



CURSO **DE INDUCCIÓN PARA** **SERVIDORES DE** **DERECHOS REALES**



MÓDULO I

**LA PROPIEDAD, INTRODUCCIÓN E
IMPORTANCIA DEL DERECHO
REGISTRAL**

**UNIDAD 2: INTRODUCCIÓN
E IMPORTANCIA DEL
DERECHO REGISTRAL**

**Unidad de Capacitación
GESTIÓN 2022**



Escuela de Jueces del Estado

Unidad de Capacitación

Jefe de la Unidad de Capacitación: Abog. José Humberto Flores Flores

Docente Responsable: Abog. Ivanna Jadue Jiménez

Coordinadora Académica Área Niñez, Adolescencia, Apoyo Judicial y
Administrativo

Docentes Invitados:

Dra. Marcela A. García Terceros, Registradora de DD.RR. La Paz

Dra. Yashira Zambrana Hurtado, Registradora de DD.RR. Beni

LA PROPIEDAD, INTRODUCCIÓN E IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL

3ª. Edición – Sucre, Bolivia: Escuela de Jueces del Estado, 2022.

Consultas y problemas técnicos, consultar al correo electrónico,
eje.cap.técnico@gmail.com o al teléfono fijo 4-64-33011 (Línea directa Área
Informática EJE)

UNIDAD 2

INTRODUCCIÓN E IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL

- ✓ RESEÑA HISTORICA
- ✓ OFICINA DE REGISTRO DE DERECHOS REALES
- ✓ EL SISTEMA DE REGISTRO FOLIO REAL
- ✓ REQUISITOS DE LOS TITULOS AL MOMENTO DE PRESENTARLOS ✓
EFECTOS DE LA INSCRIPCION.
- ✓ LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS:
- ✓ SUB INSCRIPCIONES
- ✓ EXTINCION DE LA INSCRIPCION
- ✓ PRINCIPIOS REGISTRALES
- ✓ ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA OFICINA DE DERECHOS
REALES EN BOLIVIA
- ✓ CARACTERISTICAS DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES ✓
DOCUMENTOS OBJETO DE REGISTRO Y MODALIDADES PARA SU
INSCRIPCIÓN ✓ INSCRIPCION DE PROPIEDAD ✓ INSCRIPCIÓN DE
GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES ✓ DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN
✓ EXTINCIÓN Y CANCELACION DE LOS REGISTROS ✓ REGISTRO DE
HIPOTECAS ✓ REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INMOBILIARIA ✓
OTROS SERVICIOS DE DERECHOS REALES

UNIDAD 2

INTRODUCCIÓN E IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL

RESEÑA HISTORICA .- El registro de Derechos Reales se constituye en un procedimiento de vital importancia, ya que así se evita problemas e irregularidades que pueden suscitarse en un futuro, Bolivia también adopta un sistema de registro en derechos Reales, es así que el año 1887, después de haber recorrido Bolivia un largo caminar en la vida republicana y vivido muchos intentos con respecto al registro de los bienes inmuebles, se vio realmente en la necesidad de promulgar una ley que ampare y brinde seguridad necesaria a todo aquel propietario de un bien, de ese modo el 15 de noviembre de 1887, durante la presidencia del señor Gregorio Pacheco se promulgo la Ley del Registro de Derechos Reales que contenía 46 artículos distribuidos en cinco capítulos, dicha ley se consolido en un progreso avanzado de la época, siendo además una garantía sólida para los propietarios de bienes inmuebles del territorio nacional.

Esta ley adopto como principios básicos los siguientes: de inscripción, autenticidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad, especialidad y publicidad. Partiendo de estos antecedentes es prudente que tengan claro que es una oficina de Registro de Derechos Reales.

OFICINA DE REGISTRO DE DERECHOS REALES. - Cumpliendo lo amparado en la ley de 15 de noviembre de 1887 lo expresado en el Código Civil vigente y además el Decreto Supremo 27957 de 24 de diciembre de 2004, se establece que la oficina de Derechos Reales es la encargada de llevar los registros públicos de los bienes y títulos que indique la ley en su

Art. 7 asimismo el Código Civil vigente en su Art. 1521 establece que dicha oficina se halla sostenida por el Órgano judicial.

Se comprueba que la Oficina de Derechos Reales presenta un carácter administrativo, ya que desde su instalación posee una estructura organizativa, la actividad que desarrolla es de la misma índole y la situación de los funcionarios que la componen presenta igual carácter administrativo. Por su parte se menciona también que solo podrán inscribirse en la oficina de Derechos Reales:

- a) Títulos que constan en documentos públicos por acto entre vivos o por causa de muerte.
 - b) Resoluciones judiciales que consten en certificaciones o ejecutorias expedidas en forma autentica.
 - c) Títulos que consten en documentos privados legalmente reconocidos.
- El trabajo que cumplen las oficinas de Derechos Reales es registrar y certificar los inmuebles mediante el sistema computarizado THEMIS actual SINAREP, los que cuentan con la técnica del FOLIO REAL.

