ya por su undécima edición, forma parte del Programa de Formación Técnica Especializada (PIFTE) de la Agencia Española de Cooperación Internacional y para el Desarrollo (AECID) organismo dependiente del Ministerio Español de Asuntos Exteriores y Cooperación, que concede especial preferencia a la colaboración con Iberoamérica en el desarrollo de la seguridad jurídica, pieza clave para el fortalecimiento del Estado de Derecho, el crecimiento económico ordenado y la consolidación de la Paz Social.

El objetivo del Curso, desde su inicio, es el de crear espacios de conocimiento mutuo para los registradores de ambos lados del Atlántico, así como aportar los principios dogmáticos y las mejores prácticas en materia registral, para que el avance de los sistemas registrales de los países que conforman la Comunidad Iberoamericana, se realice de la forma más armónica y coordinada, todo ello con pleno respeto a la legislación, tradición e idiosincrasia de cada Estado.

La globalización no ha producido únicamente la supresión de los muros físicos sino que contribuye a una mayor unión entre los pueblos. No obstante, en este mundo globalizado no todos los países parten de la misma estación ,pues el desequilibrio existente en la regulación y aplicación de los diferentes sistemas registrales puede ser superado, entre otros medios, mediante el conocimiento inmediato de todas las noticias, trabajos, ponencias, eventos , declaraciones, recomendaciones que se están produciendo en este ámbito pues la experiencia comparada debidamente adaptada al hecho diferencial es una magnífica fuente de progreso para cualquier país.

5.1. SISTEMA REGISTRAL CHILENO

5.1.1. ORGÁNICA REGISTRAL

La registraci3n inmobiliaria, mercantil, pignoraticia, de las aguas y de las minas, est1 a cargo de abogados que son funcionarios del Poder Judicial, denominados Conservadores y sujetos a la potestad directiva correccional y econ3mica de la Corte Suprema de Justicia. Son nombrados por decreto del Presidente de la Rep1blica que los elige de la terna que confecciona la Corte de Apelaciones con jurisdicci3n en el territorio en que se encuentra el oficio respectivo. Dicha terna se forma con los Conservadores o Notarios que concursan al cargo, al cual, trat1ndose de Oficios que tengan su asiento en una comuna y con jurisdicci3n en esa, o en varias comunas, pueden concursar abogados extra1os a la carrera; si el Oficio se encuentra en una ciudad capital de provincia o en ciudad asiento de Corte de Apelaciones (hay 17 Cortes en el pa1s), s3lo pueden concursar Notarios y Conservadores que desempe1an su cargo en un Oficio de igual categor1a o inferior, siempre que tengan en el cargo que ocupan la antig1edad exigida por la ley.⁵¹

Conservadores y Notarios tienen la calidad de Auxiliares de la Administraci3n de Justicia, son calificados anualmente al igual que los dem1s funcionarios judiciales, forman parte del Poder Judicial, permanecen en sus funciones en tanto sean bien calificados y hasta que cumplen 75 a1os de edad a menos que se acojan a jubilaci3n despu1s de cumplir 65 a1os de edad; no perciben sueldo del Estado sino que los derechos arancelarios que debe fijar anualmente el Ministerio de Justicia y que cobran de quienes requieren actuaciones registrales.

Dichos derechos arancelarios son de un 1 por mil hasta un 3 por mil, del monto del acto o contrato que se celebra en el caso de los Notarios o que inscriben trat1ndose de los Conservadores, no pudiendo exceder el l1mite m1ximo que fija el arancel. Si el interesado es el Estado o personas que por su situaci3n econ3mica o social deprimida gozan del privilegio de pobreza, est1n exentos del pago de derechos o gozan de rebajas que alcanzan hasta el 80% como ocurre trat1ndose de contratos relativos a viviendas sociales. Hay otras

⁵¹ <http://fojas.conservadores.cl/articulos/breve-resena-del-sistema-registral-inmobiliario-en-chile>

actuaciones tales como los certificados y copias de inscripciones que tienen valores fijos, que no superan el equivalente en pesos a US\$ 15.-

Con los derechos arancelarios, Conservadores y Notarios pagan los sueldos del personal de los oficios a su cargo y sufragan todos los gastos corrientes y de capital que demanda el desempeño de sus funciones. De este modo, el Servicio Registral y Notarial no es una carga para el Estado.

Si por una actuación registral se causa un perjuicio la indemnización es de cargo del Conservador.

5.1.2. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

Al igual como ocurre en el resto de los países de América Hispánica, antes de la creación del Registro de Propiedad -en el caso de Chile el año 1857- y de los demás Registros a cargo del Conservador, existía ya el Registro de Hipotecas y Censos.

En el mensaje del Código Civil se expresa. “La tradición del dominio de Bienes Raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberá hacerse en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él, y así dar una completa publicidad a las hipotecas y poner a la vista de todos el estado de las fortunas que consisten en posesiones territoriales”.

“La transferencia y transmisión del dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas las servidumbres, exige una tradición y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. La inscripción es la que da la posesión real y efectiva; y mientras ella no se ha cancelado el que no ha inscrito su título no posee: es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable que la inscripción”.

“No dando a la inscripción Conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella deja subsistente los derechos del verdadero propietario que solamente podrán extinguirse por la prescripción competente. Pero como no sólo los actos entre vivos sino las transmisiones hereditarias están sujetas respecto a los bienes raíces a la solemnidad de esta inscripción, todos los referidos bienes, a no ser los pertenecientes a personas jurídicas, al cabo de cierto número de años se hallarán inscritos y al abrigo de todo ataque.”

“Son patentes los beneficios que se deberán a este orden de cosas: la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serán términos idénticos; la propiedad de toda la República a la vista de todos en un cuadro que representaría, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas; la hipoteca cimentada sobre base sólida y el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse”.

O sea, la inscripción acredita posesión y al poseedor lo ampara la presunción legal de que el poseedor es el dueño (C. Civil art. 700).

“Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o de derechos reales constituídos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo (C. Civil art. 2.505)”.

“Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial”.

“Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente” (C. Civil art. 728)”.

“Podrá agregarse a la posesión propia la de una serie de ininterrumpida de antecesores pero en tal caso se la apropia con su calidades y vicios (C. Civil art. 717)”.

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales”.

“Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados (C. Civil art. 2.498)”.

“Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor según lo dispuesto en el artículo 717 “(C. Civil art. 2.500)”.

5.1.3. RECAPITULACIÓN

De los párrafos del Mensaje del Código Civil y de las disposiciones de dicho Código que se han transcrito, fluye que la inscripción en el Conservador acredita posesión y el poseedor inscrito puede agregar a la suya la posesión de sus predecesores, de modo tal que transcurrido el lapso para que opere la prescripción adquisitiva (5 años) adquiere el dominio por este medio y su posesión, y por ende su calidad de poseedor y dueño, queda amparada por la registración que es también el medio de publicidad de este derecho y del bien en que se ejerce.

5.1.4. SISTEMA REGISTRAL FOLIO PERSONAL

La legislación chilena sigue el sistema del folio personal y los asientos registrales se practican en medio papel que se encuadernan en tomos de no más de 500 fojas; los Registros se inician el dos de enero y concluyen el último día hábil de cada año.

Las inscripciones y fojas de los Registros se numeran correlativamente y cada inscripción debe contener la individualización de sus titulares con sus apellidos y nombres y número de su cédula de identidad o rol único tributario si el titular de la inscripción es una persona jurídica.

Debe mencionarse la región, provincia y comuna en que se encuentra el inmueble, la calle y número municipal si es urbano, y si es rural, el villorrio o lugar de su situación y en ambos casos sus deslindes y las medidas de éstos. Debe indicarse la foja, número y año de la inscripción anterior. Debe indicarse

la foja, número y año de la inscripción anterior si la inscripción se practica como consecuencia de una mutación de dominio, o la que al inmueble le corresponde en el Registro de Propiedad si la inscripción se practica en el mismo Registro por otro motivo, o en uno de los otros dos Registros inmobiliarios, esto es el de Hipotecas y Gravámenes o el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar. En las inscripciones debe indicarse la notaría u oficina en que se genera el título y su fecha, fecharse la inscripción y cerrarla con la firma del Conservador.

Cada uno de los Registros debe tener un índice particular de las inscripciones practicadas, más uno general para acceder a ésta. Índice que sirve también para practicar la revisión indispensable para el otorgamiento de certificados en que conste la situación registral del inmueble de que se trate.

Además, en el margen izquierdo de cada inscripción, debe consignarse el número bajo el cual se ingresó el título al Libro Repertorio, donde se anota cada título en estricto orden numérico, con indicación de la hora de su presentación. Esta anotación fija la prioridad registral.

También, y por razones de buen manejo administrativo registral, se consigna el número del archivo manual y/o computacional en que se consignan las inscripciones que afectan a cada inmueble y que deben consultarse, actualizarse y cotejarse con los correspondientes asientos registrales para el otorgamiento de los certificados de vigencia de las inscripciones respectivas. Dicho certificado es solicitado para tomar conocimiento, con el respaldo de la responsabilidad del Conservador, de la factibilidad de concretar una negociación inmobiliaria y/o de crédito hipotecario.

En el margen derecho y cuando éste es ya insuficiente, en el margen izquierdo o en páginas agregadas al final del protocolo respectivo, se practican las notas y subinscripciones tales como la nota de transferencia de un inmueble con indicación de la foja, número y año de la nueva inscripción practicada en el caso del Registro de Propiedad en el que se subinscriben también la resolución que declara bien familiar un inmueble y el pago del impuesto de herencia y se anotán la prohibición, embargo o medida precautoria, hipoteca u otro gravamen que afecte al inmueble inscrito. En el Registro de Hipotecas y Gravámenes se

subinscriben la cancelación de la inscripción hipotecaria, la posposición y endoso de la hipoteca y otras actuaciones semejantes y lo mismo ocurre con el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar en lo conducente según la naturaleza de este Registro.

Los otros Registros a cargo del Conservador, esto es, los de Comercio, de Prendas Agraria, Industrial y Especial de Prenda, de Minas y Aguas, se rigen en su materialidad física, índices, forma de practicar las inscripciones y subinscripciones, por las mismas normas que rigen para el Registro de la propiedad inmueble en lo que es conducente según su naturaleza y de las inscripciones y subinscripciones que en ellos se practican.

LIBROS DEL CONSERVADOR E INSCRIPCIONES QUE EN ELLOS SE PRACTICAN

Los Libros del Conservador de Bienes Raíces son:

EL LIBRO REPERTORIO.- En él se anotan día a día y cronológicamente los títulos que se presentan al Conservador para practicar las inscripciones de los actos o contratos inscriptibles que en ellos se contienen indicando en dicha anotación:

- 1.- Nombre y apellido de la persona que presenta el título;
- 2.- La naturaleza del acto o contrato inscriptible;
- 3.- La clase de inscripción que se pide;
- 4.- La hora, día y mes de la presentación; y
- 5.- El Registro parcial en que debe hacerse la inscripción y practicada ésta se anota el número que le haya correspondido en el respectivo Registro.

Estas anotaciones se practican bajo una serie particular de números que el Conservador cierra diariamente con la fecha y su firma expresando el número de anotaciones practicadas con especificación del primero y último número de la serie general que ellas comprendan.-

Además del ordenamiento administrativo a que coadyuva este libro, la anotación fija la prioridad registral y los derechos de los contratantes que nacen de la inscripción y cuyos efectos se retrotraen a la fecha de la anotación del título en el Repertorio, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido

inscritos en el intervalo de la una a la otra (art. 17 del Reglamento Conservatorio).

La fuerza de la anotación en el Repertorio para fijar la prioridad registral es muy reciente ya que la jurisprudencia de la Corte Suprema hasta el año 1994 no le daba a la anotación en el Libro Repertorio más fuerza que el de una mera constancia administrativa de buen ordenamiento del trabajo registral.

Para finalizar con este punto cabe señalar que la anotación caduca a los dos meses de su fecha si no se convierte e inscripción y que rehusada una inscripción por el Conservador, el interesado puede ocurrir ante el Juez Letrado en materia civil quien se pronunciará sobre la procedencia del rechazo del título por el Conservador oyendo previamente a éste. La resolución que niegue lugar a la inscripción es apelable en forma ordinaria. A contrario sensu, la que de lugar no es susceptible de recurso alguno por parte del Conservador como lo confirma el artículo 19 del Reglamento Conservatorio que establece que si manda el juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto que la hubiere ordenado.

INDICES.- Habrá un libro Índice General que se formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los tres Registros. Se hace con iguales partidas que los índices particulares que se contienen en cada Registro y que contemplan los apellidos y nombres de las partes y la dirección del inmueble respectivo, la naturaleza de la inscripción y foja y número de ella.

5.1.5. REGISTRO DE PROPIEDAD

En este se inscriben:

- 1.- Las translaciones de dominio;
- 2.- La sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio, usufructo, uso o habitación.
- 3.- El auto que da la posesión efectiva de los bienes del causante a sus herederos, la inscripción del o los inmuebles a nombre de la comunidad hereditaria y la adjudicación que de los inmuebles poseídos en común que se haga a herederos o a extraños a la sucesión.

- 4.- El legado de inmuebles.
- 5.- La sentencia dictada en juicio de expropiación.
- 6.- El título de dominio conferido por el Ministerio de Bienes Nacionales en proceso administrativo de saneamiento de la pequeña propiedad urbana o rural.
- 7.- El decreto judicial que concede la posesión definitiva de los bienes del desaparecido.
- 8.- El decreto que concede el beneficio de separación de bienes, si en el patrimonio de la sociedad conyugal hay bienes raíces.
- 9.- La renuncia de cualesquiera derechos que digan relación con derechos inscritos.

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

En este se inscriben:

- 1.- La hipoteca;
- 2.- Los derechos de usufructo, uso y habitación que recaigan en inmuebles.
- 3.- La constitución del fideicomiso.
- 4.- La constitución, división, reducción y redención del censo.
- 5.- La constitución del censo vitalicio.
- 6.- El contrato de arriendo.
- 7.- La servidumbres.
- 8.- Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de inmuebles o de otros derechos reales constituidos en ellos.
- 9.- La renuncia de cualesquiera de los derechos enumerados.

REGISTRO DE INTERDICIONES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR

En este se inscriben:

- 1.- Los decretos de interdicción provisoria o definitiva.
- 2.- El decreto de rehabilitación del disipador y del demente.
- 3.- Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles sea convencional, legal o judicial que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar.
- 4.- Embargo.
- 5.- Litigio.

- 6.- Secuestro.
- 7.- Cesión de bienes.
- 8.- Quiebra y
- 9.- Medida precautoria.

5.2. SISTEMA REGISTRAL PERUANO

5.2.1. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral se inicia desde el momento en que se presenta el título por el libro diario, es decir, que solo a partir de la presentación del título en la oficina del diario se inicia el procedimiento registral, el cual siendo uno de naturaleza especial no contenciosa.

Ahora bien debemos señalar quien esta facultado para solicitar la inscripción, del título, conforme el Reglamento de los Registros Públicos, el cual indica que los facultados para solicitar la inscripción son los señalados en el artículo III del Título Preliminar, esto es, los otorgantes del acto o derecho materia de registración, los terceros interesados (lo cual queda sujeto al estricto criterio del registrador, sobre todo en los casos en que la persona que aluda interés no haya otorgado el título) entro los cuales se incluye al notario como persona con *interés propio* en la inscripción de los títulos que él o sus dependientes tramiten.

Debemos indicar que el PRESENTANTE DEL TITULO, presume *jure el de jure*, es decir que actúa en representación de los legitimados para solicitar la registración; sin embargo en virtud al artículo 23 inc. b del **RGRP**, este deberá necesariamente dejar constancia en el asiento de presentación actúa en calidad de representación de quien o quienes se solicita la inscripción cuando así fuere el caso, lo que redundo a su vez en la posibilidad de recurrir en apelación o en desistirse del recurso, conforme a lo señalado por el artículo 143 **RGRP**.

