

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



ACREDITADA POR RESOLUCIÓN CEUB 1126/02

MONOGRAFÍA

**“NOCIONES JURÍDICAS PARA LA REFORMA DEL FOLIO
REAL, REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN DE
PROPIEDADES INMUEBLES EN DERECHOS REALES”.**

Para optar al Título Académico de Licenciatura en Derecho

POSTULANTE: **QUISPE QUISPE EDDY REYNALDO**
TUTOR ACADÉMICO: **Dr. MARCO CENTELLAS CASTRO**
INSTITUCIÓN: **GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL**
 DE LA PAZ

LA PAZ – BOLIVIA
2014

DEDICATORIA

A Dios por haberme dado la oportunidad de la vida, a mi familia por el amor, comprensión y apoyo incondicional para poder seguir adelante y lograr alcanzar las metas que me he trazado.

AGRADECIMIENTOS

A todas y cada una de las personas que me colaboraron e hicieron posible la elaboración de la presente monografía.

INDICE

- DEDICATORIA
- AGRADECIMIENTOS
- INDICE
- INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

	Pag.
1.1. TEMA DE LA MONOGRAFÍA	2
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	2
1.3. DELIMITACIÓN DEL TEMA DE LA MONOGRAFÍA:	
1.3.1. Delimitación temática	3
1.3.2. Delimitación espacial.....	3
1.3.3. Delimitación temporal.....	3
1.4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.5. OBJETIVOS	
1.5.1. Objetivo General	6
1.5.2. Objetivos Específicos.....	6
1.6. METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	
1.6.1. Métodos	6
1.6.2. Técnicas de Investigación	7

CAPITULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1. INSTITUCIONAL	10
2.2. TEÓRICO.....	14
2.3. CONCEPTUAL	15

CAPITULO III

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CONCEPTUALES DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES VINCULADOS A LAS TÉCNICAS REGISTRALES.

3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES	21
3.2. EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES	23
3.2.1. Principios Registrales.....	26
3.2.2. Extensión del folio real, técnica y sistema aplicada	30
3.2.3. Bienes sujetos a registro	31
3.2.4. Propósito de la Publicidad Registral.....	34

CAPITULO IV

NORMATIVA VIGENTE CONCERNIENTE AL DERECHO REGISTRAL, INTERPRETACIÓN DOGMÁTICA Y JURÍDICA

4.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL.....	37
--	----

4.2. LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES	38
4.3. REGLAMENTO, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES D.S. 27957	39
4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA	41

CAPITULO V

SISTEMA Y TÉCNICA DE REGISTRO SEGÚN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

5.1. SISTEMA Y TÉCNICA DE REGISTRO	46
5.2. OBJETIVO Y FUNCIÓN DEL FOLIO REAL EMITIDO POR DERECHOS REALES	48

CAPITULO VI

PROPUESTA – ANTEPROYECTO DE REFORMA AL D.S. 27957

6.1. PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE REFORMA AL REGLAMENTO, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES D.S. 27957	55
• CONCLUSIONES	59
• RECOMENDACIONES	62
• BIBLIOGRAFÍA	63

“NOCIONES JURÍDICAS PARA LA REFORMA DEL FOLIO REAL, REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES INMUEBLES EN DERECHOS REALES”.

INTRODUCCIÓN

La conformación del Estado, tiene una finalidad específica, cuál es la de buscar el bienestar de su Sociedad, para cuyo fin en el marco de la Soberanía residente en el pueblo y delegada esta para la construcción de la normatividad vigente, se establecen reglas de conducta, que garantizan el desarrollo del Estado en todos sus ámbitos, sea en la convivencia pacífica de sus ciudadanos, o en las relaciones entre los ciudadanos y el Estado.

En el marco de la convivencia y el desarrollo de las relaciones sociales, las personas celebran diferentes tipos de contratos, sean adquisiciones, transferencias, consignaciones, y/o arrendamientos de muebles o inmuebles, los cuales para gozar de la tutela del ordenamiento jurídico vigente según sea necesario deben ser registrados ante las oficinas públicas.

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 marco de la formalidad, los Usuarios de Derechos Reales recaban Folios Reales, pero al no poder realizar una interpretación oportuna muchas veces son pasibles a procesos judiciales y administrativos, o deben acudir a profesionales a efectos de comprender los datos consignados, lo que implica necesariamente erogaciones económicas de consideración, o pérdida de tiempo.

En el presente trabajo de Monografía, se analizan justamente los aspectos señalados, desde la perspectiva de la necesidad de permitir una mejor interpretación de los datos que se consigna en el Folio Real por el Usuario al realizar registros ante las Oficinas de Derechos Reales.

CAPITULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. TEMA DE LA MONOGRAFÍA

“NOCIONES JURÍDICAS PARA LA REFORMA DEL FOLIO REAL, REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES INMUEBLES EN DERECHOS REALES”.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

La interpretación de los datos consignados en el Folio Real por la sociedad, conforme los aspectos referidos mas adelante en el planteamiento del problema, presenta afectaciones de diversa naturaleza a los usuarios, pero principalmente es el carácter económico, debido a que un usuario sin conocimientos sobre la temática, necesariamente debe recurrir y pagar los servicios de personas con conocimiento jurídico, para interpretar el contenido del Folio Real.

El Folio Real, es de importancia trascendente para las personas, cuando estas realizan actos jurídicos a los que involucran bienes inmuebles en su registro por ante los Derechos Reales.

Con la propuesta de la reforma del contenido del Folio Real a través de la modificación del Reglamento a la Ley de Inscripción en Derechos Reales, se pretende que el Folio Real evidencie información fidedigna y legible a cualquier persona, donde se observe directamente la titularidad del dominio (legítimos y únicos propietarios), y solo lo vigente respecto a hipotecas, gravámenes, y además afectaciones al bien inmueble por posibles modificaciones en sus construcciones, constitución de propiedades horizontales y urbanizaciones.

Además se evidencia la necesidad de facilitar la interpretación del Folio Real mediante la implementación en el mismo documento, guías que permitan orientar sobre todos los aspectos técnicos a fin de que el usuario pueda interpretar la información que se le proporciona en el Folio Real.

1.3. DELIMITACIÓN DEL TEMA DE LA MONOGRAFÍA:

1.3.1. Delimitación temática

Temáticamente, el estudio está delimitado a la necesidad de la modificación de los Reglamentos a la Ley de Inscripción en Derechos Reales, en lo referente a la titularidad del derecho propietario, y la sustitución de la columna de cancelaciones, por otro cuyo contenido sean de modificaciones y subinscripciones que afectan a la Titularidad del Dominio y al bien inmueble, además de las diferentes modificaciones o disposiciones que se realizan conforme el derecho propietario; enfatizando en la importancia de que el Folio Real debe ser accesible en su lectura e interpretación, 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 Constitucional.

1.3.2. 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 a las ciudad de La Paz, perteneciente política y geográficamente al Departamento de La Paz del Estado Plurinacional de Bolivia, en razón de la realización del trabajo investigación, toda vez que en esta urbe se ha podido evidenciar el problema de la dificultad de interpretación de los datos consignados en el Folio Real por los usuarios del Servicio de Registro.

1.3.3. 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 y observados en el año 2013, periodo en el cual se realizo la pasantía en el Gobierno Autónomo Municipal de La

Paz, tiempo en el cual se evidencio la necesidad del planteamiento del tema de la monografía en cuestión.

1.4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La implementación del Folio Real, como documento público que reconoce y otorga legalidad a los actos jurídicos que realizan particulares y el Estado, en el registro de los Derechos Reales, tiene la finalidad de otorgar publicidad al derecho propietario sobre los bienes inmuebles principalmente, y secundariamente a afectaciones o restricciones y aclaraciones, sobre el mismo.

A la vigencia del D.S. N° 27597, se deja sin efecto la vigencia de la tarjeta de propiedad en su condición de documento que publicita el registro de propiedad sobre bienes inmuebles, por otro al cual se le pretende confianza como es el Folio Real, ya utilizado con resultados en muchos países.