EL SISTEMA DE REGISTRO FOLIO REAL. - Dicha técnica computarizada tiene como fin individualizar la propiedad inmueble, identificándola física y jurídicamente, es decir, la identificación física se refiere principalmente a la ubicación del inmueble, límites y otros datos que sean necesarios. Respecto a la identificación jurídica, se da por la publicidad de los derechos que se refieren al inmueble, se constituyen por el antecedente dominial del cual proviene el derecho del propietario del transferente, el Folio Real permite diferenciar cada uno de los componentes que se registraban en los libros de forma manual. Se puede comprobar que, a través de dicho sistema, cada inmueble cuenta con su propio Folio Real, el cual perdura mientras no se verifiquen modificaciones en su conformación física.

Por otro lado, se puede observar que el registro de Derechos reales cuenta con tres tipos de libros principales que son:

- 1.- Libros de transferencias
- 2.- Libro de gravámenes o hipotecas
- 3.- Libro de anotaciones preventivas.

Se puede afirmar que los títulos sujetos a inscripción son los siguientes:

- 1.- Los actos a título gratuito u oneroso, a través de los cuales se transmite la propiedad de los bienes inmuebles.
- 2.- Los actos que constituyen, modifican o extinguen las servidumbres o los derechos de uso o habitación.
- 3.- Actos por medio de los cuales se constituyen, modifican o extinguen hipotecas sobre propiedad inmobiliaria.
- 4.- los contratos de anticresis.
- 5.- los contratos de sociedad que comprendan el goce de bienes inmuebles.
- 6.- Sentencias que constituyen el patrimonio familiar.
- 7.- Contratos por los cuales se constituye la prenda sin desplazamiento.
- 8.- Los contratos por los que se alquilan inmuebles por más de tres años o se adelantan alquileres por más de un año.
- 9.- Las disposiciones testamentarias.
- 10.- La división de bienes inmuebles y derechos reales inmobiliarios.
- 11.- Las sentencias judiciales pasadas en autoridad de cosa juzgada.
- 12.- La cancelación de todo título registrado dispuesto por autoridad judicial.

Según la ley de 15 de noviembre de 1887 dispone que se inscriban en el registro:

- 1.- Las hipotecas voluntarias y judiciales.
- 2.- Los contratos de venta.
- 3.- Los contratos de cambio y anticresis.

- 4.- Los contratos de constitución de dote.
 - 5.- Los contratos u otros títulos de usufructo, uso o habitación.
 - 6.- Los de redención, traslación y reducción de censos.
 - 7.- Las sentencias y laudos arbitrales ejecutoriados que declaren la prescripción adquisitiva de dominio o de cualquier otro derecho real.
 - 8.- Los contratos en cuya virtud se crean o se extinguen servidumbres
 - 9.- Los contratos de arrendamiento por más de cinco años.
 - 10.- El privilegio resultante de una venta.
 - 11.- El privilegio del que ha suministrado dinero para la adquisición de un inmueble.
 - 12.- Las concesiones de minas, canteras u otros aprovechamientos importantes. (sin efecto)
 - 13.- Todos los contratos nominados e innominados.
- Asimismo, el art. 8 de dicha ley establece que deben inscribirse todos los impedimentos y prohibiciones que limiten el derecho de propiedad y la libre disposición de los bienes.

REQUISITOS DE LOS TITULOS AL MOMENTO DE PRESENTARLOS.

Al momento de presentar uno de los títulos sujetos a registro, según la ley que los rige, se deben cumplir ciertos requisitos:

1er requisito. - Cumplir con el principio de rogación que se refiere a la solicitud del registro en Derechos Reales.

2do. Requisito. - Principio de forma, debe cumplir con los requisitos de forma que se observen en la caratula notarial, la cual es llenada por el notario actuante.

(ANEXO TRIPTICO DE REQUISISTOS)

EFFECTOS DE LA INSCRIPCION. -

Se puede establecer que la inscripción produce ciertos efectos.

1) PRIVILEGIO. - Una vez registrado un inmueble en derechos reales puede surtir efectos contra terceros. 2) FORMA DE EFECTUAR LA INSCRIPCION:

- a) La persona que solicita la inscripción de un título deberá previamente pagar los impuestos correspondientes.
- b) El interesado presentando su título y los impuestos que cargan a la propiedad así como otros requisitos se presenta a derechos Reales, cuyo responsable hace constar la fecha y hora de la presentación del título, nombre apellidos estado civil, domicilio del interesado naturaleza del título y fecha de su otorgamiento nombre y apellidos del notario que autorizo la escritura pública o los del funcionario que autentico las firmas y rubricas si se trata de un documento privado la naturaleza y situación de los bienes a los que se refiere el título sujetos que piden la inscripción se asegura que las personas que pueden pedir la inscripción en la oficinas de derechos reales son: a) aquella persona que quiera asegurar el derecho de propiedad b) art. 8 del D.S. 27957 interés legítimo para solicitar la inscripción para pedir una inscripción, se entiende por interesado o por representante legítimo de este la persona en cuyo favor se hubiere otorgado el contrato o aquella que deba representarla con arreglo a derecho en este acto especifico, en función a su representación legal, como el padre por el hijo que está bajo su potestad, el tutor o curador por el pupilo o el inhábil, en caso de representación voluntaria, el mandatario por el mandante, no admitiéndose la inscripción presentada por simples tramitadores que no acrediten su representación legal o voluntaria.

LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS: Son llamadas así las medidas provisionales que tienen como finalidad proteger por un tiempo, el derecho

que todavía no se encuentran en condiciones para llevar a cabo su registro, conforme al art. 1552 del C.C. que establece que la anotación preventiva no procede mientras no se presente una orden judicial, se asegura que se inscribe para hacer notar el estado en que se encuentra el bien o en su caso, para presentar algún derecho propietario no formalizado por el registro.

Respecto a la Ley de Inscripción de Derechos Reales se encuentra tipificado en los art. 26 al 30, donde se considera el estudio de la anotación preventiva.

El Art. 26 de la Ley asegura que podrán pedir Anotación Preventiva:

- ✓ Quien demanda en juicio la propiedad de inmuebles o la construcción declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.
- ✓ Quien obtiene a su favor providencia de secuestro o mandamiento de embargo ejecutado sobre inmuebles del deudor.
- ✓ Quien obtiene sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.
- ✓ Quien deduce demanda para obtener sentencia sobre impedimento o prohibiciones que limitan la libre disposición de bienes.
- ✓ Quienes tengan un título cuya inscripción definitiva no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable.

Respecto al plazo de las anotaciones preventivas se establece que caduca después de dos años, puede prorrogarse por un año; durante este lapso, se puede realizar la inscripción definitiva a través de:

- ✓ Sentencia Ejecutoriada pasada en autoridad de cosa juzgada.
- ✓ Por haber subsanado la causa que impedía la inscripción.

La cancelación de la anotación preventiva se rige según el art. 40 del reglamento de inscripción de Derechos Reales, que menciona:

- ✓ Cuando por sentencia ejecutoriada fuese absuelto el demandado de la demanda de propiedad.

- ✓ Cuando por sentencia ejecutoriada fuese desestimada la demanda propuesta.
- ✓ Cuando no se subsane por el interesado, el vicio que impidió la inscripción definitiva del título.
- ✓ Cuando la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se haya constituido.
- ✓ Cuando renunciare a su derecho en forma legal, la persona a cuyo favor estuviese constituida la anotación preventiva.

SUB INSCRIPCIONES. - Son procedimientos que se aplican en los casos del Art. 1550 C.C. que dice todo contrato, resolución judicial u otro acto que de cualquier modo modifique una inscripción sin extinguirla totalmente se registrara mediante una sub inscripción que se anotara a la imagen de la modificada.

A su vez el Art. 1551 C.C. habla acerca de las rectificaciones y el art. 50 del D.S. 27957 RECTIFICACIONES

I.- De acuerdo a los art. 33 y 34 de la ley de Inscripción de Derechos Reales y el Art. 1551 del C.C., cualquier error de hecho contenido en el título constitutivo del derecho inscrito o en su inscripción se rectificara también mediante una sub inscripción, debiendo realizarse solamente con anuencia de las partes interesadas, mediante documento adicional de la misma clase que el que dio lugar a la inscripción primigenia, o por orden judicial. **II.-** Si el error fue cometido por la oficina registradora, el Registrador hará la rectificación correspondiente bajo su exclusiva responsabilidad, mencionando la causa y corriendo con los gastos que tal rectificación demande el funcionario responsable.

DENEGACION DE LA INSCRIPCION: Se negará la inscripción cuando el título no reúna con los requisitos necesarios para su validez, conforme lo

establece el código civil en el artículo 1555 que al texto dice: “No se inscribirán en el registro los títulos que contengan alguna falta insubsanable a juicio del registrador” (actividad calificadora del registrador).

Las denominadas faltas insubsanables son las siguientes:

- ✓ Omitir el nombre del que trasmite o adquiere el derecho.
- ✓ Omitir el derecho materia del acto o contrato
- ✓ No determinar adecuadamente el bien sujeto a registro
- ✓ No individualizar con claridad el bien sujeto a inscripción, o no determinar precisa y claramente la suma garantizada con el gravamen

EXTINCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN: según los artículos 35 y 36 de la ley de inscripción de derechos reales, la inscripción se extingue:

- ✓ Por haber sido cancelada.
- ✓ Por haberse inscrito una transferencia de la propiedad o derechos reales a favor de otra persona.
- ✓ Por la prescripción.
- ✓ Por haber expirado el término fijado para tal efecto.

CANCELACION DE LA INSCRIPCIÓN: Con relación a la cancelación de la inscripción, se puede afirmar que el artículo 37 de la ley establece la existencia de dos tipos de cancelación, por un lado, se observa la cancelación total, y por otro lado la cancelación parcial.

La cancelación total se presenta en los siguientes casos:

- ✓ Cuando desaparezca por completo el bien objeto de la inscripción.
- ✓ Cuando se extinga legalmente el derecho inscrito.
- ✓ Cuando se declare la nulidad del título, en virtud del cual se ha hecho la inscripción.