Existen requisitos indispensables que deberá contener el formulario de inscripción del título, esto con la excepción cuando la registración deba practicarse de oficio. Debiéndose indicar lo concerniente al contenido del

asiento de presentación, entre los cuales cabe destacar como uno de los más trascendentes la indicación de la partida registral, lo que sólo “podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionamiento encargado de Diario”⁴. Esto permite publicar mediante el asiento de presentación qué partidas cuentan con título pendiente lo que desencadena finalmente en un tema de prioridad registral pues ante la celebración de dos o más títulos se debe establecer indubitablemente qué partidas son bloqueadas por unos y cuáles por otros. Ya dentro del procedimiento registral, teniendo en cuenta que en atención al artículo III del título Preliminar la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en los títulos salvo reserva expresa, si se hubiese omitido la indicación de una de las partidas sobre las cuales se busca la inscripción se deberá observar el título para que se señale el número de partida sobre el cual va a recaer la registración.

De conformidad con el artículo 12 del **RGRP**, indica que la solicitud debe contener los datos a que se hace referencia el artículo 23 en sus incisos b, c, d, e y f así como la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, la firma y el domicilio del solicitante. Estos datos se deben consignar en la solicitud inexorablemente, pues según el artículo 19 del **RGRP**, el asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la solicitud de inscripción, y de manera complementaria en base a la información contenida en el título.

En relación a los mecanismos que facilitan la presentación del título al registro se encuentran las denominadas OFICINAS RECEPTORAS, quien hará las veces de receptora únicamente por no ser competente, y que deberá remitir a otra oficina denominada “oficina de destino” la solicitud de inscripción luego de recibida esta vía fax, e *mail* u otro idóneo junto con el proyecto del asiento de presentación, para que a su vez la oficina de destino en el término de 24 horas de recibida la solicitud extienda el correspondiente asiento de presentación; es correcto decir, entonces, que la prioridad se obtiene no con la presentación en

⁴ Así por ejemplo, cuando no se conozca el número de partida en que corre un inmueble materia de embargo, pero se sabe que está inmatriculado, el usuario deberá manifestar ese hecho ante el funcionario del diario para obtener la correspondiente autorización de omitir en la solicitud el número de la partida.

la oficina receptora, sino con la extensión del asiento por parte de la oficina destinataria.

5.2.2. ASIENTO DE PRESENTACIÓN

La importancia que cobra el asiento de presentación dentro del procediendo registral es mayor, pues importa la obtención para el título de una prioridad a oponer. Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la oficina del diario, cuyo contenido involucra la fecha, hora, minuto y segundo de presentación; nombre y documento de identidad del presentante, dejando constancia cuando la presentación se hace a nombre de un tercero; la naturaleza del documento presentado, sea este público o privado y con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que los autorice o autentique; actos y derechos cuya inscripción se solicita, y en su caso dejar constancia de la reserva formulada por el presentante; nombre; denominación o razón social de todas las personas que otorguen el título o a las que se refiera el mismo; partida registral de existir esta; Registro y sección a la que corresponda el título, en su caso; para el caso del Registro de Predios la indicación del distrito en que se encuentre ubicado el bien la indicación de los documentos que se acompañan al título.

El asiento de presentación tendrá una vigencia de 35 días hábiles, prorrogable, a su vez, hasta un máximo de 35 días más, el mismo que deberá de ser solicitado al 30 día del ingreso del título por el diario.

5.2.3. CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Existe tres únicos supuestos en que concluye el procedimiento registral y que no revisten mayor dificultad en su interpretación, pero que ameritan algún comentario adicional.

a) El primer supuesto en que concluye el procedimiento registral refiere a la inscripción del título presentado al Registro.

b) El segundo supuesto alude a la tacha por caducidad de plazo de la vigencia del asiento de presentación.

5.2.4. CALIFICACIÓN REGISTRAL

Es el estudio y análisis minucioso que realiza el Registrador, respecto a la licitud y determina si es inscribible un acto, derecho o contrato y/o resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que constan en los Registros Públicos, y si el acto “ es o no” inscribible.

La calificación es para el Registrador una inexcusable actuación obligatoria, personalísima, indelegable y bajo su responsabilidad

La calificación registral se entiende por la que es practicada por el Registrador Pública en Primera Instancia y por el Tribunal Registral en Segunda Instancia; la calificación no es otra cosa que el estudio del título presentado al registros, mediante el cual se procederá a verificar lo siguiente:

- La competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título.
- La validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, se pretenda inscribir.
- La capacidad de los otorgantes por lo que resulta del título o de sus antecedentes registrales.
- Deberá efectuar una comparación entre el documento que se presenta y los asientos que existan en el Registro.
- Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma.
- Efectúa la búsqueda de información que obra en los Registros.
- Realiza una confrontación entre los asientos registrales con los antecedentes que obran en el archivo.
- Advierte la existencia de errores materiales en asientos y procede a la rectificación de oficio.

5.2.5. DOCUMENTOS QUE DAN MERITO DE INSCRIPCIÓN.

- En mérito a Documentos notariales.
- En mérito a Resoluciones judiciales.
- En mérito a Documentos que emite la Autoridad administrativa.
- En mérito a Formularios Regístrales con certificación de firma.
- En mérito a Documento Privado.

5.2.6. CONSECUENCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

El registrador una vez que califica el título tiene las siguientes opciones:

- I) Formula observación al título, cuando el mismo adolece de defecto subsanable, o exista un obstáculo en la partida registral, siempre y cuando ese obstáculo sea *temporal*.
- II) Formula Tacha, esta se produce cuando a opinión del Registrador se den los siguientes casos:
 - a) Tacha de Plano.- Se da cuando el título no contenga acto inscribible, la oficina registral no sea competente, por un obstáculo insalvable que emana de la partida. Ejm. La partida registral se encuentre cerrada.
 - b) Tacha por Caducidad de Plazo.- Se da cuando no se cumplió con el con el pago del mayor derecho liquidado, o no haber subsanado la observación dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación..
 - c) Tacha por Falsedad Documentaria.- Se da cuando el documento del cual emane la inscripción es falso.
- III) Liquidación de Mayor Derecho.- El registrador procederá a liquidar el título cuando de la calificación advierta que no exista ningún obstáculo, sin embargo liquidará por el derecho de calificación de los actos materia de rogatoria.
- IV) Inscripción.- Cuando el título a través de la calificación se ha verificado que no adolece de ningún elemento subsanable, el registrador procederá a extender el asiento de inscripción

5.2.7. PLAZOS DE CALIFICACIÓN

La calificación del título, según el **RGRP**, se debe efectuar dentro de los siete primeros días, en el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas o liquidaciones a los títulos; una vez que el título ha sido observado el presentante deberá de subsanar pagar el monto del mayor derecho liquidado hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento, por cuanto los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

PRORROGA A LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

La autoridad administrativa inmediata superior, a solicitud del Registrador, puede prorrogar la vigencia del asiento de presentación hasta por 35 días adicionales, cuando no pueda inscribirse dentro del término ordinario; así también puede solicitarla el presentante del título, cuando hubiese recaído observación a su solicitud de inscripción y se requiriese de un plazo adicional para subsanarla.

La citada autoridad administrativa, por razones extraordinarias y debidamente fundamentadas puede prorrogar de oficio la vigencia del asiento de presentación de determinados títulos, dando cuenta a la Jefatura de la Resolución correspondiente.

SUSPENSIÓN DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

La suspensión de la vigencia del asiento de presentación se da en los siguientes casos:

- a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.
- b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella.

c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del Artículo 123º de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.

MEDIOS IMPUGNATORIOS Y EL TRIBUNAL REGISTRAL

Dentro de los medios Impugnatorios que contempla el Reglamento General de los Registros Públicos, procederemos a tratar los siguientes:

RECURSO DE RECONSIDERACION:

Se trata de un recurso opcional e implícito, es decir, se puede hacer valer o no, esto no impide el ejercicio del recurso de apelación; se presenta ante el mismo Registrador que liquidó, observó o tachó el título.

El plazo para interponer el presente recurso es durante la vigencia del asiento de presentación; para la presentación de dicho recurso es suficiente con indicación del amparo legal, por lo que no requiere de mayor formalidad que la simple solicitud con la firma del presentante o el titular del derecho.

RECURSO DE APELACION:

Es un medio impugnatorio destinado que la decisión del Registrador Público plasmado en su eschela de observación, tacha, o liquidación de mayor derecho sea analizada por una instancia superior, que en este caso sería el Tribunal Registral.

El presente recurso se presenta a través de la Oficina de Trámite Documentario, la misma que es presentada al Registrador Público que califico el título materia de Apelación, siendo el Registrador quien procederá a elevar el título al Tribunal Registral.

La etapa para la presentación del recurso de apelación es durante la vigencia del asiento de presentación

EL TRIBUNAL REGISTRAL

Es la segunda instancia del procedimiento registral; contra lo resuelto por esta instancia, se pone fin a la vía administrativa; por lo que el único camino

que queda es interponer Demanda en lo Contencioso Administrativo en la vía judicial.

EFFECTOS DE LO RESUELTO POR EL TRIBUNAL REGISTRAL:

El Tribunal Registral debe pronunciarse sobre cualquiera de las siguientes formas:

- 1.- Confirmando total o parcialmente la observación.
- 2.- Revoca total o parcialmente la observación.
- 3.- Declara Improcedente o inadmisibile la apelación.
- 4.- Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

ACCIÓN JUDICIAL

Se establece que los “*efectos de los asientos registrales, se presume cierto mientras no se demuestre judicialmente su invalidez*”, es decir, por lo que los asientos registrales no podrán ser materia de ningún tipo de impugnación ante el Registro.

Siendo que el único medio por el que se puede anular un asiento de inscripción es mediante la presentación de una demanda contencioso administrativo, la misma que es presentada a la Sala Contencioso Administrativo de la corte superior, conforme al artículo 540º y 542º del Código Procesal Civil.⁵²

5.3. SISTEMA REGISTRAL DE URUGUAY

5.3.1. ORIGEN

La legislación nacional ha reconocido la importancia de la función registral a lo largo del tiempo, dotando de tutela jurídica a los diversos actos jurídicos, a través de la inscripción en el registro, desde las primeras leyes específicas en la materia en el año 1855, hasta nuestros días.

Esa tutela heredada de Derecho Español, comienza en la época de la Colonia con la creación del Oficio de Hipotecas, que tuvo lugar el 16 de noviembre de

⁵² www.monografias.com – Ensayo del Dr. Luis Alfredo ALARCON Flores Abogado, Investigador Jurídico, Comparativo y Analítico.

1796, fue primera oficina registral estuvo a cargo de particulares hasta mediados del siglo pasado, cuando se estatizó por la ley 11.923 de 27 de marzo de 1953.

El proceso de creación y consolidación de los registros públicos en el Uruguay tiene 3 etapas bien definidas:

La primera que abarca desde su origen, hasta la entrada en vigencia de la Ley 10.793 de 25 de setiembre de 1946.

Se podría distinguir un período Colonial y otro Nacional:

En el año 1855, mientras el país vivía las consecuencias de la Guerra Grande; y en lo político, se enfrentaban “doctores” y “caudillos”; el 30 de junio de ese año se creó por Ley el Registro de Ventas, que posteriormente se denominó Registro de Traslaciones de Dominio. El Registro de entonces, se caracterizaba por una amplia descentralización; porque, además del Registro General que estaba en Montevideo, había un Registro en cada Capital de Departamento que era llevado por los actuarios de los respectivos Juzgados Letrados y un Registro en las ciudades importantes que llevaban los Jueces de Paz; aunque cada una de estas sedes tenía competencia nacional, lo cual creaba problemas para la solicitud de información.

A mediados del Siglo XIX, el País trataba de consolidar el régimen de propiedad de la tierra, que fue totalmente trastocado por la Guerra Grande. Esta implicó la ruina del viejo patriciado y el surgimiento de una nueva clase propietaria, fundamentalmente brasileros en el Este y europeos en el litoral Oeste del territorio nacional, que adquirieron las tierras desvalorizadas aspirando a un régimen jurídico protector, alcanzado con la promulgación del Código Civil en 1865 y el Código Rural en 1875.

Mas tarde, en el año 1865 se crea el Registro Nacional de Comercio a cargo de los Juzgados del mismo nombre, que posteriormente pasó a la orbita de los Juzgados Letrados en lo Civil, pero siempre dentro de la estructura del Poder Judicial, hasta que por la Ley 15.809 del 8 de abril de 1986, solo en Montevideo, pasan a formar parte de la Dirección General de Registros, no obstante en el interior de la República continuaron dependiendo del Poder

Judicial, hasta que por el artículo 383 de la Ley 16.320 del primero de noviembre de 1992 y el decreto reglamentario 26/995, pasan también a depender de la Dirección General de Registros.

Se crean Registros por actos, así el Registro de Embargos e Interdicciones, al que se le fueron agregando secciones, Reivindicaciones e Investigación de la Paternidad; por la Ley 8.733 de 17 de junio de 1931, se crea el “Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazo”, y la Sección Derechos Civiles de la Mujer. También se crea el Registro de Arrendamientos, al que se le agrega la sección Prendas Rurales en 1918 y las Industriales en 1928. Así sucesivamente se fueron creando nuevos Registros y secciones, con ausencia de principios rectores, falta de unidad orgánica y técnica registral, de esa forma se llega a la entrada en vigencia de la Ley 10.793.

El segundo período abarca el de vigencia de la Ley 10.793

Se podría decir que es el primer intento de una Ley orgánica Registral que trató de racionalizar la legislación en la materia, pero sólo lo logró parcialmente, porque trató de adecuar el sistema registral a la realidad existente, de diferentes registros creados en función de actos inscribibles, sin criterio técnico, dando lugar a diferentes sistemas de registración. En su momento se pensó en la nueva Ley, para unificar la legislación existente y salir del paso, para posteriormente redactar otra siguiendo criterios más técnicos, pero esa Ley duró medio siglo. Durante su vigencia se introdujeron importantes modificaciones, pero sin un objetivo, ni rigor técnico, de esa forma se crearon nuevos Registros y secciones, como el Registro de Automotores en 1965, la sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal, en 1978 y más tarde en 1982 durante el proceso militar, se sancionó el Decreto Ley 15.514, que nunca entro en vigencia.

Los problemas que se plantearon durante este período fueron: la falta de armonía entre los diferentes registros y secciones, la diversidad de los sistemas de registración, la vulnerabilidad de los índices manuales, la demora en la expedición de certificados e inscripción de documentos, y el lento deterioro de los índices y asientos registrales.

Sin embargo el sistema funcionó, por dos motivos: en primer lugar por los recursos humanos, los buenos funcionarios técnicos y administrativos, y en segundo lugar, el minucioso y preciso estudio de títulos y la bondad de la documentación que ingresaba al registro, cuya autoría estaba a cargo de Escribanos con sólida formación universitaria.

El tercer período comienza con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica Registral 16.871 del 28 de setiembre de 1997, que entró en vigencia el 1 de mayo de 1998.

Las características fundamentales de la Ley, se podría resumir en los siguientes aspectos:

- Estructura un nuevo sistema orgánico registral.
- Intenta dar un verdadero estatuto jurídico.
- Crea un sistema de Base Real, para el Registro de la Propiedad y uno de Base Subjetivo, para los Registros Nacional de Actos Personales, de Personas Jurídicas y Prenda Sin Desplazamiento.
- Incorpora nuevos principios Registrales: Matriculación, Tracto Sucesivo y Prioridad atenuada, a todo el sistema.
- Se incorpora el principio de Autenticidad para la inscripción de los contratos de Prendas y Arrendamientos.
- Se aplican además los ya existentes: publicidad, inscripción, rogación, especialidad o determinación, legalidad, insubsanabilidad y radicación.
- Se crean dos nuevos Institutos: la Reserva de Prioridad como acto inscribible y los Negocio sobre el Rango.
- Se incorpora el consentimiento del cónyuge para la enajenación de Automotores.

5.3.2. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

En la República Oriental del Uruguay la Dirección General de Registros, es una Unidad Ejecutora que depende del Ministerio de Educación y Cultura, así lo establece la ley 16.871. Ley Orgánica Registral en su artículo 2º, en el que establece: “La Dirección General de Registros dependerá directamente del

Ministerio de Educación y Cultura. Tendrá autonomía técnica y ejercerá la jefatura directa e inmediata de sus dependencias.”