El formulario del Folio Real, evidencia diversas dificultades en su interpretación como ser:

➤ **En la Columna “A”**, debido a la cantidad de asientos consignados en la misma, no se puede identificar el verdadero propietario o propietarios del bien inmueble.

Además al consignarse asientos sobre correcciones, enmiendas y subinscripciones, junto a la titularidad, y asumiendo la interpretación de Derechos Reales que “es necesario aclarar que el titular (propietario) actual del inmueble se encuentra detallado en el último asiento de esta columna, con la proporción correspondiente del derecho propietario que tuviese, expresado en fracciones”, lo que permite deducir que solo quienes estén comprendidos en este ultimo asiento son titulares del derecho propietario del bien inmueble.

Se demuestra la confusión referida en un Folio Real, por los asientos registrados en la Columna “A”, en el que se evidencia que debido a la cantidad de asientos, una subinscripción en esta columna, hace que los titulares anteriores pierdan su derecho de preferencia y la validez de la titularidad de dominio respecto a su título.

Se debe resaltar que esta columna otorga la titularidad del derecho propietario, en consecuencia no puede presentar ambigüedades ni generar confusiones.

➤ **La Columna “B” del Folio Real**, consigna las restricciones y gravámenes que pesan sobre los derechos propietarios (vigentes y/o cancelados), a los fines del presente estudio solo se justifica los gravámenes o restricciones vigentes.

Esta situación afecta y confunde al usuario, y además debido a su cantidad de asientos registrados puede incidir sobre la imagen de las personas, mostrándolos como deudores frecuentes o sujetos insolventes, aspecto que constituye además en el campo de los derechos de la intimidad una violación de este tipo de derechos.

➤ **Respecto a la columna “C”**, esta evidencia la cancelación de hipotecas y gravámenes registrados en la Columna “B”.

En razón de lo antepuesto, y la experiencia recabada durante la realización del Trabajo Dirigido se pudo evidenciar que gran parte de los administrados encuentran dificultoso la asimilación e interpretación del contenido del Folio Real, haciendo que muchos de los datos no sean comprensibles.

El derecho propietario sobre un bien inmueble, es reconocido por la norma sustantiva civil, faculta a su titular el realizar modificaciones y disposiciones sobre su bien inmueble, como ser la constitución de propiedades horizontales, urbanizaciones y otros; estos actos de trascendencia jurídica, deberían ser

consignados en el formulario del Folio Real, en la parte correspondiente a los datos del bien inmueble, por no existir.

1.5. OBJETIVOS

1.5.1. Objetivo General

Identificar los presupuestos jurídicos acordes para la modificación del Folio Real en pro de un mejor entendimiento por parte de los administrados que acuden a registrar su bien inmueble en oficina de Derechos Reales.

1.5.2. Objetivos Específicos

- Establecer las nociones jurídicas para la reforma del folio real, referente a la inscripción de propiedades inmuebles en Derechos Reales.
- Analizar la efectividad de forma conceptual e histórica de las técnicas utilizadas para la inscripción de bienes inmuebles en Derechos Reales.
- Realizar un análisis de tipo dogmático y jurídico de la normativa vigente en relación a la inscripción de bienes inmuebles.
- Interpretar los datos contenidos en el folio real partiendo de la utilidad social y velando por el derecho a la intimidad.

1.6. METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

1.6.1. Métodos

- **Método deductivo.-** Este método nos lleva al conocimiento conduciéndonos de lo general a lo particular, es decir tomar en cuenta todos los datos generales y poder llegar a particularizar el problema.

- **Método jurídico.-** Es la suma de procedimientos lógicos para la investigación de las causas y de los fines del Derecho, para el conocimiento e interpretación de sus fuentes, para la estructura de sus textos positivos y técnicos y para su enseñanza, difusión¹.
- **Método histórico.-** Este método permitirá plantear el proceso evolutivo del Registro de Derechos Reales desde la aplicación del registro personal de Libros hasta el sistema Themis que hace posible la extensión del actual Folio Real.
- **Método de la experimentación.-** El método experimental ha sido uno de los que más resultados ha dado. Aplica la observación de fenómenos, que en un primer momento es sensorial. Con el pensamiento abstracto se elaboran las hipótesis y se diseña el experimento, con el fin de reproducir el objeto de estudio, controlando el fenómeno para probar la validez de las hipótesis.
- **Método de la observación.-** Consiste en un proceso deliberado de percepción dirigida a obtener información sobre objetos y fenómenos de la realidad jurídica que busca y explicar las causas y consecuencias.

1.6.2. Técnicas de Investigación

- **La Entrevista.-** La entrevista es un acto de interacción personal, espontáneo o inducido, libre o forzado, entre dos personas (entrevistador y entrevistado) entre las cuales se efectúa un intercambio de comunicación cruzada a través de la cual el entrevistador transmite interés, motivación y confianza; el entrevistado devuelve a cambio información personal en forma de descripción, interpretación o valuación.

¹ CEPIIB, La Enciclopedia Jurídica Virtual. Ob. Cit.

Esta técnica se la utilizara para recabar información sobre el tema de estudio, aplicada en el conjunto de administrados que acuden a las oficinas de Derechos Reales con el fin de obtener el Folio Real que acredita su derecho de propiedad.

- **Técnica Documental.-** Esta técnica permite la recopilación de información para enunciar las teorías que sustentan el estudio de los fenómenos y procesos. Incluye el uso de instrumentos definidos según la fuente documental a que hacen referencia.

CAPITULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1. INSTITUCIONAL

Mediante Oficio CITE DGRH-UDEP- N° 099/2013 de 20 de febrero de 2013 emitido por el Lic. Marco A. Saavedra Mogro, Director de Gestión de Recursos Humanos, en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional suscrito entre el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y la Universidad Mayor de San Andrés, con el objetivo de desarrollar actividades a través de Programas y Proyectos mediante Prácticas Pre-profesionales en la Modalidad de Trabajo Dirigido, por esta Casa Superior de Estudios; fue designado el egresado **Eddy Reynaldo Quispe Quispe** a realizar sus prácticas pre – profesionales en la **Dirección Jurídica, Unidad de Asesoría Legal, Área de Derechos Reales del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz**, de acuerdo a la Resolución del Honorable Consejo Facultativo N° 1024/2012 de 19 de junio de 2012, para realizar sus Prácticas Pre-profesionales bajo la modalidad de Trabajo Dirigido. Empezando a desempeñar sus funciones a partir del 4 de marzo hasta el 3 de noviembre de 2013 en la Unidad de Asesoría Legal.

- **ANTECEDENTES INSTITUCIONALES.-**

Nombre de la Unidad

Organizacional:	DIRECCIÓN JURÍDICA
Dependencia:	DESPACHO DEL ALCALDE MUNICIPAL
Ejerce Supervisión:	UNIDAD DE PROYECCIÓN NORMATIVA UNIDAD DE PROCESOS JURISDICCIONALES UNIDAD DE ASESORÍA LEGAL

Relaciones Intra Institucionales:

- Con todas las unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

Relaciones Inter Institucionales:

- Órgano Judicial

- Consejo de la Magistratura
- Tribunal Constitucional Plurinacional
- Procuraduría del Estado
- Ministerio Público
- Policía Boliviana
- Contraloría General del Estado
- Otras Instituciones

MISIÓN

Brindar Asesoramiento Jurídico al Despacho del Alcalde y apoyar en la materia a las diferentes reparticiones del Ejecutivo Municipal, resguardando la legalidad de los actos administrativos realizados; tiene a su cargo el patrocinio y seguimiento de todos los procesos judiciales extrajudiciales, administrativos y de otra índole donde el Gobierno Autónomo Municipal participe como parte, interesado o como cualquier otra condición, defendiendo el patrimonio y la función municipal.