- ✓ Cuando se declare la nulidad de la inscripción misma, por falta de alguno de los requisitos esenciales.
- ✓ Cuando se acredite en forma autentica el pago o la consignación hecha legalmente.
- ✓ Cuando se verifique la confusión de la propiedad de los bienes grabados y el derecho inscrito sobre ellos en la misma persona.
- ✓ Cuando se presente en forma autentica una resolución judicial que acredite haber cesado los efectos.
- ✓ Cuando haya vencido judicialmente el bien.

La cancelación parcial conforme el artículo 1559 del Código Civil vigente, manifiesta que se da en los siguientes:

- ✓ Cuando se reduzca en parte por accidente natural el bien objeto de la inscripción.
- ✓ Cuando se reduzca el derecho inscrito.
- ✓ Cuando se reduzcan la suma garantizada con el gravamen.

Los requisitos que deben presentarse para la cancelación, según el artículo 1560 del Código Civil vigente son:

- Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de documento público, solo se cancelarán mediante otro documento público otorgado entre partes legítimas, o en virtud de resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.
- Las anotaciones hechas por orden judicial se cancelarán solo en mérito de otra que emane del “mismo juez”.

PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios son normas jurídicas cuya formulación ha sido abreviada convencionalmente, de suerte tal que una sola palabra expresa el sentido de determinada regulación.

Los principios inmobiliarios registrales o principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario de un País. Al estudiar la legislación inmobiliaria de un país se debe determinar los principios que orientan la función registral, de cuyo análisis se podrá establecer el grado de desarrollo, puesto que no son universales. (23) Se cuenta con intentos de sistematizar esta materia y se ha tenido que recurrir a tratadistas argentinos como: Américo Atilio Cornejo, Guillermo Borda, los Hnos. Mazeaud de Francia o Bernardo Pérez Fernández del Castillo, de México y otros.

Los principios que rigen los actos registrados, serán objeto de un breve enunciado en base a Cano Tello, citado por Fernández del Castillo, también recurrimos a Guillermo Borda como guía para este breve trabajo.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Antes de su inscripción los documentos no producen efecto respecto a terceros por lo que deben registrarse todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y los que dispongan limitaciones o restricciones. Sin el registro, aunque el derecho nace antes de la inscripción, el mismo no es oponible a terceros.

NOTA. - Este principio está recogido en el artículo 1538 párrafo II del Código Civil y los artículos 1 y 14 de la Ley de inscripción de Derechos Reales.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Requiere que el sujeto bien de registro, debe estar determinado con toda precisión. En la Partida literal y en el Folio Real el asiento debe indicar la ubicación y descripción, sus medidas (linderos), superficie y cuando sea necesario (por cada unidad debe haber una matrícula), la fecha y hora de presentación, generales de Ley, naturaleza del título y fecha de su otorgamiento, nombre y apellido del Notario que autoriza o reconoce las firmas de los actuales, situación de los bienes y nombre del solicitante del registro.

NOTA Este principio esté considerado en los artículos 156, 1547, 1548 y 1566 del Código Civil, artículos 6. 25. 30 y 31 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, y artículos 6, 14, 16, 32 y 78 del Decreto reglamentario.

PRINCIPIO DE ROGACION

Todo registro o anotación debe ser hecha siempre a solicitud de la parte interesada, por lo que no se actúa de oficio en ningún caso.

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. **NOTA-** Este principio está inserto en los artículos 1546 del Código Civil, artículo 23 del Decreto Reglamentario y artículo 10 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Las inscripciones en el registro de Derechos Reales deben efectuarse dentro de una secuencia o concatenación entre compras y transmisiones, sin que

haya ruptura de continuidad, cada nueva inscripción debe sustentarse en la anterior que es su antecedente legítimo y necesario (artículo 9 del Reglamento de la Ley de Inscripción de Derechos Reales). (8)

NOTA. - Este principio está contenido en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Reglamentario, y el artículo 3 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales. En el terreno de los derechos reales, y en el campo del Derecho Registral, los juristas empleamos el vocablo Tracto, para referirnos con él al encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada, (26)

PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y DE AUTENTICIDAD

Estos dos principios se vinculan entre sí, el primero establece que solo los documentos constituidos con las formalidades de ley pueden ser registrados en Derechos Reales, y el segundo, establece que solamente pueden inscribirse aquellos documentos que revistan carácter de Auténticos, es decir que den fe por sí mismos, el Registrador debe por tanto calificar los documentos que ingresan para cumplir con los principios de legalidad y autenticidad.

NOTA- El principio de legalidad está considerado en el artículo 4 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y en el artículo 7 de su Decreto Reglamentario y el de autenticidad, en el artículo 6 parágrafo II del Decreto Reglamentario.

PRINCIPIO DE LA PUBLICIDAD

El hecho de proceder al registro de un acto Jurídico es dar publicidad, dicho acto jurídico, siendo ésta la publicidad material. La publicidad formal se da cuando se exhiben los asientos de registro.