Es una organización nacional y de esa Dirección General dependen tres Registros:

I) Registro de la Propiedad, que tiene dos secciones:

a) Inmobiliaria: funciona en forma descentralizada con 19 oficinas departamentales, una en cada Capital departamental; y 2 Locales (Pando y la Ciudad de la Costa);

b) Mobiliaria dividida en 2 Registros:

- Registro de Vehículos Automotores.
- Registro de Prenda Sin Desplazamiento.
- Registro de Aeronaves.

II) Registro Nacional de Actos Personales: es un registro único, nacional y centralizado con asiento en Montevideo, compuesto por 5 secciones:

a) Interdicciones

b) Universalidades

c) Regímenes Matrimoniales

d) Mandatos y Poderes

e) Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal

III) Registro de Personas Jurídicas: es también un registro único, nacional y centralizado con asiento en Montevideo, compuesto por 2 registros:

a) Nacional de Comercio.

b) Asociaciones Civiles y Fundaciones.

Competencia de los Registros:

- Registro de la Propiedad. Actos Inscribibles, art. 17 (Inmuebles) y 25 (Muebles), de la Ley.

En la sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad, se inscriben los actos relativos a los bienes ubicados dentro de su jurisdicción; y la sección mobiliaria funciona en forma centralizada en la capital (aunque en los hechos aún no funcionan de esa forma), de acuerdo a lo previsto en el artículo 6° de la Ley.

- Registro Nacional de Actos Personales, los actos inscribibles están previstos en el art. 25.

- Registro Nacional de Comercio, los actos previstos en el Artículo 49.

Todos los Registros se encuentran informatizados desde 1998, pero el de la Propiedad en la Capital desde 1994, cuyos asientos registrales son electrónicos y se encuentran todos los datos requeridos por la Ley. El Nacional de Actos Personales, se encuentra totalmente informatizado y la información descentralizada, a través de todas las oficinas departamentales y locales.

El de Personas Jurídicas, solo el Nacional de Comercio, y con respecto a sus índices desde 1958.

5.3.3. AUTONOMÍA DE LA FUNCIÓN REGISTRAL

La dependencia jerárquica a que se encuentra sometida la Dirección General de Registros, de acuerdo al artículo primero de la Ley, es sin perjuicio de la autonomía técnica que la ley siempre le asignó a los Registros Públicos, establecido hoy en el art. 2º de la Ley, y en el artículo primero de su Decreto Reglamentario, determina que la autonomía técnica implica la independencia en materia técnico registral. Independencia que actualmente no es total ya que en el caso del contencioso registral, resuelve la Dirección General, no el Registrador, debiendo oír previamente a la Comisión Asesora Registral según lo que establece el art. 3º de la ley

En dicho artículos la ley establece como cometidos de la D.G.R. aquellos que son soporte de su autonomía técnica registral, puesto que apuntan a racionalizarla, a unificar criterios para brindar un servicio racional y coherente a los operadores jurídicos registrales, sobre todo el previsto en el numeral tercero de dicha disposición que prevé dentro de los cometidos de esta Dirección, el de “impartir instrucciones generales o particulares, órdenes de servicio y demás actos de cumplimiento de las normas legales o reglamentarias, con carácter vinculante para los Registradores, a fin de unificar criterios de calificación registral. En este último caso deberá contar preceptivamente con la conformidad previa de la Comisión Asesora Registral”.

La consecuencia más importante de esta unificación de criterios es sin duda lograr la seguridad jurídica y la paz social. La Comisión Asesora Registral, creada por la ley vigente, está integrada por 5 miembros, por el auditor registral, el asesor Técnico, el Asesor Letrado de la D. G. R. y 2 técnicos registradores, nombrados de acuerdo a la temática a considerar (art. 7º de la ley 16.781).

Se puede hablar de Autonomía en varios aspectos:

1) Autonomía Administrativa. Que nuestros registros públicos no tienen. El nombramiento de funcionarios, la destitución, sanciones, recursos administrativos, se resuelven por el jerarca salvo lo que es competencia de la D.G.R., pero siempre en última instancia puede ser revocado por el jerarca máximo de la pirámide administrativa que es el Ministro.

2) Autonomía Económica: tampoco tienen este tipo de autonomía salvo los gastos mínimos que puede realizar el jerarca, hasta un monto fijado por la reglamentación.

3) Autonomía Técnica. Que la D.G.R. la tiene especialmente consagrada en la ley:

La autonomía técnica existe en dos sentidos: la de la Dirección General y la del Registrador:

La función registral en nuestro derecho es una función pública de carácter jurídico administrativo, en tanto y en cuanto está dentro de los cometidos llevados a cabo por el Estado como instrumento para dar seguridad y protección al tráfico jurídico, respecto de los actos registrables.

El artículo 64 de la Ley consagra la autonomía técnica del registrador “el registrador califica bajo su responsabilidad “. Algunos entienden que esa autonomía es relativa en virtud de lo dispuesto en el art. 3, que ya comentamos.

El art. 4 de la Ley Orgánica Registral establece que la Dirección o Gerencia de registros es el órgano técnico administrativo directamente encargado de la función registral, califica, admite o rechaza, registra e informa actos jurídicos y decisiones de las autoridades competentes, sujetos a publicidad registral. Esta función se cumple a través de los técnicos escribanos que prestan su servicio

en cada unidad administrativa registral conforme a su competencia territorial y por materia.

Desde hace algún tiempo, elaborado por la propia Dirección General en el año 1994 y puesto al día el año pasado, existe un ante-proyecto de Ley para modificar la naturaleza jurídica de la organización registral en organismo paraestatal o persona jurídica pública no estatal, llamado Instituto Nacional de Registros, con total autonomía administrativa y económica, que hoy no tiene y dirigido por los sectores interesados en su funcionamiento e incorporando la inscripción del Estado Civil de las Personas.

5.3.4. TÉCNICA de Inscripción (Folio Real.)

Las formas o técnicas de inscripción sufrieron el siguiente proceso: primero asientos manuscritos en libros protocolo, luego coexistieron con los asientos por agregación de un ejemplar del documento y más tarde, en 1971 los primeros se sustituyeron por la agregación de una minuta (ficha registral) del documento, en libros protocolo de 300 folios. Finalmente a partir de 1994 en asientos es el folio o ficha que se lleva en forma electrónica.

En nuestro derecho, originariamente el sistema de inscripción era por asiento manuscrito que consistía en un extracto o síntesis del documento que se transcribía en los libros protocolo, en forma ordinal de acuerdo al orden de ingreso al registro y luego se indizaba en libros en forma alfabética con indicación del libro y folio en el que se encontraba el asiento correspondiente, con el fin de conservación.

El sistema registral de base real es una consecuencia lógica de la aplicación del principio de matriculación, en el que el asiento registral se materializa en un elemento registral, que es el folio real.

El folio real es un concepto jurídico y más que un principio es un sistema, que por medio de una técnica que puede ser la escritura en libros o tomos, en fichas de cartulina mecanografiadas o en medios magnéticos (discos, base de datos, CD, etc.), aplicando ciertos principios, sistematiza las inscripciones correspondientes a bienes o personas, en forma ordenada.

Tratándose de bienes inmuebles y vehículos automotores, en el momento de la incorporación del bien al sistema (primera inscripción), se le asigna una característica que lo individualiza en el que se asienta la titularidad de los derechos reales respecto del bien.

En este sistema registral, se toma como base al bien y a partir de su número de padrón, o de otro número que se le asigna y su determinación completa, se puede reproducir todo el historial de titularidades, afectaciones y modificaciones relativas a ese bien.

El asiento registral llamado folio, ficha u hoja real, se puede llevar en forma manual en cartulina o electrónica, que es el elemento físico en el que se asienta la historia jurídica y gráfica del bien; por ese motivo este sistema va de la mano con el principio de matriculación, puesto que para poder reunir todos los movimientos que a lo largo del tiempo ha tenido el bien es necesario asignarle un número de matrícula o de registro.

A modo de ejemplo digamos que en América, países como Colombia, Perú, Paraguay, Argentina (Registro de Capital Federal), actualmente Uruguay, adhieren al sistema del folio real, mientras que en países como Bolivia, Ecuador, en parte Brasil, cambio se rigen por el sistema del folio personal.

Existen sistemas de folio real que solo apuntan a reproducir en el folio la historia cronológica de los cambios de titularidad y sus modificaciones y otros más rígidos donde el registrador estudia la titulación que ingresa al registro, informando luego sobre la titularidad dominial. Estos últimos son más perfectos que los primeros, pero solo es posible en aquellos sistemas registrales sumamente descentralizados, donde la labor de calificación del registrador le permite realizar un estudio más profundo del proceso dominial y su titulación.

Los primeros sólo informan sobre la titularidad registral y la inscripción en el registro no es convalidante en el sentido que no subsana los errores o vicios que pueda tener la documentación. En Uruguay, el estudio de la documentación es una labor que realiza el profesional Escribano (Notario), que aconseja a su cliente realizar o no el negocio, de acuerdo a la bondad de los títulos.

A mitad de camino se encuentra nuestro sistema registral luego de la aprobación de la Ley 16.871.

La nueva Ley que incorporó nuevos Principios, como el de tracto sucesivo y matriculación, como asimismo la aplicación del Principio de Especialidad con mayor intensidad, y preceptos como la obligación de comunicar toda mutación gráfica del inmueble, favorecieron la aplicación del sistema de folio real y permiten afirmar que el sistema registral Uruguayo se coloca a mitad de camino entre uno y otro, como veremos más adelante.

Estas innovaciones permiten la segura y precisa determinación del bien sobre el que van a recaer los actos inscribibles. En el derecho registral uruguayo se exige actuar con planos inscriptos desde 1960, obligatorios para la transmisión del dominio de los bienes inmuebles lo cual facilita la identificación de los mismos contribuyendo a evitar la doble matriculación.

El plano tiene como virtud asegurarnos la existencia del inmueble con una configuración gráfica realizada por un técnico competente (Ingeniero Agrimensor) e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.

Esto supone la existencia de un Catastro completo que abarca la totalidad del territorio nacional. Se exige también plano inscripto para toda modificación o alteración de la configuración del inmueble como ser división, fusión, segregación, etc.

La especialidad no alude solo al bien sino también al derecho que se registra, a sus condiciones, a su naturaleza, extensión, a las características del mismo, a su valor y a su alcance. El derecho a que se refiere el plano y título hábil, que se traslada al folio real, deberá estar precisamente determinado, señalándose con claridad las cuotas partes en que se divide, el título de adquisición y los elementos gráficos que surgen del plano.

Este principio también exige una correcta individualización de los sujetos a favor de los cuales se practica la inscripción registral. Si se abre matrícula a un determinado bien es porque esa finca es propiedad de alguien quedando expresado en la misma.

Finalmente por el principio del tracto sucesivo, es necesario que las sucesivas transmisiones de un bien inmueble o mueble se plasmen en los asientos registrales, de forma tal que quien hoy disponga del derecho aparezca en los registros como titular del bien.

5.3.5. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN.

Evolución de los sistemas de inscripción en nuestro derecho acto de registro o inscripción.

Concepto

Es el acto que tiene por objeto fijar en los libros registrales los datos de los actos o negocios jurídicos, decisiones judiciales o administrativas, para su conservación y posterior comunicación a los terceros.

Es el método o técnica utilizado para fijar los datos que interesa conservar, conocer, comunicar, que se puede llevar en libro, folio, microfilm, cartulina o ficha.

Formas de registración

1) Transcripción, se utilizó en nuestro derecho para la inscripción de documentos provenientes del extranjero. También por agregación de documentos.

2) Asiento Registral, extracto o resumen del acto o negocio jurídico, por anotación en Protocolo o protocolización de ficha registral (hoy minuta)

Evolución

Antes y durante la Ley N° 10.793 de 25 de setiembre de 1946, la técnica utilizada fue el asiento en Libro Protocolo. La Ley N° 12.804 de 19 de diciembre de 1957 estableció para el Registro General de Inhibiciones y para algunos actos, la agregación de documentos, salvo las promesas otorgadas en escritura pública, capitulaciones matrimoniales adopciones, emancipaciones.

En la agregación se pone un sello, al pie del documento, donde se deja constancia del N° de ingreso, fecha y hora de presentación y datos de la inscripción y termina con la firma del registrador.

La Ley N° 13.318 de 28 de diciembre de 1964 y su decreto reglamentario 86/75, estableció para los Registros de Traslaciones de Dominio, Hipotecas y Arrendamientos la protocolización de fichas registrales.

En la protocolización se deja constancia de la fecha y hora de presentación, datos de la inscripción y firma del registrador.

La Ley N° 16320 de 1° de noviembre de 1992 arts. 276 y 277, estableció la protocolización de la ficha registral para los Registros de Promesas y Comercio. Asimismo se deroga el sistema de asiento protocolo para capitulaciones matrimoniales, adopciones y emancipaciones.

Actualmente con la ley n° 16.871 estamos frente a un sistema de base real, en el que previo a la inscripción de un acto o negocio jurídico se debe matricular el bien, por lo que el sistema de inscripción es:

- 1) El asiento en un folio o ficha especial que se lleva en forma electrónica.
- 2) Subsiste en forma excepcional, para determinadas situaciones el sistema de:
 - a) protocolización de la minuta o
 - b) agregación del duplicado o
 - c) fotocopia del documento, este sistema es para la inscripción de actos que no abren

matrícula y siempre que el bien no estuviera matriculado. Art. 93 Ley.

Clasificación de los asientos

De acuerdo al tipo de asientos pueden clasificarse:

- 1) De presentación: cuando ingresa un acto o negocio jurídico el registro anota la presentación por el orden de ingreso.
- 2) De matriculación: cuando ingresa un acto o negocio jurídico que abre matrícula, previamente se debe matricular el bien.
- 3) De desistimiento: cuando se desiste de una inscripción – Art. 86 de la ley.

De acuerdo a los efectos pueden clasificarse:

- 1) Definitivos: cuando el acto o negocio jurídico no le merece observaciones al registrador.
- 2) Provisorios: cuando el acto o negocio jurídico le merece observaciones al registrador.

3) Condicionales: tienen relación con la inscripción de una reserva de prioridad. Se refiere a aquellos actos que se inscriben dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad.

4) Condicionales y provisorios: la misma situación anterior pero además le merece observaciones al registrador. Estos dos últimos asientos solo se realizan en el registro de la propiedad.

Rectificación de asientos

La ley nº 16.871 en los arts. 67 a 71, regula la rectificación de los asientos registrales y sus efectos.

Hay dos tipos de errores:

1) Material: cuando se escriben unas palabras por otras, cuando se omite la expresión de una circunstancia formal en el asiento, cuando se equivoca en nombres o cantidades al tomarlas del documento.

El error se subsana con un nuevo asiento a solicitud de parte, teniendo a la vista el documento que originó el error.

2) De concepto: cuando se está alterando o variando el verdadero sentido de algo que estaba contenido en el documento.

Se subsana siempre que el registrador reconozca la existencia del error y teniendo a la vista el documento y se debe tener la solicitud conforme de las partes del acto o negocio jurídico.

Puede aducir error de concepto una de las partes e incluso un tercero.

Si no hay acuerdo entre el registrador y los interesados se resolverá mediante procedimiento extraordinario (art. 346 del c.g.p.)

Efectos. Las rectificaciones de los asientos solo serán oponibles a los terceros desde la fecha que se realizan.

5.3.6. CARACTERÍSTICAS DEL FOLIO REAL

La matriculación de los bienes y el sistema de folio real es una innovación en nuestro derecho positivo recogido por la ley 16.871 vigente desde el primero de mayo de 1998, sistema que se aplica a las inscripciones a partir de la vigencia

de la Ley, quedando las anteriores en el viejo sistema disperso llevado en asientos y libros, por secciones según los actos inscribibles.

El sistema de folio real que incorporó la nueva ley, significó un cambio en el sistema de registración, al asentar en un único elemento, todos los movimientos que tiene la vida jurídica y gráfica del inmueble.