VISIÓN

- a) Atender recursos planteados ante el Alcalde Municipal en procesos administrativos.
- b) Elaborar y revisar Anteproyectos de Ley, proyectos de ordenanzas municipales, resoluciones municipales, contratos, convenios u otros documentos a ser suscritos por el Alcalde Municipal.
- c) Centralizar y coordinar en cuanto al procedimiento legal los procesos expropiatorios y de limitación al derecho propietario y patrimonio municipal.
- d) Elaborar informes legales en atención a solicitudes de las instancias organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal
- e) Efectuar el patrocinio y seguimiento de procesos civiles, penales, laborales, arbitrales y coactivos fiscales en los cuales se encuentre involucrado el Gobierno Autónomo Municipal o se discuta cuestiones que involucren la defensa de la propiedad municipal.

- f) Presentar reportes sobre los procesos judiciales ante la Contraloría General del Estado.
- g) Prestar asesoramiento legal al Despacho del Alcalde y otras unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal.
- h) Atender recursos constitucionales.
- i) Establecer lineamientos institucionales en materia legal, a objeto de guiar y estandarizar el accionar de todos los profesionales abogados del Gobierno Autónomo Municipal.
- j) Proveer lineamientos institucionales y técnicos a los profesionales abogados a objeto de guiar y estandarizar su accionar.
- k) Administrar el Sistema Gerencial de Procesos Jurídico Legal.
- l) Otras que le sean asignadas por la autoridad superior.

Nombre de la Unidad Organizacional: UNIDAD DE ASESORÍA LEGAL

Dependencia: DIRECCIÓN JURÍDICA

Ejerce Supervisión: NINGUNA

Relaciones Intra Institucionales:

- Con todas las unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz a través de su Dirección.
- Con las unidades organizacionales dependientes de su dirección.

Relaciones Interinstitucionales:

A través de su Dirección se relaciona con:

- Oficina de Derechos Reales.
- Defensoría del Pueblo
- Otras entidades del Órgano Ejecutivo y Legislativo Plurinacional.
- Otras instituciones relacionadas

MISIÓN:

Brindar asesoramiento legal al Alcalde Municipal y a otras unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz que no cuenten con Asesor Legal en aquellos casos que así lo requiera; asimismo, velar por cumplimiento del ordenamiento jurídico administrativo, en los documentos que son elaborados en esta unidad, así como verificar el cumplimiento de requisitos en aquellos que han sido emitidos por otras unidades organizacionales responsables de su legalidad, para firma del Alcalde Municipal

VISION:

- a) Atender recursos planteados ante el Alcalde Municipal en procesos administrativos.
- b) Atender el Recurso Jerárquico relativo al ingreso, promoción o retiro de servidores públicos municipales comprendidos en el ámbito de la Carrera Administrativa Municipal.
- c) Revisar y elaborar proyectos de resoluciones municipales, contratos, convenios u otros documentos a ser suscritos por el Alcalde Municipal.
- d) Centralizar y coordinar en cuanto al procedimiento legal, los procesos expropiatorios y de limitaciones al derecho propietario.
- e) Proyectar ordenanzas municipales en los casos atendidos que así lo requieran.
- f) Brindar asesoramiento legal a todas las unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal que así lo requieran por no contar con Asesor Legal.
- g) Responder peticiones de informe escrito y minutas de comunicación emitidas por el Consejo Municipal
- h) Verificar la legalidad de los actos administrativos puestos a su consideración para la firma del Alcalde Municipal.

- i) Asegurar el cumplimiento por parte de los abogados de la unidad, de los lineamientos institucionales en materia legal establecidos por Dirección Jurídica.
- j) Otras que le sean asignadas por la autoridad superior.

2.2. TEÓRICO

La investigación se ubica en el marco de la *Racionalismo Crítico Jurídico* según J.A. Gardella, constituye una postura intermedia entre el positivismo y la hermenéutica clásicos. En esta postura, el conocimiento es la interpretación de las experiencias, es decir el comportamiento del derecho en la sociedad con la finalidad de mejorarla, por ende se lo aplicara como instrumento de investigación dentro del conjunto de administrados que acuden a Derechos Reales a inscribir bienes inmuebles, obteniendo como resultado el Folio Real el cual no es de fácil interpretación por la mayoría de los administrados.

Tomando en cuenta lo anteriormente mencionado esta teoría el presente trabajo de investigación tiene como finalidad la de facilitar al administrado el registro de su bien inmueble en las oficinas de Derechos Reales, tomando todo lo observado en el este proceso y que impide el fácil entendimiento y realización, e preponiendo una solución a este problema.

La Teoría Unitaria del Derecho Registral menciona que “El Registro es una institución que sirve básicamente al ejercicio de una función única, un fin mínimo y común como es la publicidad jurídica, es decir, asegurar la verdad real o formal por el Estado”², para este autor la publicidad es el elemento básico de la teoría registral, toda vez que el fin instrumental del Registro, es constituir una base

² LEYVA DE LEYVA Juan Antonio. Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos. España. 1989. Pág. 58.

estable del ejercicio de la función certificante del Estado, en el marco de la Fe Pública.

Esta postura es de igual importancia para la investigación, toda vez que la finalidad primordial del Folio Real es la de certificar la propiedad del administrado con respecto a su bien inmueble, para tal efecto el contenido en este documento debe ser en lo posible de fácil lectura y entendimiento para la persona que realiza este trámite.

2.3. CONCEPTUAL

Afectación de bienes.- Acción y efecto de poner sobre ellos, sean muebles, inmuebles o semovientes, un gravamen que los deje sujetos al cumplimiento de alguna carga u otra obligación. En este sentido se dice que un bien determinado ha sido afectado a una fianza, a una servidumbre, a un censo, al pago de un impuesto. Es la limitación y condiciones que se imponen por la aplicación de una ley al uso de un predio o un bien particular o estatal, para destinarlos total o parcialmente a obras de utilidad pública³.

Bien Inmueble.- El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea aquellas cosas que se encuentran por si mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que esta incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción, para, unas legislaciones, de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por accesión, las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo, y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles.

³ OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 26ª Edición Actualizada. 2005. Pág. 67.

De ese ultimo concepto, algunas legislaciones exceptúan los relativos a los derechos de hipoteca y de anticresis⁴.

Derecho Real.- Según Rudolf Sohm: “Es la inmediata dominación ejercida sobre una cosa que atribuye a un sujeto un poder valido frente a cualquiera”, Kummerow: “Es aquel derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado, y que impone a si mismo (erga omnes) un deber de respeto o exclusión y, a veces, cuando se trata de derechos reales limitados , un “hacer” o un “no hacer” posiblemente conectado a un “soportar”.

Es aquel Derecho Sustantivo que atribuye a su titular un poder o sinónimo directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de "ningún intermediario" y que impone a sí mismo a todo el mundo un deber de respeto o exclusión y a veces cuando se trata de Derechos Reales limitados un "hacer" o un "no hacer". Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros

Domicilio.- Según Busso, domicilio es “al lugar al que la ley fija como asiento sede de la persona, para la producción de efectos jurídicos”.

Se distingue entre el concepto de residencia, el lugar de la morada efectiva y el de domicilio, que exige, además del hecho material de residencia, el ánimo de permanencia en el lugar. Por ultimo encontramos la habitación, lugar donde la personase encuentra viviendo por cierto tiempo determinado, también llamado domicilio accidental.

Folio Real.- Guillermo Cabanellas nos dice que este es un documento público que reconoce y otorga legalidad a los actos jurídicos que realizan particulares y el

⁴ OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 26ª Edición Actualizada. 2005. Pág. 128.

Estado, en el registro de los Derechos Reales, tiene la finalidad de otorgar publicidad al derecho propietario sobre los bienes inmuebles principalmente, y secundariamente a afectaciones o restricciones y aclaraciones, sobre el mismo.