El Código Civil en su artículo 1538 indica lo siguiente: ...ningún derecho real sobre Inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento que se hace público, según la forma prevista por este Código, concordante con el artículo 1ro. de la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1807 que agrega: "La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título del cual procede el derecho, en el respectivo registro de Derechos Reales".

En 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 la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico inmobiliario.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACIÓN

El Registro de Derechos Reales se crea también con objeto de dar seguridad jurídica frente a terceros, uno de los pilares de la seguridad que otorga el registro de Derechos Reales es la prioridad o prelación que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado preventivamente. Significa que un registro anterior tiene prioridad sobre uno posterior, la fecha de presentación (hora y minutos).

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 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 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 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).

**ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA OFICINA DE DERECHOS
REALES EN BOLIVIA**

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES EN BOLIVIA

Derechos Reales se encuentra presente en los nueve departamentos de Bolivia, en cuyas capitales tiene una oficina distrital de registro. La excepción se tiene en el departamento de La Paz, donde en la capital se tienen dos oficinas, una en la ciudad de La Paz y otra en la ciudad de El Alto.

Se tienen actualmente 17 oficinas en provincias: 2 en Chuquisaca, 2 en La Paz, 8 en Cochabamba, 3 en Potosí, 3 en Santa Cruz, 2 en Tarija y 1 en el Beni. Los distritos de Oruro y Pando no tienen oficinas provinciales.

En la actualidad con la finalidad de llegar a todo el territorio del Estado el actual Consejo de la Magistratura va creando oficinas provinciales en los lugares donde existe demanda de inscripción de Derechos Reales sobre bienes inmuebles.

Cada oficina de DD.RR. atiende una determinada zona geográfica. Cabe recordar que según el Art. 19 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, de 15 de noviembre de 1887 y el Art. 35 del D.S. 27957 Reglamento, Modificación y Actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, de 24 de diciembre de 2004, toda inscripción se efectuará en la oficina de registro de DD.RR. que tenga la jurisdicción territorial conforme a la ubicación del inmueble, no surtiendo efecto legal la inscripción realizada en distinta jurisdicción.

Generalmente la cobertura geográfica abarca una o varias provincias de un departamento, con la excepción de la oficina de El Alto, que sólo tiene cobertura geográfica sobre la cuarta sección de la provincia Murillo del Departamento de La Paz, debido a su densidad demográfica y su calidad de ciudad diferente a la ciudad de La Paz.

Las oficinas receptoras tienen también una determinada cobertura geográfica, sin embargo, al tratarse de oficinas que no manejan bases de datos ni tienen el sistema completo, no es imprescindible la presentación de los documentos para su inscripción en dicha oficina, pudiendo realizar la presentación en la oficina principal, de la que depende la oficina receptora. Sin embargo, cuando un documento se presenta en la oficina receptora, debe recogerse en la misma y viceversa.

ADMINISTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES

En la actualidad, luego de la transición del Poder Judicial, si bien la Ley 212 de transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional, establece los modos y mecanismos de transición del anterior sistema judicial al actual, se olvidaron de mencionar las oficinas de Derechos Reales que en ese entonces se encontraba de un Comité Coordinador de DD.RR., instancia que realizaba el seguimiento del funcionamiento y manejo de las oficinas de registro, a través de la Gerencia de Derechos Reales, que fue creada el año 2006, y bajo cuya tuición se encuentran todas las oficinas de registro de Bolivia.

En la actualidad, a nivel nacional se encuentra a cargo de una Dirección de Derechos Reales el mismo que se encuentra en Sucre, el que determina todas las funciones y actividades de Derechos Reales.

TIPOS DE OFICINAS DE DERECHOS REALES

En la actualidad existen cuatro tipos de oficinas de registro de Derechos Reales en el país, que se están implementando en forma paulatina y en función de necesidades específicas.

OFICINAS DISTRITALES

Cada departamento tiene una oficina principal (distrital) que se encuentra en su capital.

Estas oficinas tienen tuición de control sobre las demás oficinas del distrito. Deben realizar un seguimiento sobre sus actividades y el Sub Registrador debe atender a las oficinas provinciales o zonales, mientras el Registrador Provincial o Zonal se encuentre impedido de hacerlo, o se encuentre en acefalía.

Generalmente las oficinas distritales tienen tuición sobre una mayoría de las provincias del departamento, dejando a las oficinas provinciales una cobertura geográfica menor.

Estas oficinas dependían linealmente de la Gerencia de Derechos Reales, sin embargo, las funciones de administración y control de personal, administración financiera, provisión de materiales, mantenimiento de infraestructura y equipamiento y pago de gastos de funcionamiento se encuentran a cargo de las Direcciones Distritales.