Actualmente el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria lleva el folio en forma electrónica, con excepción del Registro de Maldonado, que lo lleva en forma manual y la Sección Mobiliaria lo lleva en forma electrónica en Montevideo, en este caso, la incorporación del sistema electrónico en el resto de los Registros del interior del País, se está realizando en forma gradual.

El folio para los inmuebles va encabezado por la matrícula que es un elemento alfa-numérico, único e inmutable con el cual se va a identificar registralmente el bien. Ese elemento está relacionado con el número de padrón, para no confundir a los usuarios con otro número diferente, como preveía el Decreto-Ley 15.514 que nunca entró en vigencia.

La matrícula registral, está integrada en el caso de propiedad común, por el departamento, la localidad catastral y el número de padrón; y en el caso de la propiedad horizontal, además, por el nivel, bloque y unidad. En el supuesto que existiera repetición de los números de padrones en la misma Localidad o Sección Catastral, (que no debería suceder pero se podría dar el caso por errores administrativos), ese número de padrón estará seguido de una barra y se le agregará un dígito más, de manera tal que en el Registro no existan bienes con el mismo número de matrícula.

En la ficha especial (folio) se asientan desde el primero de mayo, todos los actos y negocios jurídicos que se inscriban relacionados con ese bien mueble o inmueble.

En forma gradual se incorporan a la ficha especial las inscripciones que se efectuaron antes de la entrada en vigencia de la Ley, a medida que se solicita información registral.

El profesional actuante sólo debe aportar al registro los elementos precisos que identifican inequívocamente al bien, el resto de la tarea de matriculación la

realizan los funcionarios del Registro, cada vez que se presente a inscribir un acto que de acuerdo a las disposiciones de la ley 16.871, genere apertura de matrícula.

En el Registro de Automotores, el número de matrícula que es también el punto de partida del folio real, consiste en un número asignado por franjas a cada registro departamental o local a fin de evitar repeticiones.

El sistema de folio real llevado en forma computarizada, es también un instrumento de desarrollo, pues a partir del mismo se pueden realizar estudios, estadísticas, de gran utilidad para conocer cuales son las áreas de crecimiento, las que requieren fomento, y por lo tanto nuevos servicios públicos y sociales.

Si esa información se encuentra sistematizada es una herramienta de gran valor para hacer estudios económicos y de ordenamiento territorial, porque permite realizar un seguimiento de los bienes inmuebles, el aumento de su valor, sus mutaciones cartográficas, entre otros. Se puede estudiar si en una zona determinada las propiedades se mueven con gran agilidad o no.

La matriculación y el control del tracto sucesivo, facilitan la seguridad en la contratación, pues al surgir en la ficha especial todo el historial de transmisiones del bien, se evita la doble enajenación del mismo, ya que respecto de ese bien solamente existe un número de matrícula y por lo tanto una sola ficha especial.

Para el desarrollo económico es necesario tener un Registro organizado y fiel a la realidad, donde los bienes se encuentren precisa e inequívocamente determinados.

Como decía Chico y Ortiz, " Mientras el titular cambia la finca suele permanecer siempre la misma, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo. Se suele predicar en estos sistemas en los que la finca es la base física que abre el folio registral, que el Registro se llevará por fincas abriendo uno particular a cada una de ellas, donde se refleja el historial jurídico de la misma." ⁵³

5.4. SISTEMA REGISTRAL DE PUERTO RICO

⁵³ <http://www.cadri.org/el-sistema-registral-uruguayo/>

5.4.1. TRASFONDO HISTÓRICO

El primer intento formal de establecer la publicidad inmobiliaria en Puerto Rico se logró el 16 de noviembre de 1878 bajo el dominio del gobierno español, cuando la Ley Hipotecaria de España de 1861, según enmendada, se convirtió en la *Ley Hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico*. Esta primera ley hipotecaria puertorriqueña comenzó a regir en 1880 pero su vigencia tuvo un corto tiempo de duración. Fue sustituida por la *Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar* aprobada el 14 de junio de 1893 y su Reglamento aprobado el 18 de julio del mismo año. Este estatuto refundió en un solo texto las leyes hipotecarias de Cuba (Ley de 14 de mayo de 1879), Puerto Rico (Ley de 16 de noviembre de 1878) y Filipinas (Real Decreto de 10 de mayo de 1889). Esta nueva legislación facilitó la inscripción de inmuebles y derechos reales sobre éstos, la cancelación de gravámenes prescritos y la liberación de gravámenes en beneficio de titulares inscritos. Su aportación más significativa fue la regulación del procedimiento ejecutivo sumario como instrumento rápido y seguro para satisfacer el crédito hipotecario.

Por el Tratado de París de 10 de diciembre de 1898, tratado de paz entre los Estados Unidos de América y el Reino de España, se finalizó el estado de guerra habido entre esos dos países. En el Artículo II de este tratado, España cedió a Estados Unidos la Isla de Puerto Rico. Este cambio político de soberanía significó la instauración de dos sistemas jurídicos simultáneos. Entró en funciones un sistema capitalista en el orden financiero que provocó la necesidad de crear mayores seguridades para los terratenientes, industriales e inversionistas. De ahí que la fe pública registral, tan característica del sistema español, pasó a la convivencia obligada con el “seguro de título”, figura de orden sajón que existía y existe en Estados Unidos para ofrecer garantía a los que adquirirían bienes inmuebles o derecho reales.

Inicialmente, la Ley Hipotecaria de 14 de julio de 1893 fue ratificada por el gobierno de los Estados Unidos mediante Ordenes Militares. Posteriormente se

ratificó por dos leyes: Ley Foraker de 1900 y Jones de 1917. Mediante estas últimas dos leyes se legisló en Estados Unidos la forma de gobierno democrático que regiría en Puerto Rico en lo sucesivo. En el 1952, tanto la Ley Hipotecaria como su Reglamento fueron ratificados por medio de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico aprobada en esa fecha. Finalmente, se aprueba la Ley Número 198 del 8 de agosto de 1979, conocida como *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, con vigencia un año después de su aprobación. Esta ley, que es la que está vigente hoy día, fue la culminación de un esfuerzo de reforma sustancial efectuada por un grupo de intelectuales del derecho hipotecario a instancias del Secretario de Justicia, profesores de derecho, Registradores de la Propiedad y Notarios. Durante el año de vigencia suspendida de la ley se aprobó el *Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, radicado en el Departamento de Estado el 13 de julio de 1980, con vigencia a las treinta (30) días de su radicación. La Ley Hipotecaria de 1979 ha sufrido pocos cambios desde su aprobación, la mayoría de los cuales están dirigidos a viabilizar la modernización de su sistema operacional.

5.4.2. SISTEMA REGISTRAL ACTUAL DE PUERTO RICO

En Puerto Rico rige un sistema registral declarativo con eficacia convalidante, igual que en el sistema registral español. Es un sistema que sigue la idea de los sistemas latinos de protección registral al recoger el principio de inoponibilidad de los actos que no están inscritos. El sistema de inscripción es voluntario. La inscripción de actos y contratos debe ser solicitada u ordenada. Este carácter voluntario de la inscripción procede a su vez del sistema de inscripción francés. Algunos elementos del sistema constitutivo alemán han trascendido hasta nuestro ordenamiento registral, en específico con las figuras jurídicas de la hipoteca, la propiedad horizontal y las servidumbres en equidad o condiciones restrictivas adoptadas por casuística del Tribunal Supremo de Puerto Rico. En estos tres casos la existencia del derecho depende de su inscripción. El resto de los derechos, cuya inscripción es voluntaria, se perfeccionan cuando se

cumplen los requisitos de consentimiento, objeto y causa establecidos en nuestro ordenamiento civil y el Registro se limita a declarar su existencia. En todos los casos, el documento que vaya a tener acceso al Registro debe pasar por un proceso de calificación o evaluación legal basado en las leyes vigentes al momento de su otorgamiento y las constancias registrales, cuyo proceso lo debe efectuar un Registrador de la Propiedad.

Es un sistema de inscripción porque el documento presentado no se copia ni se archiva, lo que accede al Registro es un extracto de su contenido que se circunscribe a los datos de trascendencia real (Artículo 35 Ley Hipotecaria de 1979). Los requisitos básicos de ese extracto se recogen en el Artículo 87 de la Ley Hipotecaria de 1979. Una vez efectuada la inscripción, el documento se devuelve a la persona que lo presentó para su inscripción o a una parte interesada a juicio del Registrador (Art. 51 Ley Hipotecaria de 1979).

Es un sistema en el que la finca es la unidad registral y se destina a cada finca un folio real (Art. 32 Ley Hipotecaria de 1979). Todas las sucesivas operaciones registrales sobre esa misma finca se practicarán siguiendo un orden correlativo consecutivo de manera que todo el que consulte los folios pueda apreciar su historial jurídico. La realidad registral que publica el historial jurídico de la finca en el Registro no garantiza su realidad física. Esto es así debido a que nuestro sistema registral no es un sistema catastral. La realidad física del inmueble no necesariamente coincide con la realidad registral.

El sistema registral puertorriqueño es de “numerus apertus” lo que significa que pueden tener acceso a Registro todo tipo de derechos reales aunque no se encuentren tipificados en estatutos vigentes. El más reciente ejemplo de esto lo tuvimos en cuanto al derecho de superficie. Este derecho tenía acceso al Registro sin estar tipificado en nuestro ordenamiento jurídico, posteriormente se adoptó por casuística de nuestro Tribunal Supremo y luego se incorporó en el

Reglamento Hipotecario en espera de que se recoja en la reforma del Código Civil que está en proceso actualmente.

5.4.3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

El Registro de la Propiedad de Puerto Rico está adscrito al Departamento de Justicia dentro de la Rama Ejecutiva de Gobierno. El Secretario de Justicia es el responsable de la organización, administración y funcionamiento de esta Institución, incluyendo la asignación de su personal. La Ley Hipotecaria de 1979 permite que el Secretario de Justicia delegue estas funciones en un Director Administrativo, posición que ocupó desde principios del año 2001 (Artículo 2 Ley Hipotecaria de 1979).

El Registro de la Propiedad es una sola entidad administrativa que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Está formado por veintinueve (29) oficinas conocidas como Secciones. Cada Sección del Registro tiene asignada una circunscripción territorial definida. El Secretario de Justicia tiene la facultad en ley para crear secciones adicionales, alterar la demarcación registral de cualquiera o de todas las secciones, o consolidar o dividir secciones (Artículo 6 Ley Hipotecaria de 1979). Estos cambios en la configuración de secciones o creación de las nuevas se hacen mediante la aprobación de un Reglamento específicamente dirigido a esos propósitos. El cambio debe publicarse una vez en dos (2) periódicos de circulación general en Puerto Rico y entrará en vigor a los treinta (30) días de tal publicación.

Cada Sección del Registro está a cargo de un Registrador de la Propiedad, quien es nombrado por el Gobernador de Puerto Rico con el consejo y consentimiento del Senado por un período de 12 años, y hasta que su sucesor sea nombrado. El Registrador de la Propiedad será responsable de la administración de la sección a la que fue asignado. El Secretario de Justicia puede asignar más de un Registrador de la Propiedad a una misma sección, en cuyo caso será administrador el de mayor antigüedad en dicha sección (Art. 8 Ley Hipotecaria de 1979).

Los requisitos para ser nombrado Registrador de la Propiedad son:

1. Haber sido admitido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la profesión de abogado.
2. Ser miembro del Colegio de Abogados de Puerto Rico.
3. Tener siete (7) años de experiencia en el ejercicio de la profesión de abogado.
4. Disfrutar de buena reputación (Art. 9 Ley Hipotecaria de 1979).

Los Registradores de la Propiedad forman parte del Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, organización creada por la Ley Hipotecaria de 1979 con domicilio en San Juan, que tiene plena personalidad y se rige por un reglamento aprobado por el Secretario de Justicia. La finalidad de esta organización es propiciar la comunicación entre Registradores, robustecer los lazos de unión y compañerismo entre ellos, proponer al Director Administrativo la adopción de medidas para unificación de la práctica registral, coadyuvar a la más eficiente administración del Registro de la Propiedad y fomentar la actividad cultural y científica dentro del campo del Derecho Hipotecario y Civil (Art. 12 y 13 Ley Hipotecaria de 1979).

La ley vigente permite se nombren hasta 36 Registradores, y uno adicional si el Director Administrativo fuese Registrador. En la actualidad hay treinta y cuatro nombrados. El cargo de Registrador de la Propiedad es incompatible con el ejercicio de la profesión de abogado o notario y con cualquier otro cargo o empleo público, sea o no remunerado, excepto cuando se trate de funciones docentes y académicas (Art. 11 Ley Hipotecaria 1979). La responsabilidad de los Registradores de la Propiedad en el desempeño de su cargo se rige por las disposiciones relativas a los demás funcionarios públicos. No obstante, respecto a su responsabilidad civil por las actuaciones en el desempeño de su cargo, gozan de las mismas inmunidades que los jueces, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al Estado (Art. 10 Ley Hipotecaria de 1979). Cualquier Registrador de la Propiedad puede ser censurado por el

Secretario de Justicia, o suspendido de su cargo o destituido por el Gobernador, si incurre en prevaricación, soborno, conducta que implique depravación moral, negligencia inexcusable o ineptitud manifiesta en el desempeño de su cargo, o cualquier otro delito que lo inhabilite para el desempeño de su cargo.

5.4.4. RELACIONES CON LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA

El vínculo del Registro de la Propiedad en Puerto Rico con los Tribunales de Justicia tiene dos vertientes principales:

1. La inscripción de documentos judiciales que proceden de los tribunales de justicia y
2. La interposición de Recursos Gubernativos ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico como el foro apelativo de las determinaciones de los Registradores de la Propiedad.

En primer término, los documentos judiciales relativos a la adquisición, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes, los derechos anotables sobre los mismos,, y las resoluciones que afecten la capacidad civil de los titulares, son inscribibles en el Registro de la Propiedad (Art. 7 Ley Hipotecaria de 1979). Todos estos documentos deben ser auténticos y expedidos por autoridad judicial (Art. 42 Ley Hipotecaria de 1979) por lo que se requiere que estén debidamente certificados por la secretaría del tribunal correspondiente, excepto los mandamientos judiciales que sean expedidos por la Secretaria o el Alguacil (Art. 56.1 Ley Hipotecaria de 1979).

En segundo lugar, el vínculo del Registro de la Propiedad con los Tribunales de Justicia lo vemos también en la jurisdicción apelativa de las determinaciones del Registrador de la Propiedad. Esta jurisdicción apelativa puede darse de plano, cuando la controversia gira exclusivamente sobre asuntos relacionados al asiento de presentación del documento, o puede darse dentro del proceso regular de calificación del documento cuya inscripción se ha solicitado. En este último caso, el Registrador de la Propiedad califica el documento a la luz del

derecho vigente a la fecha de su otorgamiento y a la luz de las constancias registrales, entiéndase el historial de la finca. Si de su análisis se determina que el documento adolece de alguna falta que impide su registración, se procede a generar una Notificación Oficial de Defectos que por ley debe enviarse al abogado que lo otorgó o al presentante que físicamente lo trajo al Registro. En esta notificación se concede un término de sesenta (60) días para que se subsane el error o deficiencia señalada. No obstante, dentro de los primeros veinte (20) días de ese término, la parte interesada puede radicar ante el Registrador de la Propiedad un Escrito de Recalificación con todos los fundamentos legales necesarios para que el Registrador pueda evaluar nuevamente el documento. Si el Registrador decide que lo planteado no lo convence de proceder con la inscripción del documento, se reafirma en su calificación original denegando la inscripción del mismo dentro del folio real de la finca, denegatoria que se notifica a la persona que solicitó la recalificación. Dentro de los siguientes veinte (20) días de denegada la inscripción, la parte interesada puede acudir ante el foro apelativo del Tribunal Supremo de Puerto Rico y radicar un Recurso Gubernativo. Si el Registrador de la Propiedad es el que determina que interesa apelar el caso por razón de que la cuestión de derecho envuelta necesita interpretación o aclaración, debe ir en alzada con un Recurso Gubernativo dentro de los diez (10) días de la fecha de la denegación de inscripción. En cualquiera de los casos, el Tribunal Supremo emitirá una Opinión o Sentencia resolviendo el asunto planteado, la que se inscribe en el Registro de la Propiedad (Artículos 64, 70, 71, 76, 77 y 78 Ley Hipotecaria de 1979).