Inscripción.- Acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún registro de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos, pues, aparte de los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativa que requieren de esa misma formalidad. Entre ellos cabe señalar los que afectan al Registro Civil de las Personas (Nacimientos, matrimonios y defunciones), así como también, en el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación, y con relación al Registro de Comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades, y los poderes de los representantes, entre otros⁵.

Jurisprudencia.- Conocimiento del derecho, o ciencia del derecho, o teoría del orden jurídico positivo. También significa “el conjunto de principios generales emanados de los fallos uniformes de los Tribunales de Justicia para la interpretación y aplicación de las normas jurídicas”, o “corresponde a las normas jurídicas individuales emanadas de sentencias pronunciadas por los Tribunales de Justicia.”⁶

Matricula.- Inscripción que se hace en un registro de personas, cosas, actos o circunstancias; para Manuel Bejarano Sánchez, sirve para dar eficacia determina a aquello que es objeto de matriculación. Así la matricula de abogados, médicos, de comerciantes, de vehículos, de buques, aeronaves, etc. Asimismo, el documento

⁵ OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 26ª Edición Actualizada. 2005. Pág. 522.

⁶ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. Derecho civil. Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez. México. 2008. Pág. 323

con la constancia oficial de esa anotación o registro, por lo común para uso y servicio del titular de la inscripción o dueño de lo matriculado.

Norma Jurídica.- La norma jurídica es una regla u ordenación del comportamiento humano dictado por autoridad competente de acuerdo a un criterio de valor y cuyo incumplimiento trae aparejado una sanción. Generalmente, impone deberes y confiere derechos.

Se diferencia de otras normas de conducta en su carácter heterónomo (impuesto por otro), bilateral (frente al sujeto obligado a cumplir la norma, existe otro facultado para exigir su cumplimiento), coercible (exigible por medio de sanciones tangibles) y externo (importa el cumplimiento de la norma; no el estar convencido de la misma).

Denominase así la significación lógica creada según ciertos procedimientos creadas por una comunidad jurídica y que, manifestación unificada de la voluntad de esta, formalmente expresada a través de sus órganos e instancias productoras, regula la conducta humana en un tiempo y un lugar definidos, prescribiendo a los individuos, frente a diferentes circunstancias condicionantes, deberes y facultades, y estableciendo una o mas sanciones coactivas para el supuesto de que dichos deberes no sean cumplidos (J. C. Smith).

Oponibilidad.- Conforme a la definición de Capitant, la “calidad del derecho o defensa que su titular pueda hacer valer contra terceros”.

Poder Judicial.- En toda la variedad de fueros o jurisdicciones, los órganos a que se confía el conocimiento y resolución de los juicios y causas de un país, la judicatura de un Estado.

El Poder Judicial de Bolivia u Órgano Judicial está constituido por cuatro organismos fundamentales, conforme a la Nueva Constitución Política del estado

de 2009: El Tribunal Supremo de Justicia, el Tribunal Constitucional Plurinacional, el Consejo de la Magistratura y el Tribunal Agroambiental⁷.

Principios Registrales.- Según Sanz son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

Son las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema. Resultado de la sintetización o condensación jurídica registral. Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo. Roca Sastre, es el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

Restricción y limitaciones del dominio.- Se consideran tales las que la ley impone al propietario a efectos de que no pueda disponer de su propiedad realizando actos que perjudiquen el interés social, o que sean dañosos o nocivos para la propiedad o para el derecho de terceros. Esa limitación puede llegar hasta la expropiación del bien cuando así lo exijan razones de utilidad pública⁸.

Tarjeta de Propiedad.- Documento que certificaba que el bien inmueble era propiedad de uno, la misma contaba con un número de partida⁹.

⁷ http://es.wikipedia.org/wiki/Poder_judicial

⁸ OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 26ª Edición Actualizada. 2005. Pág. 879.

⁹ DERECHOS REALES. Como Realizar Trámites en Derechos Reales. 2007. Pág. 2.

CAPITULO III

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y

CONCEPTUALES DEL REGISTRO EN

DERECHOS REALES VINCULADOS A LAS

TÉCNICAS REGISTRALES.

3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO EN DERECHOS REALES

La importancia de registrar la titularidad del derecho de una persona sobre sus bienes, ha sido objeto de tratamiento desde los tiempos del Derecho Romano, para Alfonso Flores Macedo en el Derecho Romano “El derecho real es aquel que gravita directa e inmediatamente sobre una cosa determinada y que exige de todos un respeto igual, pero puramente pasivo. Es absoluto, se ejerce erga omnes contra cualquiera que perturbe su ejercicio”, también podemos mencionar que “el derecho real es una figura que 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”¹⁰.

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, ubicada en la capital de cada departamento, 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”.

La relación intrínseca entre persona y cosa establecida por un registro público, de igual forma que en el Derecho Romano, fue asumida como característica esencial del Derecho Real para la legislación nacional, a partir de la vigencia de la Ley de Inscripción en Derechos Reales en el año 1887, para que el emergente derecho real adquiriera su oponibilidad respecto a terceras personas.

La importancia de conocer la Institución Pública de registro, radica en el tratamiento de la Técnica Registral aplicada; 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 desde 1887 el Registro de Derechos Reales estuvo trabajando bajo la técnica del Folio Personal que involucraba un

¹⁰ WIKIPEDIA. Enciclopedia libre. Artículo Derecho Real. EE.UU. Fundación Wikimedia, Inc. 2013.

registro, además de cronológico, personal, es decir que el centro del registro era la persona participante de algún contrato que requería proteger sus 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 inmueble¹¹.

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 2º “C”, se registraban las cancelaciones de gravámenes e hipotecas.
- En el Libro N° 3, se registraban las anotaciones preventivas.

Los libros citados N° 2, 2º “C” y N° 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 N° 52; la técnica variaba tan solo un poco, y los libros se subclasificaban por el tipo de registro:

¹¹ Poder Judicial de Bolivia. Proyecto de Modernización & Fortalecimiento de DD.RR. Bolivia. 2001.

- 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.

3.2. EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES

Según Ortolán “La Jurisprudencia Romana no ha establecido una decisión general en que haya colocado todas las diversas especies de derechos sino que ha procedido por partes, pero que de algunas indicaciones sueltas y de las comparaciones admitidas por todos, que aunque no pertenezca al Derecho Romano, de él ha sido deducida”.

La definición clásica del Derecho Real, indica que “el derecho real actúa como aquel que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa”.

Modernamente Petit define que “El derecho real es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio”.

Las presentes definiciones, han sido criticadas por los comentaristas modernos quienes consideran imposible establecer la relación jurídica entre una persona y una cosa, pues esta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecerse un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

Por esta razón Planiol fundamentándose en el argumento anterior formula su llamada Teoría de la Obligación Pasiva Universal donde plantea que la relación se establece entre la persona y la sociedad, la colectividad, la cual sería según él sujeto pasivo quien tiene la obligación de respetarlo y de no impedir su ejercicio.

Esta formulación ha sido criticada por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas (sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera) y este estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real. Las críticas a la concepción de Planiol, han provocado que muchos civilistas modernos desarrollaran y perpetuaran las definiciones clásicas citadas anteriormente.

Modernamente la doctrina crítica esa concepción tradicional del derecho real como relación entre el sujeto activo y la cosa, que ignora al sujeto pasivo y la correlativa obligación.

En efecto, la relación jurídica que se resuelve en derechos y deberes correlativos sólo puede tener lugar entre personas, puesto que solo ellas son capaces de tener derechos personales, el sujeto pasivo y la correlativa obligación aparecen claramente, pero también, aunque no tan ostensibles, tenemos todas las demás personas que tienen una obligación negativa: la de respetar el ejercicio de ese derecho.

La doctrina moderna, diferencia las siguientes características:

- Los derechos reales son absolutos, los personales, relativos.
- Los derechos reales no hacen surgir una obligación gravosa para los obligados; los personales, en cambio, sí.
- Los derechos reales implican la existencia de una cosa determinada lo que no sucede con los personales.