Las siguientes son oficinas distritales:

- Oficina de Derechos Reales - Sucre (Chuquisaca).
- Oficina de Derechos Reales - La Paz
- Oficina de Derechos Reales – Cochabamba
- Oficina de Derechos Reales – Oruro - Oficina de Derechos Reales – Potosí
- Oficina de Derechos Reales – Tarija
- Oficina de Derechos Reales - Santa Cruz de la Sierra (Santa Cruz)
- Oficina de Derechos Reales - Trinidad (Beni)
- Oficina de Derechos Reales - Cobija (Pando)

OFICINAS ZONALES

Estas oficinas se encuentran en las mismas ciudades capitales, que con el fin de desconcentrar la afluencia de usuarios a un mismo lugar y por el

volumen de trámites que hace imposible contar con mayor personal en un mismo lugar, se distribuye la atención a otro u otros puntos, que acceden a la misma base de datos. La excepción la constituye la oficina de la ciudad de El Alto, que tienen su propia base de datos y no puede acceder a la base de la oficina de La Paz y viceversa.

A la fecha las únicas oficinas Zonales son las de la ciudad de El Alto, en la zona sur, DISTRITO 7, SENKATA D8, LAGUNILLAS D14, ACHOCALLA, de la ciudad de La Paz y en el Plan 3.000, Warnes, colegio de Abogados, Villa Primero de Mayo, La Guardia de la ciudad de Santa Cruz, Zona sud Distrito No. 9, zona Norte, Vinto, Tiraque Cochabamba

Estas oficinas se encuentran a cargo de un Registrador Zonal, que tiene su independencia en la calificación registral, sin embargo, debe coordinar su trabajo con el Registrador Distrital, sobre todo para fines de uniformar los procedimientos y la aplicación de la normativa legal vigente y nueva.

OFICINAS PROVINCIALES

Con el afán de llegar a los lugares donde se tiene un alto tráfico inmobiliario y una población grande, se han establecido oficinas de registro en algunas provincias de los diferentes departamentos, que atienden geográficamente a una sola provincia o a provincias cercanas con las que mantiene una vinculación estrecha.

Estas oficinas se encuentran dirigidas por un Registrador Provincial, que depende linealmente de la Gerencia de Derechos Reales, pero tiene que coordinar su trabajo con las oficinas de registro distritales, especialmente en lo que se refiere a la aplicación uniforme de procedimientos e interpretación y aplicación de la normativa legal vigente, sin dejar de mantener su independencia en la calificación registral.

Los criterios para la apertura de oficinas provinciales, generalmente están referidas a la cantidad de población a ser atendida, movimiento económico de la región, cantidad de predios del área de influencia, accesibilidad para poblaciones aledañas y disponibilidad de ambientes adecuados.

El movimiento económico estimado que se podría generar en la oficina, debe ser económicamente suficiente para poder solventar los gastos emergentes de su instalación y funcionamiento a largo plazo, de manera que no sea una carga para el Poder Judicial, cuyo presupuesto es reducido, frente a las múltiples obligaciones que debe atender. Por ello antes de instalar una oficina se realiza un estudio minucioso de todos los aspectos señalados.

Las oficinas provinciales autorizadas a la fecha son las siguientes:

N° DETALLE DE OFICINAS REGISTRALES

	<u>CHUQUISACA</u>	<u>TIPO DE OFICINA</u>
1	SUCRE	DEPARTAMENTAL
2	CAMARGO	PROVINCIAL
3	MONTEAGUDO	PROVINCIAL
4	PADILLA	PROVINCIAL
	<u>SANTA CRUZ</u>	
1	SANTA CRUZ	DEPARTAMENTAL
2	VILLA 1° DE MAYO	ZONAL
3	PLAN 3000	ZONAL
4	CAMIRI	PROVINCIAL
5	MONTERO	PROVINCIAL
6	PUERTO SUAREZ	PROVINCIAL
7	COLEGIO ABOGADOS	ZONAL
8	VALLEGRANDE	PROVINCIAL

9	WARNES	ZONAL
10	YAPACANI	PROVINCIAL
11	LA GUARDIA	ZONAL
12	COMARAPA	PROVINCIAL
13	SAN JULIAN	PROVINCIAL

TARIJA

1	TARIJA	DEPARTAMENTAL
2	YACUIBA	PROVINCIAL
3	BERMEJO	PROVINCIAL
4	VILLAMONTES	PROVINCIAL

LA PAZ

1	LA PAZ	DEPARTAMENTAL
2	DISTRITO 7	ZONAL
3	EL ALTO	ZONAL
4	ACHACACHI	PROVINCIAL
5	COROICO	PROVINCIAL
6	VIACHA	PROVINCIAL
7	LAJA	PROVINCIAL
8	SENKATA D8	ZONAL
9	LAGUNILLAS D14	ZONAL
10	ACHOCALLA	ZONAL
11	CARANAVI	PROVINCIAL
12	IRUPANA	PROVINCIAL

COCHABAMBA

1	COCHABAMBA	DEPARTAMENTAL
2	DISTRITO 9 ZONA SUD	ZONAL
3	ZONA NORTE	ZONAL
4	PUNATA	PROVINCIAL

5	SACABA	PROVINCIAL
6	QUILLACOLLO	PROVINCIAL
7	AIQUILE	PROVINCIAL
8	VILLA TUNARI	PROVINCIAL
9	IVIRGARZAMA	PROVINCIAL
10	COLCAPIRHUA	PROVINCIAL
11	SHINAHOTA	PROVINCIAL
12	TIRAQUE	PROVINCIAL
13	VINTO	ZONAL