El Registrador de la Propiedad está sujeto al Tribunal Supremo (Rama Judicial del Gobierno) en cuanto al derecho aplicable a los asuntos del Registro de la Propiedad y está sujeto al Secretario de Justicia (Rama Ejecutiva del Gobierno) por vía del Director Administrativo para los asuntos de índole administrativa y operacional. La línea entre uno y otro es clara y no se transgrede.

5.5. SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO

Para tener en cuenta que el sistema registral de el Salvador es muy parecido al boliviano ya que toma los mismos instrumentos y técnicas para la inscripción de una propiedad, cancelación de gravámenes, etc. y por tal motivo tomo este sistema extensamente.

5.5.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El antecedente directo del Registro de la Propiedad Salvadoreño se encuentra en las Reales Pragmáticas Españolas de 1539 y 1768, que fueron introducidas en América por las Reales Células del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1789.⁵⁴

Las características de estos rudimentarios registros como la “TOMA DE RAZON” de los instrumentos ordenados por orden cronológico y sin calificación de fondo, la distribución de las oficinas registrales en cada ciudad o villa, son entre otras las que se proyectan a los actuales Registros. El Derecho Registral Salvadoreño se inicia con las llamadas NOTARIAS de hipotecas creadas en el título 39 del libro IV del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859 por el Capitán General Gerardo Barrios, con vigencia a partir de mayo de 1860. El artículo 2336 del mencionado Código prescribía: “en cada capital de Departamento habrá un registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el presidente de la Republica”. Los escribanos llevarán un libro en donde se tomará razón de todos los instrumentos públicos que contengan expresa hipoteca, formando con papel de sello 3º bienio corriente y debía foliarse del mismo modo que los registros o protocolos de los otros escribanos. Los escribanos de Hipotecas debían ser de honradez y probidad conocidas y poseer una propiedad raíz ubicada en cualquier punto del respectivo departamento de valor de dos mil pesos por lo menos.

⁵⁴ VÁSQUEZ LÓPEZ Luis, Derecho y Práctica Registral, San Salvador, 2001, Pág.37

El juez de Primera Instancia de la capital del Departamento respectivo era el encargado de autorizar con su firma completa al principio de la primera pagina del libro y media al final de la ultima, rubricando todas las otras.

La inscripción de la Hipoteca contenía: el nombre, apellido y domicilio del acreedor y su profesión si alguna tenía y las mismas generales del deudor, así como las que correspondían a quienes actuaren como apoderados o representantes legales de cada uno se hubieren designado, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador. Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio.

En dichas inscripciones no podía usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada mes de enero una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el protocolo del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título de “SECCION JUDICIAL”.

La primera Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador fue promulgada el 11 de marzo de 1873 pero por circunstancias presentadas en aquel momento, dicha ley no tuvo vigencia y por ello debe de entenderse que fue la Ley Hipotecaria de 1881, publicada el 10 de mayo del mismo año, la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, tanto es así que el artículo 695 del Código Civil establece en su ultimo inciso que los títulos de los actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881 deben inscribirse sin necesidad de antecedente ya que esta última es la fecha en que se inicia el REGISTRO EN EL SALVADOR, y fue cuando se promulgó la Ley del Registro Hipotecario que constaba de 13 títulos, los cuales contenían toda la parte organizativa del Registro y los

procedimientos de inscripción, esta ley se llamó Ley Hipotecaria sirviendo como modelo para su elaboración la Ley Hipotecaria Española, la que a su vez había tomado como modelo para su elaboración el Registro Español, que era el Registro de Folio Real permitiendo que su inscripción estuviera en libros y en cada foja se anotaba la finca del titular del inmueble, después de esta ley apareció otra que se llamaba Ley Reglamentaria del Registro promulgada en 1884 que tenía quince títulos mas y tenía el mismo corte de la anterior, era también un Registro Real.

Desde el año de 1881 hasta el año de 1986 a casi un poco más de cien años es que en El Salvador se promulga la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” con la cual se inició un nuevo cambio de Sistema Registral llamado Folio Real el cual se caracterizó porque los bienes inmuebles son controlados por un número de matrícula y sus movimientos por asientos, estableciéndose con ello un mejor control de la propiedad, pero la imprecisión de la información generada, así como el hecho de no contar con la información catastral adecuada, en el año de 1992 se crea la UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES a la que se conformó a través del Sistema de Folio Real Automatizado el cual tiene siempre la característica de asignar al inmueble una matrícula y controlar los movimientos por medio de los asientos, pero este sistema resultó ser innovador por ser computarizado en otras palabras es un sistema diseñado para que la tarea de inscripción del bien inmueble sea hecha mediante medios tecnológicos y además la información catastral del bien inmueble sea técnica describiendo las medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad; por ello dicho sistema se divide en dos el primero es llamado RSI I, implementado el 26 de febrero de 1991 por el Decreto Ejecutivo número 17, publicado en el Diario Oficial de N° 73 Tomo 311 del 23 de abril de 1991 denominado “El Salvador País de Propietarios” con el cual se crea el Instituto Libertad y Progreso conocido por las iniciales ILP con la finalidad de solucionar de forma rápida problemas sociales y legales, sin que

implicara altos costos a familias que vivían en tugurios, zonas marginales, comunidades en vías de desarrollo, lotificaciones, etc.

Posteriormente se creó un nuevo Sistema Registral siempre como folio real automatizado que fue llamado RSI II, que tiene las mismas características del sistema registral RSI I, sólo que este último no es para casos de interés social de ambos sistemas tienen sus inconvenientes ya que el sistema informático que le da soporte al sistema no cuenta con la capacidad para almacenar toda la información por lo que el trabajo del Registrador se ve limitado tal es el caso que el documento presentado para la inscripción no se puede ver, el número máximo de asientos por matrícula del bien inmueble es de cincuenta y el plano no se puede confrontar con la información jurídica ya no aparece más las extensiones lineales de los bienes inmuebles.

Es preciso tener en cuenta que el RSI I y II como parte de la Unidad del Registro Social de inmuebles funcionan independientemente de las otras dependencias del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas ya que el sistema registral RSI I tiene a su cargo los movimientos registrales de los Bancos, Financieras e instituciones de Gobierno, posee competencia para inscribir actos referentes a inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social ya sea que sean ejecutados por el sector público y privado y el RSI II por decreto ejecutivo N° 213 del 15 de noviembre de 1994, se amplió la competencia del RSI a lo que se refiere a remediciones, reuniones y particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, lotificaciones, parcelaciones, desmembraciones, traslado de asientos registrales y los inmuebles sometidos al régimen de propiedad inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.

Por otro lado por medio del Decreto Ejecutivo N° 62 del 5 de diciembre de 1994 se crea el CENTRO NACIONAL DE REGISTRO como ente autorizado por el Estado para legalizar, sistematizar y publicitar la información sobre la propiedad inmobiliaria, geográfica y comercial, ratificado posteriormente por Decreto

Legislativo N° 462 con fecha de 5 de octubre de 1995 con autonomía administrativa y financiera con patrimonio propio. En la actualidad el Centro Nacional de Registro está conformada por cinco Unidades que son: Propiedad Raíz e Hipotecas, Comercio, Propiedad Intelectual, Instituto Geográfico Nacional y Catastro. Además de trabajar con documentos propios de las instituciones como el Fondo Social para la Vivienda, Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y el Sistema Financiero.

El Centro Nacional de Registro se encuentra en un proceso de modernización necesario debido a que hasta el año de 1986 se contaba con dos sistemas de registrales obsoletos que son el folio personal y el folio real manual, ambos representan un impacto negativo en la administración de bienes inmuebles ya que la inseguridad jurídica se pone de manifiesto en actos que permiten la corrupción entre las variables que podemos mencionar: el desorden territorial, la emisión de títulos supletorios, lotificaciones sin control, remediones mal hechas, particiones inciertas, además de implementar en el año de 1991 la Unidad de Registro Social de Inmuebles con el Sistema RSI I y II que satisface cierto sector pero luego el sistema informático en el cual se encuentra sostenido es insuficiente para satisfacer la demanda de regularización de movimiento de los Bienes Inmuebles. Por ello el Centro Nacional de Registro implementa un novedoso sistema el cual es el Sistema de Registro y Catastro (SIRyC).

Por lo tanto, el plan de modernización del Centro Nacional de Registro consiste en trasladar de los todos los sistemas manuales y sistemas automatizados tradicionales toda la información bajo un solo sistema que es el SISTEMA DE INFORMACION REGISTRO Y CATASTRO denominado SIRyC, que es un Sistema que involucra tanto la información jurídica y catastral. Por lo que el Centro Nacional de Registro trata de implementar la confiabilidad, la rapidez, la seguridad y especialmente la legalidad y seguridad de la información.

5.5.2. SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (MANUAL).

Este Sistema que se basa en la generación de asientos registrales efectuados en libros, y en atención al titular o propietario de un inmueble específico, es decir que todo cambio que incida en el derecho de propiedad debe asentarse por separado, en un libro distinto, dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, pues en este, deben revisarse diferentes libros en relación a un solo inmueble, generándose al mismo tiempo incompatibilidad con innovaciones futuras; de esta forma se advierte que se asigna cronológicamente un número de inscripción, a cada acto jurídico presentado para su inscripción y sucesivamente se van formando “Libros” que en su inicio fueron llevados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas.

Como se observa, este Sistema caracterizado por hallarse la información “dispersa “ en variados Tomos o libros, lo que a su vez puede resultar en retardos en la inscripción, pérdida de tiempo, inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, calificación compartida, transcripción literal de los documentos, inclusive “dualidad de Propietarios acerca de un mismo inmueble, repetitivo y constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja que se vuelve difícil al estudiar el instrumento pues no se logra determinar con exactitud la prioridad registral al no determinarse cual se inscribió primero.

Por otra parte, que un instrumento sea estimado como inscribible mediante este sistema debe de reunir ciertos requisitos, a los cuales se hace referencia a continuación: 1) debe especificarse la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción o de aquellos que resulten afectados por ésta, además de señalarse su medida superficial; 2) especificar además el valor, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe; 3) el nombre, apellido, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse y las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas ó

naturales debe de esclarecerse esta situación; 5) especificar la clase de título que se inscribe y su fecha de otorgamiento; 6) las generales del funcionario que autoriza el título que haya de inscribirse; y 7) la fecha de presentación del título al Registro, con expresión de la hora exacta.

En cuanto al procedimiento registral que se emplea puede detallarse de una forma breve como sigue: Se da comienzo con la presentación del instrumento o título al Registro, verificándose dicha presentación mediante la insertación en el libro Diario, en el cual se da la anotación marginal del número de asiento de la misma; seguidamente el instrumento o título presentado pasa a la Sección de archivo donde se decide sobre su distribución y una vez acordada esta se procede a la confrontación o cotejo con el antecedente o asiento de la inscripción; posteriormente se distribuye este a un registrador auxiliar para su debida calificación , y se procede a ponerle una razón o auto de inscripción pasando en el acto (el instrumento o título) a la sección de fotocopia, distribuyéndose luego a fotocopiado para marginación y firma de Registrador.

5.5.3. SISTEMA DE FOLIO REAL.

Entre los sistemas que existen sobre el modo de llevar los Libros del Registro Inmobiliario y que ya se han descrito en líneas anteriores hallamos el Sistema de Folio Real, el cual se implementa a partir del año 1986 teniendo su vigencia hasta 1997, amparándose como marco normativo la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el que se toma como base de inscripción las fincas o los Inmuebles; consistiendo dicho sistema en otorgar un número de matrícula por propiedad, lo cual facilita darle seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles permitiéndose con ello un mejor control.

Por medio de este Sistema, el Registro de los instrumentos o títulos se realizará en razón de cada finca o inmueble y no de su propietario como era en el

sistema anterior, se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea su propietario, y en los libros del Registro se les reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas, los traspasos, gravámenes, o hipotecas y demás derechos reales que se constituyan sobre aquellos, así como las cancelaciones de los mismos. Todas estas anotaciones se redactan en forma extractada, quedando archivada en la oficina del Registro un testimonio del instrumento en virtud del cual se hace la modificación.

Es importante manifestar, que la primera inscripción se hace por medio de matrículas o matriculación y submatrículas cuando haya más de un propietario y se expresa en forma de notas la situación y descripción del inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral y planos si lo hubiere, así como todos aquellos datos que sean necesarios para su identificación. También se hacen constar el nombre y demás datos personales del titular o del dueño del Inmueble.

La forma en que se harán los asientos en el folio Real, es a través de copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido, cada inmueble tendrá una sola matrícula en el Registro. Debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca correspondiéndole a cada uno en orden sucesivo. Cada Inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

En cada instrumento o título inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos bastaran que sea firmada por el registrador que autorizó la inscripción o en su defecto por el funcionario que designe La Dirección General del Registro.

La información registral se conservará en microfilme. Todos los documentos presentados al Registro para inscripción deberán microfilmarse a fin de conservar literalmente su contenido, guardándose la inscripción en carpetas

como folios a la cual le es asignada una matrícula o submatrícula como quedó enunciado anteriormente en donde se podrá encontrar la información de los movimientos del inmueble.

Cuando una inscripción que haya sido microfilmada, se extraviase o inutilizase por cualquier causa, podrá el registrador ordenar su reposición por medio de copias, obtenidas del microfilme, las cuales tendrán el mismo valor que las inscripciones originales.

En cada oficina del Registro se podrá llevar un solo Diario para asentar en forma unitaria cronológica y consecutiva, la recepción de toda clase de documentos siempre que ello no ocasione retraso en la prestación de servicios.

Para mejor control, las razones de apertura y de cierre de operaciones del día que se asienten en el diario serán firmadas por el jefe de la unidad respectiva.

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se inscribirán las declaraciones de heredero y los testamentos únicamente cuando en la sucesión existan derechos reales que recaigan sobre inmuebles.

Las ejecutorias de las sentencias por otra parte se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas en el caso en que se declare la ausencia, la muerte presunta o se modifique la capacidad civil de las personas, pero solamente cuando el afectado por la sentencia, fuere titular de derechos inscritos en el Registro.

Las inscripciones que se realicen empleando este sistema tendrán el mismo valor legal que las inscripciones a que se refiere el Art. 681 del Código Civil, que dice: " La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente".

En lo que corresponde a la inscripción de predios para vías de uso público, éstas no serán objeto de Registración, las vías de ferrocarril, canales, tranvías, carreteras y calles públicas, como tales; pero los predios adquiridos por el Estado o alguna otra institución de Derecho público para esos fines, sí serán inscribibles en dicho Registro.

5.5.4. SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.

En la década de los años noventa la mayoría de los sectores sociales de bajos ingresos económicos en el país se encontraba al margen de la legalidad en cuanto a la tenencia de la tierra, especialmente en el caso de aquellas lotificaciones ilegales tanto urbanas como rurales, tugurios y zonas marginales. El Registro de la Propiedad en esa época no estaba facultado para hacer frente a las INSCRIPCIÓN existentes para ése entonces por lo que en el año de 1991 se crea un instituto paralelo al que le llamó REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES (RSI), el cual era regido por su ley de creación de 1991 con el cual, se crea un nuevo sistema registral que se abrevia REGIS_SAL O RSI I, comenzando sus INSCRIPCIÓN en el año de 1992.

El sistema REGIS_SAL O RSI I, es un sistema computarizado también llamado automatizado del Folio Real, en donde se concentra INSCRIPCIÓN jurídica y catastral tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación, tomando en cuenta que la historia registral de cada uno de los inmuebles será estructurada por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble, los que serán grabados en la base de datos de cómputo, tomando en cuenta las matrículas y un orden cronológico INSCR lo establece el Artículo 11 en su ordinal 3º de la misma ley.

5.5.5. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.