- **Clasificación de los derechos reales**

Los derechos reales pueden clasificarse conforme a distintos criterios.

a) Según el más corriente, hay que distinguir entre los derechos reales que se tienen sobre la cosa propia (dominio, condominio) y los que se tienen sobre una cosa ajena (los restantes derechos reales). Cabe hacer la excepción de la posesión, que puede tenerse sobre una cosa propia (que es lo normal) o sobre una ajena.

b) También pueden clasificarse en derechos reales de disfrute y de garantía; los primeros son el dominio y condominio, el usufructo, las servidumbres, el uso y la habitación; los segundos, la hipoteca, la prenda y la anticresis, en el primer caso, los derechos conceden al titular en derecho de disfrute amplio (dominio) o

limitado (además derechos de disfrute) sobre la cosa; en el segundo, el derecho sólo sirve de garantía para el pago de una deuda contraída por el dueño.

c) Otra clasificación posible y de la mayor importancia es la que distingue entre el dominio y el condominio, por una parte, y los otros derechos reales. El dominio es un derecho de señorío pleno, el prototipo de los derechos reales, el que reúne todas las potestades que la ley reconoce sobre una cosa. Los restantes derechos reales no son sino desmembramientos de la propiedad: el propietario (y en algunos casos la ley) desgaja una de sus atribuciones legales y se la reconoce a otra persona.

- **Efectos de la inscripción**

El asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real, cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

La inscripción produce los efectos de presunción juris tantum para todos y de jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro.

Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito.

3.2.1. Principios Registrales

Para Roca Sartré, por principios hipotecarios se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema”.

Para Hernández Gil, los principios inmobiliarios o hipotecarios “son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”. En la misma línea Sáenz Fernández señala que los “principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo.

El Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

La institución registradora, existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen sus principios bases fundamentales, que son orientaciones principales o presupuestos resultados de la autorización o condensación técnica del ordenamiento jurídico inmobiliario.

Los principios generales aplicables son:

- **Principio de Inscripción.-** En los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. En los Sistemas de Transcripción, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

- **Principio de Especialidad.-** Este principio es aplicable en la actualidad en Bolivia; su concepto es el siguiente: “El Principio de la Especialidad, descansa en la finca inmatriculada (a cada inmueble un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es

importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos.

El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real (a cada propiedad un folio) o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada operación un folio).

- **Principio de Fe Pública.-** Consiste en el carácter que le imprime el funcionario al acto del registro, el funcionario debe ser quien tiene atribuciones conferidas para efectuar los hechos jurídicos a los que el instrumento se contrae.

- **Principio de Legalidad.-** Es el que exige a los Registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos.

Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro.

- **Principio de Prioridad (preferencia).-** Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.

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

- **Principio de Tracto Sucesivo.-** En virtud de este Principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos registrales.

Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico.

- **Principio de Publicidad.-** En sentido lato, Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognosibilidad general.

El fenómeno publicitario se presenta como antónimo de la clandestinidad, toda vez que lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto.

El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognosibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a la cognosibilidad.

Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico inmobiliario.

- **Principio de rogación.-** La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expreso; se presume que el representante del título actúa en representación de los sujetos legislativos para solicitar la inscripción.

- **Principio de consentimiento.-** Se traduce de manera práctica en que este debe figurar en el título inscriptible y emanar de aquél a quien le afectara la inscripción; se expresa en la cláusula en que se faculta al portador del título para requerir que se practique la respectiva inscripción o subinscripción.

- **Principio de legalidad.-** Los registradores califican la legalidad del título, en cuya virtud se solicita la inscripción, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, así como la validez del acto, comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas o matrículas del registro.

- **Principio de calificación.-** Correlativamente con lo anterior, el registrador califica el título, rechazando la inscripción de los extremos que no superen tal calificación, y redacta el asiento no transcribiendo, ni copiando literalmente, ni archivando documentos, sino redactando el contenido del asiento en términos claros y precisos.

3.2.2. Extensión del folio real, técnica y sistema aplicada

La técnica del Folio Real, permite la realización del registro por cada unidad inmobiliaria se abre una matrícula o un folio; la apertura de la Matricula se hace por cada unidad inmobiliaria y no por la persona del titular.

Es una técnica registral por la cual todos los datos de relevancia registral relacionada a una propiedad, son aglutinadas en la matrícula.

En la técnica del Folio Personal, la partida o el folio se abre por la persona.

3.2.3. Bienes sujetos a registro

Los bienes, son todas aquellas entidades materiales o inmateriales que son centro de interés jurídico, que merecen tutela jurídica, en tanto y en cuanto, satisfacen necesidades humanas, tienen un valor económico y son susceptibles de ser apropiados.

Capitant, a su vez indica, “los bienes corporales son todos los bienes materiales susceptibles de apropiación y los derechos del mismo que forman parte del patrimonio”.

Este autor nos permite hacer una reflexión de carácter nomen iuris, cuando indica que los bienes corporales son bienes materiales, términos que se manejan indistintamente y la doctrina los discutió a lo largo de la historia y el resultado es que parecen ser similares por eso se rescata esta posición de Capitant.

La precisión, se la hace en el sentido de que el Código Civil Boliviano, regula a los bienes materiales y no así a los bienes corporales. Que la doctrina del Derecho Civil desde el Derecho Romano, ha preferido estudiarlos como bienes corporales.

Los bienes corporales, son aquellas entidades que pueden ser percibidos no solo por el tacto, sino por cualquiera de los sentidos; y son susceptibles de ser medidos, apropiados, dimensionados o como indican los Hnos. Mazzeaud mensurados, especificados en cantidades que pueden expresarse en volumen, peso o en alguna medida técnica.

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de derechos. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el

hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. Ya que para lo cual deben tratarse de:

- Una entidad material o inmaterial.
- Tiene que satisfacer necesidades humanas.
- Debe tener un valor económico (valor de uso o valor de cambio).
- Tiene que existir la posibilidad de ser apropiado, debe haber una sujeción jurídica hacia una persona.

Si no cumplen estos requisitos, no se está en presencia de un bien sino de una cosa o una persona.

- **Los bienes materiales e inmateriales**

El Código Civil Boliviano en su Art. 74, establece: “(noción y división), I. Son bienes las cosas materiales e inmateriales que pueden ser objeto de derechos. II. Todos los bienes son muebles o inmuebles”.

Se puede notar que el código considera dentro de los bienes a las cosas pero como se anticipo en cuanto objeto de derechos.

Con carácter general, en este Art. El código define que existen dos tipos de bienes. Los que son materiales y los inmateriales; y a su vez define que todos son o muebles o inmuebles, sin hacer mayores precisiones.

Sobre una clasificación de los bienes corporales, existen diferentes posiciones; como ser: fungibles y no fungibles, específicos y de género limitado, consumibles e inconsumibles, deteriorables y no deteriorables, presentes y futuros, divisibles e indivisibles, muebles e inmuebles, vacantes que no tienen dueño y que tienen dueño, etc.

Una posición importante es la del profesor Romero Sandoval, que indica, “los bienes corporales, son parte de la clasificación de los bienes considerados en sí mismos”; resalta que los bienes corpóreos son de esencia propia.

Para lo que respecta en el presente trabajo, se prefirió adoptar con carácter de prelación la clasificación que hace la legislación es decir lo que indica en los Art. 75 al Art. 80 de nuestro Código Civil.

SECCIÓN II

De los bienes inmuebles y muebles

Art. 75.- (BIENES INMUEBLES).

- I. Son bienes inmuebles la tierra y todo lo que está adherido a ella natural o artificialmente.
- II. Son también inmuebles las minas, los yacimientos de hidrocarburos, los lagos, los manantiales, y las corrientes de agua.

Art. 76.- (BIENES MUEBLES).

Son muebles todos los otros bienes. Se incluyen entre ellos las energías naturales controladas por el hombre. (Art. 139 Código Civil)

Art. 77.- (MUEBLES SUJETOS A REGISTRO).