ORURO

1	ORURO	DEPARTAMENTAL
2	CHALLAPATA	PROVINCIAL

POTOSI

1	POTOSI	DEPARTAMENTAL
2	UYUNI	PROVINCIAL
3	UNCIA	PROVINCIAL
4	TUPIZA	PROVINCIAL
5	VILLAZÓN	PROVINCIAL

TRINIDAD

1	TRINIDAD	DEPARTAMENTAL
2	RIBERALTA	PROVINCIAL
3	SAN BORJA	PROVINCIAL

COBIJA

1	PANDO	DEPARTAMENTAL
---	-------	---------------

OFICINAS RECEPTORAS

Las oficinas receptoras han sido creadas con el fin de atender poblaciones alejadas de las oficinas provinciales o distritales, que tienen un movimiento

económico considerable y una aglomeración de predios suficiente para poder justificar los gastos de instalación y funcionamiento de una oficina con un solo funcionario.

El funcionario encargado de este tipo de oficinas, atiende sólo unos días (máximo dos días) recibiendo documentación para todo tipo de trámites de derechos reales.

El funcionamiento de estas oficinas es diferente a las demás, ya que sólo reciben y entregan documentos, no procesan nada y no tienen una base de datos.

Generalmente los días lunes y martes reciben documentos. Al momento de recibirlos emiten un fax a la central para que se introduzca en el sistema y se respete el principio de prelación.

Los documentos recibidos en los dos días son trasladados a la oficina central donde se asigna a los operadores para su ejecución. Todos los trámites concluidos hasta el día sábado, el día lunes y martes siguientes serán entregados a los usuarios, y se recibirán nuevos documentos.

De esa manera se evita que muchos de los usuarios deban viajar distancias largas para realizar sus trámites ante las oficinas de Derechos Reales, con gastos de transporte, alimentación y muchas veces alojamiento.

Las oficinas receptoras vigentes a la fecha son las siguientes:

- Oficina Receptora Villazón (Potosí) dependiente de la oficina de Tupiza.
- Oficina Receptora Villa Montes (Tarija) dependiente de la oficina de Yacuiba.
- Oficina Receptora Sica - Sica (La Paz) dependiente de la oficina de La Paz
- Oficina Receptora de Tiraque (Cochabamba) dependiente de la oficina de Punata
- Oficina Receptora de Vinto (Cochabamba) dependiente de la oficina de Quillacollo

CARACTERISTICAS DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES

REGISTROS PÚBLICOS

Los registros han sido y son una necesidad de todos los tiempos, en su existencia están interesadas las naciones, por imperio de la necesidad y del ordenamiento jurídico, ya que en virtud del registro se puede acreditar en cualquier momento de la vida, hechos de distinta naturaleza y objeto, los registros son así una fuente de comprobación de urgente utilidad.

El régimen del registro, o sea el modo de regirse, debe ser amplio, esto es, responde a todas las necesidades que demanda el objeto por el cual fue creado. En ese sentido, el registro tiene carácter público, y porque es público irradia publicidad, el efecto común e inmediato de todo registro es el de ser custodio de todos los actos y hechos registrados, su función como órgano de servicio es certificar respecto de sus asientos a las autoridades o funcionarios públicos que así lo soliciten en razón de sus cargos. La institución del registro, aparece en todas las ramas del derecho, de ahí que haya registros de carácter civil, comercial, penal, de minería y otros. Cada uno de los registros comprende las inscripciones o anotaciones que competen a su respectiva materia.

Para llegar al acto de registro, tenemos que suponer derechos, actos, sucesos, planes y políticas, que sean inscribibles, de lo contrario queda excluida la posibilidad de un acto de registro.

La posibilidad de inscribir no está sujeta a una decisión caprichosa, eventual, de oportunidad, de ocasión, por el contrario, proviene de un sistema

registral, público o privado que obedece a razones jurídicas, económicas, sociales de seguridad y de planificación, por tanto, pertenece a un orden dado y preestablecido.

El acto de registro es un acto público administrativo, no se trata de un acto entre particulares de derecho privado, que queda al arbitrio de los mismos, sino de uno realizado entre los sujetos particulares por una parte y el Estado autoridad por la otra, en el ejercicio de las atribuciones que como autoridad administrativa le competente.

La intervención gubernamental en este sentido es indispensable, para inspirar confianza y dar tranquilidad a todo el mundo, por certeza, seguridad y protección jurídica de lo inscribible. Las organizaciones o entes privados en el ancho campo que ofrece el derecho de asociación ya sean corporaciones, fundaciones, sociedades, cooperativas, sindicatos, colegios profesionales, et, requieren de un sistema registral propio, adecuado a las funciones pertinentes y que decididamente satisfagan o cumplan los principios fundamentales del registro que conocemos tradicionalmente.

El registro en tales casos, satisface necesidades imprescindibles de la organización correspondiente, por el contrario de faltar el registro, la organización adolecería de faltas o defecto substanciales, acaso dejaría de funcionar debidamente o terminaría por desaparecer o destruirse.