El procedimiento que se utiliza para inscribir instrumentos o títulos bajo este sistema se encuentra establecido en el Artículo 36 de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles:

1. Se hace una relación de datos principales del instrumento o título presentado Artículo 9 incisos 1 y 2 de la ley antes mencionada.
2. La fecha y número de presentación.
3. La fecha de inscripción.
4. Cada asiento será autorizado por el Registrador por un Código Personal y autorizará la constancia de inscripción que será generada por el sistema de Cómputo tal como lo dispone el Artículo 36 y 38 de la ley ut supra.

- SISTEMA REGIS_SAL (RSI II).

Por Decreto ejecutivo Nº 213 del 15 de noviembre de 1994, la Unidad del Registro Social de Inmuebles funciona con independencia de otras unidades que conforman el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y se expande su cargo a las células ubicadas en Bancos, Financieras, e Instituciones de Gobierno, por lo que con ello se genera competencia para inscribir proyectos de interés social ejecutados por el sector público y privado además de todas las modificaciones que sufran los inmuebles en sus linderos o límites.

El procedimiento para su inscripción es el mismo que se emplea para el REGIS_SAL o RSI I.

- EL NUEVO SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC).

Este sistema se caracteriza por la funcionabilidad y operacionalización de los datos existentes de cada finca opera mediante un proceso de almacenamiento de datos, en el cual se entrelazan los procesos jurídicos y planímetros (catastro o geográfico) de todas las parcelas de El Salvador en un sistema informático de alta tecnología.

Es un sistema registral que proporciona información de cada uno de los títulos que se pretenden inscribir, conteniendo identificación del titular con todas sus generales, tipo de transacción o el acto o contrato celebrado a manera de ejemplo: ventas, donaciones, embargos, hipotecas, usufructos, etc, y la localización geográfica de los linderos que se refieren a datos topográficos con los cuales pueden ser identificadas, tales recursos que trae consigo este nuevo sistema son la COTA o la medida por cinta, la FOTOGRAMETRÍA o la medida tomada desde un aeroplano y el Sistema de Posicionamiento Global, conocido también como GPS, que consiste en un aparato para medir grandes extensiones de terreno de difícil acceso, este instrumento recibe señal Satelital la cual muestra exactamente los rumbos y distancias.

6. INTERPRETACIÓN JURÍDICA DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE DERECHO REGISTRAL EN BOLIVIA

6.1. LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES

El registro inmobiliario en Bolivia es de data muy antigua, y justamente la norma jurídica base de el derecho registral tiene su vigencia desde 1887, según el denominativo de Ley de Inscripción en Derechos Reales.

Esta norma dispone que “ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto, si no se hiciere público en la forma prescrita en esta ley. La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título de que procede el derecho, en el respectivo registro de los derechos reales”, con lo que se limita a ejercer el derecho propiedad consistente en la “potestad, capacidad o facultad que tiene toda persona para poseer, usar y gozar de un bien inmueble”⁵⁵, sujeta a una condición previa de inscripción en un Registro Público.

⁵⁵ Ley de Derechos Reales artículo 1º

La norma en condición de relevancia, también determina que “de conformidad con lo dispuesto en el...Código Civil, se establece en la capital de cada departamento una oficina central destinada a la inscripción y publicidad de todas las mutaciones, gravámenes y limitaciones que recaen sobre los bienes raíces de dicho departamento”, disposición a la cual obedece la existencia institucional de la Oficina de Derechos Reales.

6.2. TÉCNICA DE REGISTRO SEGÚN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

El sistema vigente en derechos reales es el TEMIS, como resultado y en cumplimiento a la Ley N° 1665, que incluía el componente “Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales” en Bolivia, lo que permitió el desarrollo de un software propio del Poder Judicial para el registro, desarrollándose el sistema TEMIS.

Para este nuevo sistema se cambió la concepción de la técnica registral, pasando de la técnica personal a la técnica real y utilizando el Folio Real como técnica de registro, suprimiéndose los Libros de Registro, y el sistema WANG, almacenando los datos en el nuevo sistema TEMIS.

Ello ha dado lugar a que todos los registros que se tienen en las oficinas de D.D.R.R. del país tengan que ser derivados al nuevo sistema, mediante la migración de datos dando origen y lugar a la matriculación, que básicamente consiste en la primera inscripción en el Sistema TEMIS y el folio real, de datos concernientes al inmueble, propietario(s) y derechos (sin quitar su valor a antecedentes dominiales originados en Libros o Tarjetas de Registro).

El número de matrícula, es un código numérico único a nivel nacional por cada inmueble, permite identificarlo en base al sistema de división político-administrativa del estado, refiriendo para tal efecto al departamento, provincia, sección y cantón (localidad) y finalmente un número para el inmueble, que se asigna por secuencia de ingreso al Registro.



La finalidad de su existencia, es la sustitución de la técnica personal, pretendiendo que cada inmueble individual tenga una sola matrícula, independientemente de quien o quienes sean sus propietarios, toda vez que el sistema real realiza el seguimiento al inmueble y no así a la persona.

El sistema TEMIS, fue puesto en funcionamiento, inicialmente en la oficina de Sucre, el año 1997 y paulatinamente se ha replicado a todas las oficinas del país, terminando con dicha réplica el año 2006. Por tanto a la fecha todas las oficinas cuentan con el sistema computarizado de registro del Poder Judicial, lo que permite conocer en forma inmediata el estado de cada inmueble en cualquier momento.

La técnica del Folio Real, corresponde esencialmente al inmueble física y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho. La característica esencial del registro en el Folio Real es la individualización del inmueble. El Folio Real comprende los siguientes elementos:

En la parte superior figuran los DATOS DEL DOMINIO del tipo inmueble, consistentes en la Matrícula (número único del inmueble y que permanecerá invariable, independientemente del cambio de propietario), fecha de emisión, código catastral, ubicación, designación según título (tipo de inmueble), superficie, medidas y linderos o colindancias, respecto a los puntos cardinales y los antecedentes dominiales de Libros o Partidas computarizadas que identifiquen el origen del derecho propietario.

La parte inferior se encuentra dividida en tres columnas: Titularidad sobre el Dominio (Columna "A"), con una sub-columna de proporción de la titularidad ; Gravámenes y Restricciones (Columna "B") y Cancelaciones (Columna "C").

Por su estructura, el Folio Real constituye Certificación y/o Informe del estado actual de un inmueble evidenciando las características de éste, al propietario actual, los gravámenes y restricciones que pesan sobre él, así como las cancelaciones totales o parciales.

6.3. EL REGLAMENTO A LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES D.S. 27957

Esta norma reglamentaria se fundamenta en la Ley de Inscripción en Derechos Reales y el Código Civil, y tiene por objeto regular al funcionamiento y organización del Sistema de Registro de Derechos Reales, sobre bienes inmuebles, muebles sujetos a registro y derechos reales registrables a nivel nacional.

El reglamento en su artículo 12, determina que se adopta, para las inscripciones, el Sistema Integrado de los Registros de Derechos Reales, aplicando la técnica del Folio Real, que comprende esencialmente al inmueble física y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho.

Esta norma consecuentemente constituye el fundamento jurídico para la aplicación de la técnica registral del Folio Real, cuyo funcionamiento está condicionando a la necesidad de la matriculación de los inmuebles previamente.

La Columna "A" del Folio Real De relación con el objeto de estudio, la Columna "A" del Folio Real está regulada a partir del artículo 74, que dispone:

- En la columna “A” de Titularidad sobre el Dominio, se registrarán todas las transferencias y modificaciones de dominio sobre la propiedad del bien inmueble, en forma cronológica, constituyendo cada transferencia un nuevo número de asiento, conformando el tracto sucesivo de titulares del derecho propietario, en concordancia con el artículo 24º del presente Reglamento.
- Los asientos van numerados desde el asiento 0 si el inmueble tiene como antecedente dominial una Foja y Partida en Libro, o desde el asiento 1 si el inmueble tiene como antecedente dominial una matrícula (caso de cesiones, subdivisiones, fusiones, propiedad horizontal, urbanizaciones, condominios).
- Cada asiento contendrá nombres, apellidos, estado civil, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de cédula de identidad, clase de instrumento jurídico, el número del protocolo o documento, nombre del Notario, número de Notaría, fecha y hora del registro y número del trámite, así como las iniciales del funcionario subalterno que realizó la inscripción y verificación.
- Después del último asiento, se consignará obligatoriamente la palabra “último asiento” y no se permitirá ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.
- En la sub-columna de proporción, en todos los casos de copropiedad indivisa, se consignará, en la casilla correspondiente, la proporción, expresada en forma de quebrado (1/2, 1/3, etc.), según se exprese en el documento constitutivo del derecho y se consignará a la altura del nombre de los titulares.

El tracto sucesivo, es esencial para la existencia de la Columna “A”, en ese sentido es que el parágrafo I y III, señala justamente que se debe conformar el tracto sucesivo a razón de la escritura pública que le da origen; la interpretación que realiza a nivel institucional Derechos Reales en el sentido de que en el

ultimo asiento se registra la titularidad del dominio, parece encontrar su naturaleza en este artículo.

El principio de tracto sucesivo referido en el artículo 24, señala que “las sucesivas inscripciones en el registro de Derechos Reales sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí, de tal manera que cada nueva inscripción se sustente en la anterior, que es su antecedente legítimo y necesario. Por tanto, no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio, deberá resultar la perfecta concatenación entre el titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones,” respecto del cual se ha generado la interpretación de forma inadecuada respecto al último asiento como válido.

- La Columna “B” del Folio Real

El artículo 75, regula que En la columna “B”, se deben inscribir todos los actos jurídicos que limiten o restrinjan el derecho propietario sobre el inmueble registrado, como ser:

- Hipotecas legales, voluntarias y judiciales claramente especificadas.
- Contratos de anticresis.
- Contratos u otros títulos de usufructo, uso y habitación de ; los derechos a construir y de superficie.
- Contratos en cuya virtud se crean o se extinguen las servidumbres forzosas y voluntarias.
- Anotaciones preventivas.
- Contratos de arrendamiento estipulados conforme al artículo 1540 inc. 9) del Código Civil.
- La constitución del patrimonio familiar o sus modificaciones.

- Todo impedimento y prohibición que restringe el derecho de propiedad, interrumpe la posesión o que limita la libre disposición de los bienes inmuebles.

En tanto se evidencie en esta columna los asientos vigentes, los mismos no son cuestionables.

- La Columna “C” del Folio Real

El artículo 77, dispone que en la Columna “C”, deba registrarse:

I. ...todos los levantamientos o cancelaciones de las restricciones y/o gravámenes inscritos en un determinado asiento de la columna “B”.

II. ...las cancelaciones se registrarán en forma cronológica, constituyendo cada una, un número de asiento, de acuerdo a su presentación en el Registro de Derechos Reales, generando la eliminación o extinción de un asiento específico de la columna “B”, no importando el orden de su registro...

III. Cada asiento contendrá la leyenda “Cancelación”, especificándose, a continuación, el tipo de la restricción o gravamen cancelado, luego los datos del asiento objeto de cancelación...el tipo de instrumento jurídico, su fecha, el nombre del notario, juez o Registrador, según corresponda y, por último, el número del trámite, fecha y hora del registro así como las iniciales del funcionario subalterno que realizó la inscripción y verificación.

IV. Después del último asiento, se consignará obligatoriamente la palabra “último asiento” y no se podrá registrarse ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.

6.4. FINALIDAD Y FUNCIÓN DEL FOLIO REAL EMITIDO POR DERECHOS REALES

Finalidad de Certificación

La función básica de las oficinas de Derechos Reales es la de otorgar, a solicitud de parte, certificados e informes sobre los registros que cursan en las oficinas de D.D.R.R. del país.

Los certificados pueden ser sobre propiedad, gravámenes o cancelaciones que se encuentran en los registros, sean manuales (libros) o computarizados.

Cuando se solicita certificaciones, se pueden presentar dos figuras:

Que los registros se encuentren en libros o que estén en el Sistema Wang, o que ya estén en sistema TEMIS.

- En el primer caso, se procede previamente a la matriculación y luego se emite la certificación, sobre la base de la información que se traspasó al Folio Real.
- En el segundo caso, el sistema arma directamente el certificado con los datos en él almacenados.

El certificado por excelencia, bajo el sistema que se utiliza actualmente es el Folio Real, ya que él contiene todos los datos actuales sobre el bien inmueble, como ser ubicación exacta, clase de inmueble, propietarios y gravámenes que soporta.

Sin embargo, se puede también solicitar certificados específicos, como ser de propiedad, de gravámenes, e informes sobre cancelaciones, además de otros, como de no propiedad, de alodialidad (inexistencia de gravámenes y/o restricciones) y los certificados decenales, treintañales (y de tradición de ambos).

Existen instancias nacionales, que por el tipo de trabajo que realizan, deben contar con información para ejecutar sus labores, tal el caso de los Jueces y Tribunales o el Ministerio Público. Dichas instancias tienen la potestad de solicitar informes a las oficinas de DD.RR. sobre determinados inmuebles o personas.

Materialización de los principios de los derechos en la función de inscripción y certificación

El principio de legalidad, toda vez que para proceder con el registro, se invoca a la ley. Eso quiere decir que sólo los instrumentos que cumplan con los preceptos y requisitos legales podrán ser inscritos en las oficinas de Derechos Reales del país, negándose la inscripción a aquellos documentos que no cumplan con los requisitos establecidos en la legislación vigente.

La calificación registral es, la verificación de la legalidad, de modo que sólo tengan acceso a la inscripción documentos válidos y perfectos, que merecen ser dados a publicidad. Esta calificación se la efectúa en la etapa previa a la inscripción, denominada precisamente “calificación”, revisando el cumplimiento de requisitos de fondo y forma, y su consistencia con los datos registrados.

El principio de preferencia, este principio indica que el primero que inscribe un derecho en el Registro de Derechos Reales tiene preferencia sobre otro que lo haga posteriormente, independientemente de la fecha del documento es decir, que la prioridad ; se da por la fecha de presentación y por la de inscripción y no así por la fecha del título.

Este principio no significa que el Registro da derecho, sino simplemente que, ante la presencia de varios documentos que otorgan propiedad, el primero que se acepta e ingresa por ventanilla, es el que goza ante la Ley, de dicho

derecho, no pudiendo ser inscritos con posterioridad otro u otros que se le opongan o sean incompatibles.

Este principio da también la prioridad entre acreedores titulares de gravámenes inscritos, debiendo responder el inmueble con su valor, con preferencia a los inscritos anteriormente sobre los posteriores.

La prelación en consecuencia se computa desde el momento de la presentación del documento. En dicho momento ingresa el documento al sistema con fecha y hora (minutos y segundos) y son dichos datos los que otorgan la prelación.

Si posteriormente ingresa otro documento, el sistema reportará que existe un documento anterior que está siendo procesado sin embargo el documento ingresará ; bajo la condición de que previamente se termine el primero y luego se ejecutará el segundo, siempre que no sea incompatible. En caso de tratarse de varias ventas del mismo inmueble por el mismo propietario, el segundo documento ya no se podrá inscribir, ya que el inmueble ya no pertenecerá al vendedor, pues habrá sido registrada otra persona como nuevo propietario.

El principio de publicidad, tiene la finalidad de dar a conocer a todos aquellos quienes demuestren un interés legítimo, la información que se encuentra en los registros de Derechos Reales.

En el marco de la certificación, las Oficinas de Derechos Reales, pueden informar sobre el estado de los inmuebles, indicando su propiedad y los gravámenes y restricciones, además de los que fueran cancelados.

Emergente de este principio surge la oponibilidad, es decir los efectos de los derechos reales inscritos contra terceros, por lo que éstos no pueden alegar ignorancia de su existencia y están obligados a respetarlos.

Principio de tracto sucesivo, este principio indica que debe existir un enlace o conexión de las transferencias por orden de propietarios, condicionando a que cada inscripción de derecho propietario se debe sustentar en la anterior; consecuentemente sólo puede inscribirse una transferencia cuando quien transfiere el derecho sea el que figure en el Registro como titular (propietario).

El tracto sucesivo es ausente en el caso de venta judicial o la adquisición del inmueble por usucapión. Sin embargo esto no quiere decir que en caso de que exista el registro del bien inmueble, no se considere éste como antecedente, sino se refiere a que no es el propietario quien figura como vendedor sino el Juez, que dicto el auto respectivo, por imperio de la Ley.