Los bienes muebles sujetos a registro se rigen por las disposiciones que les conciernen y, en su defecto, por las de los bienes muebles.

Art. 78.- (COSAS FUNGIBLES).

- I. Son fungibles las cosas del mismo género que ordinariamente se determinan por peso, número o medida y pueden substituirse unas por otras.
- II. Las cosas fungibles tienen entre si el mismo valor liberatorio en el pago, salvo voluntad diversa.

Interpretando lo mencionado en el Código Civil Boliviano tenemos que:

Bienes muebles son bienes, que dada su naturaleza pueden ser trasladados de un sitio a otro, ya sea utilizando su propia fuerza o bien una fuerza externa, con excepción de los que sean accesorios de los inmuebles.

Son bienes que pueden desplazarse o moverse de un lugar otro, ya sea por su propios medios o impulsados por una fuerza humana o mecánica.

Bienes inmuebles, proviene del latín immobilis, "inmóvil". Bien no desplazable (inmueble por naturaleza).

Son los bienes, que dada su naturaleza están fijos en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado.

No pueden desplazarse de un lugar a otro ni por sus propios medios ni por fuerzas externas, dicho en otros términos son aquellos que en forma inmediata no puede desplazarse de un lugar por estar adheridos a la tierra, de tal manera que son inmuebles.

3.2.4. Propósito de la Publicidad Registral

La publicidad registral es de "Carácter publico, como acceso y consulta, de los registros oficiales. Principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se halla registrado lo que no conste en el registro"¹².

¹² OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 26ª Edición Actualizada. 2005. Pág. 821.

La publicidad, es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, es el acceso a la información registral y a la oponibilidad.

Existen tres finalidades de la publicidad registral:

➤ **Publicidad Registral Notificativa:** notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.

➤ **Publicidad Registral Declarativa:** da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.

➤ **Publicidad Registral Constitutiva:** da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

CAPITULO IV

NORMATIVA VIGENTE CONCERNIENTE

AL DERECHO REGISTRAL,

INTERPRETACIÓN DOGMATICA Y

JURÍDICA

4.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL

La Constitución Política del Estado Plurinacional, con relación a los derechos reales menciona lo siguiente:

En el artículo 19, en su inciso i) y ii), menciona que toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria, además de que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantiza la promoción de planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad, destinado preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural donde se encuentra la mayor parte de estas personas.

En la sección IV, Derecho a la Propiedad, artículo 56, alude a que toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social, que “es la que cumple el Estado mediante el desarrollo de ciertas actividades económicas, sanitarias sociales y políticas, específicamente determinadas, que contribuyen directa o indirectamente al bienestar de la población. El Estado no se concibe si no es actuando en esa forma puesto que el esta formado por la sociedad misma, a la cual representa”¹³, en este sentido la función social de la propiedad ha sido definida por Ángel Ossorio como “el derecho de usar, disfrutar y disponer de la cosas con arreglo a su naturaleza, en servicio de la sociedad y para provecho del propietario”, el Estado garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo, garantizando además el derecho a la sucesión hereditaria.

La expropiación (artículo 57) se impondrá por causa de necesidad o utilidad pública, calificada conforme con la ley y previa indemnización justa, la propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión.

¹³ OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 26ª Edición Actualizada. 2005. Pág. 448.

4.2. 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 de propiedad consistente en la “potestad, capacidad o facultad que tiene toda persona para poseer, usar y gozar de un bien inmueble”, sujeta a una condición previa de inscripción en un Registro Público.

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.

Ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto, si no se hiciere público en la forma prescrita en el artículo 1 de 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.481 del Código Civil, en el artículo 2 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.

En el artículo 3 menciona que, cumplida la prescripción del artículo primero ninguna inscripción se hará sino en el caso de constar del registro, que la persona

de quien procede el derecho que se trata de inscribir, es el actual propietario de los bienes sobre los que ha de recaer la inscripción, sin embargo, en el caso de haberse transferido la propiedad por causa de muerte, podrá hacerse de un derecho procedente del difunto en los términos estatuidos por el artículo 551 del Código Civil, para aceptar la herencia.

Sólo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública descrito en el artículo 4, las providencias judiciales que aparezcan de certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica y los documentos privados reconocidos legalmente.

4.3. REGLAMENTO, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES D.S. 27957

Podemos citar como partes más resaltantes del texto del Reglamento lo siguiente:

Se debe tomar en consideración que el Artículo 1 de la Ley de 15 de Noviembre de 1887, concordante con el Artículo 1538 del Código Civil, establece la existencia de la Oficina del Registro de Derechos Reales destinada a la inscripción y publicidad de todas las transferencias, mutaciones, gravámenes y limitaciones que recaigan sobre los derechos reales.

El sistema y técnica de registro, mencionado en el artículo 12 nos indica que se adopta, para las inscripciones, el Sistema Integrado de los Registros de Derechos Reales (Registro Legal Gráfico Catastral), aplicando la técnica del Folio Real, que comprende esencialmente al inmueble física y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho.

La matriculación de inmuebles citado en el artículo 12, instituye la matriculación previa de los inmuebles para dar curso a cualquier nuevo registro, sea por cambio de titular, por gravámenes y restricciones en general, subinscripciones,

cancelaciones o en oportunidad de emitir Certificaciones, Informes y otros trámites, a objeto de aplicación de la técnica del Folio Real.

La matriculación consiste en la primera inscripción del inmueble, propietario y derecho en el Folio Real, sea porque se lo registra por primera vez o porque se transfiere la información del anterior sistema (personal) e implica la codificación interna, única a nivel nacional, permanente y definitiva del inmueble y la depuración de derechos.

La depuración de derechos consiste en extraer de todos los Libros relativos a un mismo inmueble, todos los derechos vigentes, elaborar un certificado interno de propiedad y gravámenes y volcarlos al Folio, con más su antecedente dominial.

El Folio Real, con toda la información vigente del inmueble, constituye certificación y/o Informe de su estado jurídico actual y total (Artículo 17), conteniendo especificación sobre la descripción y características del inmueble, titular del derecho, restricciones y gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos.

Analizando el artículo 24, principio registral de tracto sucesivo, apunta que conforme al Artículo 3º de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, 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.

El Folio Real comprende los siguientes elementos citados en el Artículo 72 (El folio real): En la parte superior: Datos del dominio sobre el inmueble, tales como número de la Matrícula, fecha de emisión, código catastral, ubicación, designación según el título (lote, casa, urbanización, etc.), superficie, medidas y linderos o colindancias, con relación a los puntos cardinales (este, oeste, norte y sur), también consignará los antecedentes dominiales de Libros o Matrículas, que identifiquen el derecho propietario, en la parte inferior, se consignarán tres columnas: A) Titularidad sobre el dominio, con una subcolumna de proporción, B) Gravámenes y restricciones y C) Cancelaciones.

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

En este subtítulo, se desarrolla el funcionamiento el desarrollo del Derecho registral inmobiliario en otros países.

- **El registro de los Derechos Reales en la república del Perú:**

El procedimiento registral se inicia a partir de la presentación del título en la “oficina receptora”, ahí es donde se inicia el procedimiento registral, en este país la norma de procedimiento del registro es el “Reglamento General de los Registros Públicos”.

De acuerdo a la norma referida, los legitimados para solicitar la registración; es el propietario o su representante debidamente acreditado.

Un aspecto de importancia, son los mecanismos que facilitan la presentación del título al registro a través de las denominadas oficinas receptoras, quien hacen las veces de receptores únicamente por no ser competentes para el registro, y deben remitir a otra oficina denominada “oficina de destino” la solicitud de inscripción, 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; la prioridad en este caso se obtiene con la extensión del asiento por parte de la oficina destinataria.

Los beneficios rescatables que se pueden contemplar con relación al método utilizado en el registró de los Derechos Reales en la república del Perú, serian la prioridad y prontitud con la que las oficinas encargadas de la inscripción de bienes inmuebles realizan su labor, mediante la aplicación de la tecnología y los medios de comunicación actuales como el internet, situación para la cual en nuestra sociedad tendríamos que adecuar los mecanismos de software y hardware actualmente aplicados.