Cuando se trata de dotación de tierras por el estado, el primer asiento de la columna de propiedad, asiento cero (0), tiene como propietario al Estado Boliviano y luego recién se inscribe el o los propietarios que aparecen en el título ejecutorial.

Función recaudadora

Otra función importante que cumplen las oficinas de Derechos Reales del país es la de recaudación, a través del cobro por los servicios prestados, con base en aranceles y precios de valores establecidos mediante Resolución Senatorial.

El Poder Judicial, a través de estas oficinas, genera ingresos que son utilizados para mantener y mejorar los servicios prestados y atender otras obligaciones, tal el caso de infraestructura y equipamiento, creación de nuevos juzgados, capacitación de funcionarios judiciales, etc., ya que el presupuesto asignado por el Estado al Poder Judicial es escaso e insuficiente para cubrir las renovadas necesidades de éste, emergentes de los requerimientos de la población de una mejor administración de justicia.

Otras funciones

Dentro de otras funciones que tienen las oficinas de Derechos Reales se encuentran la del resguardo de información, la de elaboración y extensión de testimonios de documentos privados reconocidos, en cumplimiento del artículo 4º de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el artículo 1547 parágrafo III del Código civil y 53 del D.S. N° 27957 la de otorgar segundos testimonios y fotocopias legalizadas ; de los documentos privados que están bajo su custodia, así como de, requiriéndose para el efecto, orden judicial, conforme al Art. 53 del D.S. N° 27957.

7. DEL SISTEMAS DE REGISTRO DE PROPIEDAD MUNICIPAL

7.1. DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

La inscripción de predios es una acción concreta de defensa de la propiedad municipal, en ese sentido, el registros éstos en las oficinas de Derecho Reales garantiza al Gobierno Municipal el derecho propietario sobre estos terreno.

La Comisión Territorial es la oficina del Concejo encargada de la fiscalización en la gestión territorial, por lo que es ésta instancia de donde emanan las solicitudes de inscripción de predios a nombre del municipio paceño.

Las ordenanzas aprobadas instruyen a la unidad de Patrimonio, tanto como a la unidad Jurídica del Ejecutivo edil, que se haga la inscripción de estos predios en Derechos Reales con lo que se brindará mayor seguridad jurídica al municipio y a los vecinos sobre la propiedad de estos predios.

La Inscripción de la Propiedad municipal en las oficinas de Derechos Reales podrá realizarse por los siguientes medios:

- Por Ordenanza Municipal, cuando los propietarios matrices tengan sus paridas canceladas.
- Por Ordenanza Municipal, cuando no se tenga antecedentes dominicales del sector.

- Por Ordenanza Municipal, cuando se trate de aires de río sin antecedentes dominiales.
- Por Usucapión Masiva, cuando se determina la necesidad de perfeccionar la cesión de áreas públicas por parte de las remodelaciones y complementaciones, que por cualquier motivo no logren ser inscritas, en el marco de lo dispuesto en la normativa que rige el proceso de Regularización de Derecho Propietario Urbano.
- Por Minuta de Cesión cuando los propietarios de superficies de terrenos en proceso de regularización, voluntaria y gratuitamente transfieren áreas destinadas a uso público a favor del Gobierno Municipal de La Paz, debiendo, para tal efecto las minutas de transferencia, antes de la aprobación de la planimetría, ser debidamente protocolizadas o reconocidas en firmas y rubricas mediante la intervención de Dirección Jurídica, para su posterior inscripción en Derechos Reales.
- La aprobación de la minuta de transferencia se realizara en artículo expreso en la Ordenanza Municipal que apruebe la planimetría.⁵⁶

Antecedentes:

Que el Artículo 1 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de Noviembre de 1887 determina que ningún derecho real sobre inmueble surtirá efecto si no se hace público mediante la inscripción del título del que emana, en el registro de Derechos Reales.

Que el Artículo 6 de la Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano establece la obligación por parte de los Gobiernos Municipales de inscribir el derecho propietario de sus predios en Derechos Reales.

Que el Artículo 10 de la referida Ley N° 2372, señala que la fe pública sobre los derechos propietarios será otorgada exclusivamente por Derechos Reales.

⁵⁶ Lineamientos para el procesamiento de planimetrías en el marco de la normativa que rige la regularización del Derecho Propietario Urbano en el G.M.L.P.

Que el Municipio de La Paz existen predios que no cuentan con el respectivo registro ante la Oficina de Derechos Reales, con el consiguiente riesgo que ello implica de sufrir invasiones, avasallamientos y otros atentados a la propiedad municipal.

Que el Gobierno Municipal de La Paz en sujeción de las disposiciones legales señaladas y en estricta defensa del patrimonio municipal, ha establecido como tarea prioritaria y extraordinaria el registro masivo en la Oficina de Derechos Reales, de todos los predios municipales carentes de registro.

Que mediante Ordenanza Municipal No 222/05 de 31 de mayo de 2005, se ha aprobado el procedimiento especial para el tratamiento de los Proyectos de Ordenanzas Municipales que disponen la inscripción de predios municipales en Derechos Reales.⁵⁷

Que en el marco de la Ley No. 2028 de Municipalidades de 28 de octubre de 1999, de la Ley No. 2372 de regularización del Derecho Propietario Urbano y de la Ley de Inscripción en Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, mediante Ordenanza Municipal No. 222/05 de fecha 31 de mayo de 2005, el H. Concejo Municipal resolvió dispensarse en el tratamiento de los proyectos de Ordenanzas Municipales que disponen la inscripción de predios municipales en las Oficinas de Derechos Reales, de lo previsto en el Artículo 66 (Procedimiento de presentación y aprobación de Ordenanzas) inciso b) y g) del anterior Reglamento Interno del H.C.M. aprobado mediante Ordenanza Municipal No. 298/2003, además de establecer un procedimiento especial para proceder a la verificación, revisión y análisis de la documentación, debiendo remitirse el tramite a la ex Comisión de Desarrollo Territorial, por ser su competencia.

⁵⁷ Resolución Municipal No 399/2005 de fecha 9 de septiembre de 2005.

Que posteriormente mediante Ordenanza Municipal No. 001/07 de fecha 16 de enero de 2007, se aprobó el nuevo Reglamento Interno del H. Concejo Municipal, el que en su Artículo 34° inciso f) dispone como una de las funciones especiales de los Concejales asignados a las Oficinas del Concejo en los Macro Distritos y Distrito Rural, el analizar, informar y proponer al Pleno del H. Concejo Municipal, la Aprobación de Ordenanzas para la inscripción definitiva de predios municipales.

Que de conformidad al citado Reglamento Interno es necesaria la adecuación y modificación del procedimiento especial para el trámite de inscripción de predios municipales a la nueva estructura del H. Concejo Municipal para garantizar el pleno ejercicio de las atribuciones y competencias de los Concejales asignados a los Macro Distritos y Distritos Rurales.⁵⁸

Por tal Motivo la Ordenanza Municipal No. 539/2007, en su artículo primero indica: *"Dispensarse de lo previsto en el Artículo 78° (Procedimiento de presentación y aprobación de Ordenanzas) inciso b), g) y j) del Reglamento Interno del H. Concejo Municipal, para el Tratamiento de los Proyectos de Ordenanzas Municipales que disponen la inscripción de predios municipales en las Oficinas de Derechos Reales, en aplicación de la Disposición Tercera del Capítulo II, Disposiciones Transitorias, Título VI, del Reglamento Interno del H. Concejo Municipal."*

Procedimiento para el tratamiento de inscripción de Predios Municipales

De conformidad con el Artículo segundo de la O.M. No. 539/2007, se aprueba el siguiente procedimiento para el tratamiento de los proyectos de Ordenanzas Municipales que disponen la inscripción de predios municipales en Derechos Reales, como sigue:

⁵⁸ Ordenanza Municipal No. 539/2007 de fecha 29 de octubre de 2007.

- a) El Ejecutivo Municipal remitirá al H. Concejo Municipal, la solicitud de inscripción del predio adjuntando los siguientes documentos
- Original del Certificado de Registro Catastral.
 - Copia Legalizada del Formulario Único de Registro Catastral.
 - Informe Técnico actualizado de la Unidad de Bienes Inmuebles, certificando que el predio no cuenta con inscripción en el Registro de Derechos Reales.
 - Mosaico Catastral o plano georeferenciado cuando se trate de predios con superficie mayores a 10.000 m²., en original y debidamente suscrito.
 - Fotocopia de la Ordenanza y/o Resolución Municipal de aprobación de la Planimetría cuando corresponda.
- b) El Director de Gabinete remitirá en el día el trámite al Concejo asignado al Macro Distrito, en cuya jurisdicción se encuentra el predio a ser registrado.
- c) Los asesores técnico y legal del Concejo asignado al Macro Distrito, a los que se asigne el trámite que dispone la inscripción del predio revisaran, analizaran y verificarán la documentación y procederán al llenado del Informe de Verificación y Justificación según formato adjunto a la presente Ordenanza Municipal.
- d) El Proyecto de Ordenanza Municipal conjuntamente con el Informe de Verificación y Justificación más los antecedentes serán remitidos a la Secretaria del H. Consejo Municipal para su tratamiento en el Pleno, mediante proveído en la Hoja de Ruta.
- e) Secretaria del H. Concejo Municipal remitirá copia digital del proyecto de Ordenanza Municipal el Informe de Verificación y Justificación y antecedentes, a cada Concejal para su conocimiento.

- f) El Concejal que tuviera alguna observación al proyecto de Ordenanza Municipal deberá hacer conocer la misma, previo al inicio de su tratamiento.
- g) En la Sesión del Pleno, se dará lectura únicamente a la parte resolutive de la Ordenanza Municipal que dispone la inscripción del predio municipal y será aprobada en una sola instancia.

CAPITULO III

“ACUERDO ENTRE DERECHOS REALES Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ, PARA UN MEJOR TRABAJO COORDINADO EN CUANTO A LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD MUNICIPAL”

7.2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

7.2.1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL EN EL REGISTRO DE DERECHOS REALES

7.2.2. LA PROPIEDAD MUNICIPAL, FORMAS DE ADQUISICIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA SU INSCRIPCIÓN.

La propiedad municipal registrada sin antecedente dominial.-

Emerge de aquellas áreas definidas por ley como municipales; entre las que se encuentran los ríos, sus aires, aéreas forestales, calles, plazas, parques, areas verdes y todas aquellas áreas definidas como municipales por el Art. 85 de la ley 2028, en éstos predios no existe un antecedente dominial por lo que se procede a su registro en derechos reales como primera inscripción y en virtud a ordenanzas municipales que instruyen su registro conforme establece la disposición final cuarta del Decreto Supremo N° 27864, reglamento de la ley de Regularización de derecho propietario urbano.

Es en éste marco legal que el Gobierno Municipal de La Paz, ha establecido como prioridad el Registro Masivo de su Propiedad en el Registro de Derechos Reales, es así que se dicta la Resolución Municipal N° 399/2005, que instituye el proceso y procedimiento técnico administrativo para el registro de predios municipales en las oficinas de Derechos Reales, en el mismo se establece que la instancia responsable de la inscripción en derechos reales de predios municipales es la Dirección Jurídica, establece a su vez los documentos a presentarse y el plazo de procesamiento de los mismos.

En la actualidad, el procedimiento a ser utilizado es el siguiente:

- La ordenanza municipal que instruye la inscripción de propiedad municipal es remitida a la Dirección Jurídica, adjunta a toda la documentación técnica de respaldo.
- Posteriormente se procede al desglose de la ordenanza municipal, el certificado y formulario único de registro catastral, documentos que adjuntos a la Circular N° 30/2000 del Consejo de la Judicatura que establece un pago único de Bs. 10 para la inscripción de propiedad municipal y fotocopia de la credencial de abogado del profesional responsable del ingreso del trámite, son ingresados por mesa de entrada en las oficinas de Derechos Reales, donde se cancelada la suma de Bs. 10 por registro, obteniéndose una boleta o comprobante de pago, que permitirá posteriormente recepcionar el documento final que es el folio real, trámite que se estima dura un aproximado de 15 días hábiles.

El principal problema que se ha atravesado es la cantidad de errores en que incurren funcionarios de Derechos Reales al momento del registro, situación que se ha hecho conocer a la Registradora de Derechos Reales e incluso al Consejo de la Judicatura, quien mediante oficio ha recomendado que sean los propios funcionarios quienes repongan el costo del trámite, habiéndose conjuntamente con la Registradora de Derechos Reales procedido a dicho

cometido, habiendo obtenido Folios Reales con las correcciones correspondientes, sin embargo, los funcionarios encargados del registro en Derechos Reales, manifestaron que en relación a los linderos o colindancias, las Ordenanzas Municipales, establecen colindancias como ser sureste, noroeste, cuando el sistema del folio Real, solo contempla 4 puntos cardinales como son norte, sur, este y oeste.

La propiedad municipal emergente de la cesión de áreas por particulares

Como emergencia de la aprobación de urbanizaciones en el marco del reglamento de habilitación de tierras para usos urbanos se establece como requisito para su aprobación la cesión de áreas en calidad de aportes, dichas áreas estarán destinadas aéreas de equipamiento, vías, áreas verdes y otros, a su vez, entran también dentro de esta modalidad la cesión de aéreas como emergencia del proceso de división y partición.

El procedimiento para su registro es el siguiente:

El propietario o promotor del inmueble ha urbanizarse o a dividirse y partirse, deberá suscribir una minuta de transferencia a favor del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, la que deberá ser firmada por el Alcalde y posteriormente remitida al Concejo Municipal para su aprobación, posteriormente la misma es remitida a un Notario de Fe Pública donde se protocoliza, obteniendo el testimonio de propiedad, la cesión de áreas ingresa por mesa de entrada adjunto a los planos de la Urbanización o en su caso a los de división y partición. Para obtener después un Folio Real independiente que establece la inscripción de propiedad municipal.

PROPIEDAD MUNICIPAL EMERGENTE DE LA APROBACIÓN DE PLANIMETRÍAS.

Las Planimetrías aprobadas en regularizaciones y remodelaciones, al amparo de la Ley 2372 de Regularización del Derecho Propietario Urbano, tienen como acto administrativo de respaldo a Ordenanzas Municipales que contienen una serie de instrucciones desde la aprobación de la planimetría hasta la instrucción del registro de las áreas públicas municipales, en ese orden que se presenta como instrumento de registro de dichas áreas públicas la propia Ordenanza Municipal, aspecto que ha sido objetado por el Registro de Derechos Reales en virtud a que se requeriría una Ordenanza Municipal por cada predio que establezca su condición particular, ubicación exacta, colindancias, código catastral y superficie.

De la solicitud de división y partición exigida por Derechos Reales.

Conforme establece la Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano, producto de la aprobación de una planimetría o como efecto de los cambios de trazo de vía realizados por las Subalcaldías, existen áreas residuales las cuales que por su reducida superficie son susceptibles de transferencia a los administrados, el procedimiento de transferencia de las mismas ha sido reglamentado en el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz mediante la Ordenanza Municipal G.M.L.P. 663/2005.

La inscripción de las transferencias a favor de particulares han ido atravesando problemas durante los últimos años, toda vez que la Oficina de Derechos Reales pide se cumpla previamente con la división y partición del inmueble establecida en el art. 18 del Decreto Supremo 27957 Reglamento de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, que establece que en caso de la división física de un inmueble, se abrirá nueva matrícula, con el correspondiente Folio para cada fracción quedando la matrícula primitiva (madre) como antecedente en cada nueva matrícula y anotándose en la matrícula madre la división operada, siendo imprescindible la presentación de planos aprobados por la entidad legalmente competente, que acrediten tal división y partición. La inscripción de

las transferencias de las áreas residuales y de las adjudicaciones en general se han visto paralizadas por este hecho durante los últimos años, porque no es posible realizar dicho trámite en predios de propiedad municipal, primero al carecer de normativa sobre el tema y segundo porque al ser constantes las regularizaciones de trazo producto de las que se identifican áreas residuales, el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz tendría que tramitar constantemente la división y partición de los predios a ser transferidos, el problema mayor se presenta en aquellas áreas mayores dentro de las que se encuentran o se identifican áreas residuales.

DEL TALLER DE COORDINACIÓN CON LA OFICINA DE DERECHOS REALES.

A iniciativa de la Dirección Jurídica del Ejecutivo Municipal y después de haber desarrollado varias reuniones de coordinación con la Registradora de Derechos Reales, en las que se ha expuesto los problemas mencionados anteriormente, se ha podido coordinar con dicha instancia un Taller de coordinación el que se ha desarrollado los días 11,12,13 y 23 de mayo del presente, el que ha buscado fundamentalmente, llegar a acuerdos para resolver una serie de conflictos de índole administrativo que a la fecha no permiten el adecuado desenvolvimiento de los administrados, tanto municipal como en derechos reales y peor aún, impiden que los interesados obtengan respuestas favorables a sus requerimientos.

Al finalizar el Taller se resolvió entre ambas instancias formar una mesa de trabajo la cual fue instalada los días 1 y 2 de junio del presente, habiéndose arribado a las siguientes conclusiones en relación a los puntos detallados anteriormente.

i. Subinscripción de planimetrías:

Las planimetrías de administración territorial serán inscritas o sub-inscritas en la oficina de Derechos Reales bajo el o los registros de los propietarios que dieron origen a la habilitación de un determinado sector, lo cual deberá estar debidamente identificado en la Ordenanza Municipal que lo instruye.

ii. Inscripción de propiedad pública en general:

La instancia municipal encargada de la inscripción de propiedad pública en la oficina de Derechos Reales gestionará ante el Concejo Municipal que las Ordenanzas Municipales emitidas al respecto, consignen la individualización de los predios sujetos a registro en relación a una unidad geográfica independiente, bajo parámetros técnicos vigentes (superficie, uso de suelo, colindancias)

iii. Inscripción de áreas residuales:

Para la inscripción de la transferencia de áreas residuales efectuada por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz a favor de los administrados, se deberá presentar la Ordenanza Municipal que instruye su inscripción, adjuntando además la Resolución Administrativa que aprueba su condición técnica - legal, el Certificado de Registro Catastral y Formulario de Transferencia de Áreas Residuales (FTAR).

iv. División y partición de Lotes:

Para la inscripción del derecho de propiedad de los adjudicados municipales, la oficina de Derechos Reales exigirá la presentación del testimonio de propiedad, la fotocopia legalizada de la fracción de la planimetría donde se ubica el lote y el Certificado de Registro Catastral.

7.3. TEXTO DE LA PROPUESTA DEL ACUERDO ENTRE DERECHOS REALES Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

ACTA DE ENTENDIMIENTO TALLER DE COORDINACIÓN ENTRE EL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ Y LA OFICINA DE DERECHOS REALES REGIONAL LA PAZ

ANTECEDENTES:

En la ciudad de La Paz, a iniciativa del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y la Oficina de Derechos Reales, los días 11,12,13 y 23 de mayo de 2011, se llevó adelante el Taller de Coordinación Interinstitucional entre dichas entidades, con relación a varios temas de interés mutuo, que fundamentalmente, según los acuerdos arribados, podrían resolver una serie de conflictos de índole administrativo que a la fecha no permiten el adecuado desenvolvimiento de las administraciones, tanto municipal como registral y peor aún, impiden que los interesados obtengan respuestas favorables a sus requerimientos.

DESARROLLO:

Iniciado el precitado Taller de Coordinación Interinstitucional, los temas sujetos a presentación y posterior discusión fueron los siguientes:

Administración Urbana

Reglamento de Habilitación de Tierras

Proyecto de Saneamiento (Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano N° 2372)

Administración Predial

División y Partición

División y Partición de Propiedad Municipal

Aprobación de Planos
Fraccionamiento en Propiedad Horizontal
Catastro

Municipio de La Paz

Jurisdicción y Certificados Jurisdiccionales
Recaudaciones

Concluido el Taller se resolvió entre ambas instancias formar una mesa de trabajo, la cual fue instalada durante los días 1 y 2 junio del año 2011, habiéndose resumido los temas a tratar, bajo el siguiente detalle:

1. Sub Inscripción de planimetrías.
2. Tratamiento de Áreas Residuales.
3. Divisiones y Particiones.
4. Propiedad Horizontal.
5. Márgenes de tolerancia.
6. Conflicto de registros.
7. Verificación y revisión de partidas.
8. Otros.

CONCLUSIONES:

En la mesa de trabajo del Taller Interinstitucional, de acuerdo a los temas sujetos a revisión, se llegó a las siguientes conclusiones:

v. Subinscripción de planimetrías:

Las planimetrías de administración territorial serán sub-inscritas en la oficina de Derechos Reales bajo el o los registros de los propietarios que dieron origen a la habilitación de un determinado sector, lo cual deberá estar debidamente identificado en la Ordenanza Municipal que lo instruye.

vi. Inscripción de propiedad pública en general:

La instancia municipal encargada de la inscripción de propiedad pública en la oficina de Derechos Reales gestionará ante el Concejo Municipal que las Ordenanzas Municipales emitidas al respecto, consignen la individualización de los predios sujetos a registro en relación a una unidad geográfica independiente, bajo parámetros técnicos vigentes (ubicación, superficie, uso de suelo, colindancias).

vii. Inscripción de áreas residuales:

Para la inscripción de áreas residuales en la oficina de Derechos Reales se deberá presentar la Ordenanza Municipal que instruye su inscripción y el Certificado de Registro Catastral; en el caso de regularizaciones de trazo vial efectuadas por las Subalcaldías Urbanas, además la respectiva Resolución Administrativa.

viii. División y partición de Lotes por Adjudicación del GAMLP:

Para la inscripción del derecho de propiedad de los adjudicados municipales, la oficina de Derechos Reales exigirá la presentación del testimonio de propiedad, la fotocopia legalizada de la fracción de la planimetría donde se ubica el lote y el Certificado de Registro Catastral.

ix. Inscripción de propiedad horizontal:

La oficina de Derechos Reales inscribirá como derecho de propiedad privado, bajo el régimen de propiedad horizontal, la superficie privada cubierta y descubierta que figure en las tablas de fraccionamiento, al efecto consignará

como edificio a los inmuebles sujetos al citado régimen, caso contrario como casa.

x. Márgenes de tolerancia:

La oficina de Derechos Reales observará la inscripción de un inmueble cuando el Certificado de Registro Catastral consigne una superficie mayor entre la superficie legal y real, de manera que el interesado regularice su derecho de propiedad ante la instancia que corresponda.

Con el fin de evitar conflictos en el usuario o administrado, se ha acordado que el G.A.M.L.P. adecuará su información a la superficie que figura en el Folio Real o Registro de una determinada propiedad, siempre y cuando se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia propios del municipio.

xi. Diferencia entre la superficie catastral e impositiva:

Para el cobro de las tasas de registro según arancel, la oficina de Derechos Reales asumirá la superficie de lote y en su caso de la construcción existente consignada en el Certificado de Registro Catastral, bajo la previsión de la diferencia de superficies consignadas en el formulario de pago de impuestos a la propiedad inmueble y del Certificado Catastral, se tomará el dato de este último por contener información actualizada.

xii. Certificados de jurisdicción

El Certificado de Jurisdicción y Plano Georeferencial emitido por el municipio, en su contenido, señalará la jurisdicción, propietario y número de registro, a la que pertenece un determinado inmueble, sin necesidad de arrimar otros datos relacionados con el derecho propietario del inmueble, los que serán otorgados conforme a la norma legal que establece los límites jurisdiccionales.

xiii. Validez de los certificados de registro catastral:

Para la inscripción de la propiedad pública o privada el Certificado de Registro Catastral se constituye en el instrumento idóneo, porque individualiza al lote, establece su ubicación, superficie y colindancias, consecuentemente es asumido, análogamente, como un plano de lote, el cual como tal ya no es aplicado por la comuna.

xiv. Apoyo técnico en dependencias de la oficina de Derechos Reales:

Se ha tratado el tema de que un funcionario técnico municipal vinculado al ámbito territorial pueda apoyar en instalaciones de la oficina de Derechos Reales al personal de esta entidad, sin embargo, el cronograma de sus actividades, sus funciones y responsabilidades estará sujeto a un convenio específico.

xv. Mecanismos de seguridad:

Se hará conocer a la oficina de Derechos Reales una nomina del personal municipal que está autorizado para suscribir documentación vinculada a la inscripción de un determinado inmueble (Certificados de Registro Catastral, etc.) acompañando a este efecto una relación de las firmas debidamente escaneadas, sellos y otras medidas de seguridad que permanentemente se vaya utilizando, con el fin de evitar el uso de instrumentos falsificados u otros.

xvi. Colaboración de información al G.A.M.L.P.

Con el fin de recabar información de los predios Municipales, la oficina de Derechos Reales ha dispuesto que funcionarios Municipales autorizados,

puedan verificar los registros de Libros de propiedad Municipal, exclusivamente los días viernes por las tardes, bajo supervisión de la Encargada de Archivo.

La presente acta de entendimiento en suscrita y firmada en cuatro ejemplares, en la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia, a los 7 días del mes de septiembre de 2011 años.

8. CONCLUSIONES

- Los caracteres fundamentales del Registro, son la Publicidad Registral que otorga dos derechos muy importantes como son el de persecución y preferencia sobre los registros, que se materializan en el derecho de preferencia y oponibilidad del Registro frente a terceros y en el tracto sucesivo que permite evidenciar la inmediata relación del registro vigente con su Registro anterior.
- El Derecho Registral, que se ha originado en los tiempos de derecho romano conforme a la evolución del tiempo ha desarrollado dos técnicas las cuales se aplican en muchos países del mundo entre los cuales esta Bolivia, y son: la técnica del Folio Personal y la técnica del Folio Real.
- El derecho registral es la sistematización objetiva de principios, teorías y normas jurídicas, que tienen a bien uniformar la actividad de los registros públicos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica de todos los hechos y actos sujetos a inscripción.
- El sistema registral es conjunción de las normas y principios de derecho registral, que relacionados entre sí, forman una institución, con propósitos u objetivos específicos, la que delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.
- El Derecho Registral tiene una trascendental importancia, influencia y vigencia en el que hacer social por tanto tiene un alcance importante en las relaciones sociales y su aplicación conforme la visión de Derechos

Reales no se ajusta a la realidad social, por tanto no satisface su finalidad de servicio a la sociedad.

- Lo citado en el párrafo anterior se materializa en muchos aspectos como ser el hermetismo burocrático de los funcionarios de Derechos Reales, la arbitrariedad en la interpretación del ordenamiento jurídico, el tecnicismo aplicado sin considerar las condiciones socioculturales o socioeconómicas de los usuarios, a quienes solo se confunde y desorienta en lo que es el derecho registral y su relación de este derecho con el documento del Folio Real.
- Las tendencias modernas anotan que la seguridad jurídica registral es más que un fin o principio, y considerada como un derecho humano fundamental, cuyo ejercicio es garantizado por el propio Estado.

9. RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

- Que el Consejo de la Magistratura de la República con sede en sucre apruebe el acuerdo entre el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y las Oficinas de Derechos Reales, y mediante la cual se den lineamientos y pautas a los demás departamentos para mejorar las inscripciones de Propiedad Municipal.
- El Gobierno de Bolivia debe iniciar un proceso de modernización y ordenación de todos los distintos registros públicos que operan en el país, a través de un sistema de red moderna de alta velocidad en línea, con el fin de que se garantice la seguridad jurídica de todos aquellos hechos y actos sujetos a inscripción registral.
- El Gobierno Central, a través de la dirección de capacitación, debe brindar talleres de capacitación al personal de los diversos registros públicos que operan en el país, para que así puedan ofrecer un servicio eficiente, y con ello materializar la operatividad de los sistemas registrales, en base a criterios modernos, técnicos y aptos a las necesidades de los interesados.

- Se debería crear una ventanilla especial para la atención de inscripciones de Propiedad Municipal debido a la gran cantidad de propiedad a inscribirse y la gran demanda de inscripción de particulares.
- Crear una oficina de ayuda y cooperación tanto en oficinas de Derechos Reales como en oficinas de Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, para que los funcionarios de ambas instituciones puedan realizar consultas de manera inmediata y ahorras tiempo en filas.
- A la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Mayor de San Andrés, se recomienda que en los programas del curso de Derecho Civil I “Personas y Derechos Reales”, se haga relación a las tendencias modernas, la problemática de la proliferación de los registros públicos en un Estado, así como las fuentes de acceso a conocimiento, tanto nacionales como internacionales de esta disciplina jurídica.

10. BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA MORALES, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala** Ed. Impresos Industriales, 1994.

ATIENZA, M. y Ruiz Manero, J., **Sobre principios y reglas enciclopedia iberoamericana de filosofía**, Madrid, Ed. Trotta-CSIC-BOE, 1996.

AVILA BARAY Hector Luis. Introducción a la Metodología de la Investigación. México. Editado por EUMED. 2006.

BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso, **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**, Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1981.

CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Buenos Aires, 6t, 12ª Ed., Ed. Heliasta S.R.L, 1979.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo, **Derecho inmobiliario registral**, Bogotá, Ed. Temis, 1997.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, México, 16ª Ed., Ed. Porrúa, 2004.

CASTELLANOS, Raúl, **La seguridad jurídica registral**, Cadri Gestor–SCR, 2006,

CEPIIB, La Enciclopedia Jurídica Virtual.

CORNEJO, Américo Atilio, **Derecho registral**, Buenos Aires, Argentina, Ed. Astrea DH, 2001.

DERECHOS REALES. Como Realizar Trámites en Derechos Reales. 2007. Morales Guillen, Carlos. Código Civil Concordado y Anotado Tomo I Decreto Ley 12760 “Código Civil Boliviano”

FLORES MACEDO Alfonso. DERECHO ROMANO. México.

GALLARDO VILLAVICENCIO, Mayda, **La seguridad jurídica desde la perspectiva ius filosófica** Cadri Gestor–SCR, 2006,

GALLARDO DE PARADA Yolanda y MORENO GARZÓN Adonay. Colombia. Recolección de la Información. Edición del Instituto Colombiano para el Fomento en la Educación Superior. 3ª Edición Corregida y Aumentada. 1999.

LUCES GIL, Francisco, **Derecho registral civil**, Barcelona, España, 3ª. Ed., Ed. Casa Editorial, 1986.

LUNA CAMPOS, María Elena, **Evolución histórica de los sistemas registrales**, Cadri Gestor–SCR, 2006,

LEYVA DE LEYVA Juan Antonio. Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos. España. Revista crítica de Derecho Inmobiliario N° 591. 1989.

MOLINARIO, Alberto y Otros, **Curso de derecho registral inmobiliario**

MUÑOZ Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN Rodrigo, **Derecho registral inmobiliario Guatemalteco**, Guatemala, Ed. Infoconsult Editores, 2005.

NERI, Argentino, **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**, Buenos Aires, Argentina, Ed. Astrea DH, 1970.

OROPEZCA BARBOSA, Antonio, **La seguridad jurídica en el campo del derecho privado**, Cadri Gestor- SCR, 2006,

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, **Diccionario de la lengua española**, Barcelona, Ed. Espasa Calpe S.A., 1995.

ROCA SARTRE, Ramón M., **Derecho hipotecario**, Barcelona, 2t, 6ª Ed., Ed. Bosch, 1948.

ROMERO SANDOVAL, Raúl. Derecho Civil Doctrinas Generales

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel, **Instituciones de derecho hipotecario**, Madrid, 2t, Ed. Bosch, 1955.

WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE. Artículo Derecho Real. EE.UU. Wikimedia Foundation (Edición electrónica) 2008.

ZORRILLA, Santiago, Guía para elaborar Tesis.

Legislación:

República de Bolivia. Ley de 15 de Noviembre de 1887 - Ley de Registro en Derechos Reales. Bolivia.

Poder Judicial de Bolivia. Proyecto de Modernización & Fortalecimiento de DD.RR. Bolivia. 2001.

Ley de Municipalidades 2028 de 1999

Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. 539/2007

El Reglamento a la Ley de Inscripción en Derechos Reales D.S. 27957

11. ANEXOS