- **El registró de los Derechos Reales en la república de Argentina:**

En la república Argentina, la técnica aplicada es la del Folio Real, pero la misma tiene una ley marco a nivel nacional y leyes locales a nivel de cada provincia.

Fue la Ley Nacional 17.801 la que creó el Folio Real, para que cada Inmueble obtenga su Ficha del Folio en la que deba asentarse de forma cronológica los asientos generados por los documentos que se presentan para su inscripción o anotación y los Certificados de Dominio, similar al contexto nacional, El Folio Real permite tener agrupados los asientos de un mismo inmueble y otorga la publicidad de la Situación Jurídica Registral del Inmueble.

De manera muy particular, la técnica registral cuenta con dos métodos:

Folio Real: El mismo se encuentra asentado de forma mecanográfica en las fichas, actualmente no se incorporan más matrículas a este método, sino solo se asientan los movimientos que se producen.

Folio Real Electrónico: Este sistema es el actual y se realiza mediante el sistema informático, lo que significa que todos los datos que se imprimen en la ficha correspondiente, se almacenan en una base de datos, lo que permite un mejor acceso al mismo desde el sistema.

Existen dos tipos de Fichas:

Ficha A – En la que se asienta todo los datos del inmueble, como los Registro (además de subinscripciones y aclaraciones), y los certificados que se producen inherentes al mismo, los datos consignados son:

- Rubro Matricula:
 - Sección y Número de Matrícula
 - Nomenclatura Catastral

- Rubro Descripción del Inmueble:
 - Descripción del Inmueble
 - Registración de Antecedentes
 - Partida

- Columna a): Titularidad de Dominio
- Columna b): Otros derechos, gravámenes, limitaciones e interdicciones
- Columna c): Cancelaciones

Ficha B – Esta ficha se adjunta a una Ficha “A”, en los casos que se produzca una mensura sobre un inmueble. Se asienta la carátula del Plano y los asientos que tengan relación con las parcelas que surgen del mismo.

Con relación a la metodología utilizada en el registró de los Derechos Reales en la república de Argentina es similar a la utilizada en nuestro país, podemos rescatar como beneficioso la aplicación de la “Ficha B” que se utiliza en los casos de

mensura, mas en especial, la de fincas rusticas o urbanas, para determinar su cabida o fijar y señalar sus limites, y representarlo gráficamente mediante un plano para tener una mejor idea de los limites y colindancias a las que esta sujeto el predio en situación de inscripción.

CAPITULO V

SISTEMA Y TÉCNICA DE REGISTRO SEGÚN

LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

5.1 SISTEMA Y TECNICA DE REGISTRO

Fundamentalmente el sistema TEMIS produce, almacena y mantiene registros públicos de inmuebles y los Derechos Reales asociados a estos. Es un sistema implementado con tecnología moderna que permite el seguimiento e inscripción de los distintos trámites que llegan a las oficinas de Derechos Reales resultando en la generación de información adecuada y real a través de la emisión de certificados y Folios Reales¹⁴.

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 –

¹⁴ <http://www.univalle.edu/publicaciones/brujula/brujula12/pag05.htm>

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.

TEMIS se puso en funcionamiento en los siguientes distritos:

- Noviembre de 1997 en Chuquisaca.
- Diciembre de 1998 en Cochabamba.
- Enero de 2000 en Santa Cruz.
- Enero de 2001 en La Paz y el Alto.
- Junio de 2001 en Tarija y Trinidad.
- Durante el 2001 se instaló en Camiri, Puerto Suárez y Montero.

TEMIS es un sistema en crecimiento y que es constantemente mejorado y modificado de acuerdo a necesidades y aspectos propios de cada distrito.

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 subcolumna 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.

5.2 OBJETIVO Y FUNCIÓN DEL FOLIO REAL EMITIDO POR DERECHOS REALES

- **Objetivo de la Certificación**

Concerniente al Folio Real, el objetivo básico 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:

Primero, que los registros se encuentren en libros o que estén en el Sistema Wang, segundo, que ya se encuentren en el 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 como también 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 tiene prioridad ante la Ley del derecho en cuestión, 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.

El 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, requiriéndose orden judicial para tal efecto, conforme al Art. 53 del D.S. N° 27957.

CAPITULO VI
PROPUESTA – ANTEPROYECTO DE
REFORMA AL D.S. 27957

6.1. PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE REFORMA AL REGLAMENTO, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES D.S. 27957

En ejercicio y aplicación del Art. 11, párrafo II, numeral 1 de la Constitución Política del Estado Plurinacional, en lo referente a la Iniciativa Legislativa Ciudadana, se pone a Consideración del Poder Ejecutivo el presente Anteproyecto de Decreto Supremo, que consta de dos partes; la primera referida a la exposición de motivos, y la segunda que contempla el marco normativo que pretende regular el Anteproyecto de Decreto Supremo.

Exposición de motivos:

Considerando que el Estado Boliviano, en el marco del Estado de Derecho, concibe a la seguridad jurídica como elemento principal de las relaciones sociales, otorgando la certeza de que las instituciones y todo ciudadano boliviano cumplen y cumplirán las normas vigentes.

Que de acuerdo al Art. 1 de la Ley de Inscripción en Derechos Reales de 15 de Noviembre de 1887, en su concordancia con el Art. 1538 del Código Civil, se establece la existencia de la Oficina del Registro de Derechos Reales cuya finalidad es la inscripción y publicidad de toda transferencia, gravámenes y limitaciones al derecho propietario sobre los Derechos Reales.

Que el Art. 46 de la Ley de 15 de Noviembre de 1887 faculta al Poder Ejecutivo, la reglamentación de la citada Ley, motivo por el cual la modificación del Reglamento Vigente D.S. N° 27957, solo puede ser por otro Decreto Supremo.

Texto del cuerpo normativo:

Anteproyecto de Decreto Supremo N° _____

ANTEPROYECTO DE REFORMA DEL REGLAMENTO, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES, DS N° 27957, PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS DATOS QUE DEBEN SER CONSIGNADOS EN EL FOLIO REAL, EN RAZÓN DE SU FÁCIL INTERPRETACIÓN POR EL USUARIO

Artículo 1.- (Finalidad) La presente norma tiene por finalidad la modificación y complementación del Decreto Supremo N° 27957, respecto a los datos que deberán consignarse en el Folio Real, para que pueda ser interpretada por los usuarios con facilidad.

Artículo 2.- (Alcance) La norma tiene alcance nacional, y su aplicación debe ser obligatoria en todas las oficinas de Derechos Reales del territorio boliviano.

Artículo 3.- (Aspectos Normativos)

- I. En la columna “A” del Folio Real, solo pueden registrarse los datos referidos a la titularidad de Dominio, evitando consignarse asientos referidos a subinscripciones o modificaciones, con la finalidad de mantener la relación del tracto sucesivo, para cuyo efecto se deberá modificar el artículo 74 del Reglamento, Modificación y actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, derogando las palabras “y modificaciones de dominio sobre la propiedad del bien inmueble,”, las cuales deberán ser registradas en la Columna “C” “MODIFICACIONES Y SUBINSCRIPCIONES”. Respecto a las cancelaciones parciales por reducción del inmueble referidas en el artículo 65 para la Columna “A”, estas deben generar una nueva matricula sobre la parte dispuesta.

- II. En la Columna “B”, solo pueden evidenciarse Asientos sobre Restricciones y Limitaciones al Derecho de Propiedad “ÚNICAMENTE VIGENTES”, y no así las ya canceladas y/o prescritas, a cuyo efecto se norman las siguientes modificaciones al Reglamento, Modificación y actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales:
- a. Los artículos 75 y 76, se aplicarán sin evidenciar las restricciones y gravámenes ya cancelados, caducos o prescritos.
 - b. En relación a las cancelaciones parciales reguladas en el párrafo II del art. 65 con relación a la Columna “B”, estas podrán evidenciarse de acuerdo al contenido del nuevo documento que será emitido posteriormente a la cancelación y que reduce el gravamen hipotecario; evidenciando por tanto solo las restricciones y gravámenes que estén vigentes.
- III. Se sustituye el contenido de la Columna “C”, suprimiendo definitivamente el término “Cancelaciones”, y consignado en su lugar una de “MODIFICACIONES Y SUBINSCRIPCIONES”, donde se deberá registrar toda modificación y/o aclaración a la titularidad de Dominio, y/o a los Datos de Dominio sobre el Inmueble, así como las ventas parciales, para cuyo efecto se modifica el art. 77 de acuerdo al siguiente contenido:

ARTÍCULO 77.- (Procedimiento de inscripción en la columna “C” del folio real).

- I. En la columna “C”, de Modificaciones y Subinscripciones, se registrarán todas las MODIFICACIONES, SUBINSCRIPCIONES Y TRANSFERENCIAS PARCIALES, que afecten la titularidad del Dominio y/o en los Datos de Dominio sobre el inmueble.

II. Todas las Modificaciones y Subinscripciones se registrarán en forma cronológica, constituyendo cada una, un número de asiento, de acuerdo a su presentación en el Registro de Derechos Reales.

III. Cada asiento contendrá la leyenda “Modificación, Subinscripción y/o Transferencia Parcial”, según corresponda por la Escritura pública, especificándose los siguientes datos en el asiento: número de trámite y fecha, el tipo de instrumento jurídico, su fecha, el nombre del Notario o Juez, 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 registrar ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.

Se suprime en el artículo 58 párrafo III el texto “la cual constará en la columna C de Cancelaciones del Folio Real correspondiente”; en el artículo 64 “figurando esta situación en la columna “C” de Cancelaciones del Folio Real”; en el artículo 65 “en la columna C, haciendo referencia al asiento cancelado”, por tanto estas normas derogadas son inaplicables.

Artículo 4.- (Información al Usuario) En la parte final del Folio Real, se crea una casilla de información al Usuario, en la cual se detalla en lenguaje sencillo todo termino y/o abreviación que contenga el Folio.

Artículo 5.- (Disposición Final), Las Cancelaciones de hipotecas y gravámenes establecidas en la Columna “B”, deberán consignarse únicamente en el sistema informático de registro, en situación de archivo.

Es dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los cinco días del mes de enero del año dos mil catorce.

- **CONCLUSIONES**

La necesidad de la reforma a los datos consignados en el Folio Real referente a la inscripción de propiedades inmuebles en Derechos Reales, se fundamenta en que la información que evidencia este documento, debe ser de llana interpretación para todo tipo de usuarios, independientemente de su formación o nivel cultural.

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, por lo anteriormente mencionado 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.

El Folio Real, es el único documento que otorga derecho propietario sobre bienes inmuebles, así mismo es el único documento en el que se puede limitar o restringir el derecho propietario sobre los mismos, en relación a lo que dispone la normativa en materia de Derecho Registral como es el Reglamento, Modificación y actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, por tanto solo se puede ejercer el Derecho Constitucional a la propiedad privada cuando exista previamente los registros correspondientes.

Se ha evidenciado que la publicación de cancelaciones sobre restricciones y gravámenes a la titularidad de dominio en el Folio Real, afectan a los derechos de

la intimidad de las personas y además permiten presumir insolvencia de los titulares ante entidades financieras y particulares.

La población en su mayoría tiene una percepción de aceptabilidad de tipo negativo del Folio Real, en razón a que los datos que se consignan y evidencian son demasiado técnicos, y no pueden interpretarse por tanto no se puede comprender la información contenida; en este punto la población en el trabajo de campo realizado ha señalado que por no poder conocer oportunamente la información sobre el ejercicio de su derecho propietario en el registro del Folio Real, ha tenido que ser pasible a proceso judiciales, administrativos, erogaciones económicas y pérdida de tiempo.

La posibilidad de la adecuación y optimización del Folio Real para una mejor interpretación por los usuarios está en la promulgación de un decreto supremo complementario que reforme el actual Reglamento, Modificación y actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales D.S. 27957.

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.

La técnica del Folio Personal consiste en elaborar un registro único sobre las personas en relación a todo derecho propietario que pudiera tener la misma, se ha aplicado en el contexto nacional en el pasado tanto en el Registro por Libros, así como en la Tarjeta de Propiedad con la aplicación del sistema WANG, y continuarán vigentes hasta que se proceda con su digitalización, aunque ya no se permiten Registros con esta técnica.

La Técnica del Folio Real, consiste en la asignación de un numero de matrícula único sobre cada inmueble, se aplica en la actualidad a partir de la

implementación del Sistema TEMIS, que puede registrar en la matrícula toda modificación, subinscripción o venta parcial que afecta a la titularidad de dominio, además de las restricciones al derecho de propiedad, así como las cancelaciones sobre restricciones, se aplica en sustitución al Sistema WANG.

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.

La importancia de conocer los aspectos técnicos del Folio Real, de interpretar, y de comprender la información consignada en el documento del Folio Real, es justamente para ejercer los derechos referidos anteriormente.

Por lo observado dentro del conjunto de administrados, se llega a la conclusión de que, el conjunto de administrados y usuarios que acuden a oficinas de Derechos Reales corroboraron la irrelevancia de la existencia de la Columna “C” CANCELACIONES, en el Folio Real tal cual sucede en la actualidad, sugiriendo que ese espacio podría ser aplicado de mejor manera para otros fines, como el propuesto en este trabajo de investigación para el Registro de Subinscripciones, Modificaciones, y Ventas Parciales sobre la Titularidad de Dominio.

Además en el marco de servicio al usuario en la otorgación del Folio Real, se evidencia la necesidad de señalar en el Formulario del mismo Folio, guías que permitan orientar sobre todos los aspectos técnicos a fin de que el usuario pueda interpretar la información que se le proporciona en el Folio Real.

- **RECOMENDACIONES**

Toda vez que el derecho propietario sobre los bienes inmuebles, se genera a partir de la Inscripción y Registro en la oficina de Derechos Reales, se debe aplicar el art. 82 del Reglamento, Modificación y actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, a fin de viabilizar la apertura de oficinas zonales, para así disminuir la confluencia masiva de personas en la institución.

Asimismo se debería suprimir la jurisdicción territorial de las oficinas de Derechos Reales, permitiendo al Usuario realizar su registro en cualquier lugar del país, en razón a que la jurisdicción de Derechos Reales es de carácter nacional.

Debería capacitarse al personal y además adecuarse el sistema TEMIS, para poder permitir el Despacho inmediato de determinados tramites que no requieren mucho tiempo.

Se debería asignar matriculas en forma directa al comprador en urbanizaciones y propiedad horizontal en edificios nuevos.

En el registro de las Escrituras Públicas de transferencia sobre una parte de la propiedad, el sistema TEMIS aplicado actualmente, debería automáticamente reducir la superficie en la emisión del Folio Real.

Finalmente se recomienda el tratamiento y consideración de una reforma al vigente reglamento de inscripción en derechos reales, sobre la base de la reforma del Folio Real, referente a la inscripción de propiedades inmuebles en Derechos Reales planteada en el presente trabajo de investigación.

- **BIBLIOGRAFÍA**

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO**
Texto Final Compatibilizado
Versión Oficial – octubre 2008
- 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
- FLORES MACEDO Alfonso
DERECHO ROMANO México.
- OSSORIO, Manuel
Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 2005
- **LA TARJETA JURÍDICA**
Edición profesional 0.1
Provin S.R.L. 2002.
- **WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE**
Artículo Derecho Real
EE.UU. Wikimedia Foundation (Edición electrónica), 2013.
- CEPIIB, La Enciclopedia Jurídica Virtual.
- **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”
- **LEYVA DE LEYVA Juan Antonio.**
Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos, España, 1989.