De todos modos, el acto de registros está regulado por normas societarias y aun por normas legales, como el registro de accionistas, en nuestro país tenemos a la Superintendencia respectiva para instituciones financieras el Registro de Comercio y Sociedades por acciones para entidades comerciales. En las organizaciones o entes privados, el registro es de su cuenta y

responsabilidades los actos de registro se producen sucesivamente, con mayor o menor frecuencia, pues para el caso el volumen de inscripciones no decide sobre la naturaleza del acto registral.

Las normas sobre organización y funcionamiento del registro, no solo podrán imponerse desde afuera contra el organismo privado a que pertenece, sino que internacionalmente podrá exigirse al cumplimiento de tales normas al encargado de llevar el registro. El registro de todos modos está bajo el control legal, directo o indirecto, pleno o semipleno.

ORGANIZACIÓN Y CLASES

Los registros que se refiere el Título V del Código Civil, están organizados por las leyes de 26 de noviembre de 1898 para el estado civil de las personas y la de 15 de noviembre de 1887 para los derechos reales, las mismas que continúan en vigencia en todo lo que no se opongan a las disposiciones del Código sustantivo indicado.

Los registros llenan una función de publicidad, cuya noción, en general, supone el hecho de hacer conocido o cuando menos cognoscible, por la generalidad de los terceros un cierto hecho jurídico, en tutela de sus intereses (Messineo).

Esta publicidad (también llamada notificación pública o, documentación pública), en materia de los actos del estado civil, está destinada a poner a todos los interesados en condiciones de conocer el estado de las personas y sus vicisitudes.

En cuanto a los negocios y actos jurídicos, hace posible a los terceros conocer – si tiene interés en ello- el contenido de estos negocios o actos, por consiguiente, el derecho que derivan.

La publicidad, en definitiva, se encuentra en un acto de certeza, realizando por un funcionario público.

NORMATIVA VIGENTE CODIGO CIVIL

TITULO V. DE LOS REGISTROS PUBLICOS. CAPITULO I. DE LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

ARTÍCULO 1521. (DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS).

- Los registros públicos para el Estado Civil de las personas y para los derechos reales están centralizados en la Dirección General de Registros que depende de la Corte Suprema de Justicia.

ARTÍCULO 1522. (DEPARTAMENTOS). - Los registros públicos se dividen en dos departamentos: 1. Del Estado Civil de las personas. 2. De los derechos reales.*

ARTÍCULO 1523. (PUBLICIDAD). - Los funcionarios a cargo de los registros otorgarán directamente los extractos y certificaciones a los interesados, excepto cuando se requiera autorización judicial. ARTÍCULO 1524. (NORMAS APLICABLES). - Los registros públicos se rigen por las reglas del Código presente, así como por las disposiciones reglamentarias correspondientes.*

*Derogado por la Ley N° 1817 del Consejo de la Judicatura.

LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887

Inscripción de derechos reales. - Se establecen oficinas para verificar la inscripción de todos los derechos reales sobre inmuebles, en las capitales de departamento.

Art. 2.º

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.481 del 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.

REGLAMENTO DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO N° 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004). -

CAPITULO VII

DE LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO, DE LAS OFICINAS REGISTRALES Y DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

Artículo 80º.- (Definición y objeto del registro de derechos reales) El Registro de Derechos Reales es el órgano encargado de efectuar, a solicitud de parte, por disposición legal o por mandato judicial, todas las inscripciones y anotaciones a que se refieren la Ley de Inscripción de Derechos Reales, el Código Civil y el presente Reglamento, tal como lo indica el Artículo 267 de la [Ley N° 1455](#) del nacional, distrital, provincial y zonal, será definida por el Pleno del Consejo de la Judicatura, conforme a las atribuciones establecidas en los Artículos 122 y 123 de la Constitución Política del Estado y la [Ley N° 1817](#); estructura que podrá ser modificada, por la misma instancia, de acuerdo a las necesidades del servicio.

Artículo 82°.- (Oficinas del registro de derechos reales)

- I. En cada capital de Departamento funcionará una oficina de Registro Distrital de Derechos Reales, encargada de todas las operaciones que le están asignadas por las disposiciones mencionadas en la Ley de Inscripción de Derechos Reales, el Código Civil y el presente Reglamento. En las provincias funcionarán Oficinas Provinciales y en las capitales densamente pobladas, funcionarán oficinas Zonales de Registro, con las mismas atribuciones que la oficina distrital.
- II. La oficina Distrital de Registro tendrá a su cargo la supervisión y el control de las oficinas Provinciales y Zonales correspondientes al distrito.

DIFERENCIA ENTRE REGISTRO DE DERECHOS REALES Y CATASTRO

REGISTRO DE DERECHOS REALES. - El Registro de Derechos Reales es una oficina donde se inscribe la propiedad inmobiliaria a solicitud de los particulares, con el fin de resguarda la contra transferencias ocultas y otros inconvenientes. Es un trámite de carácter jurídico y administrativo, pero bajo la dependencia del Poder Judicial, cumple también una cierta función fiscal (recursos económicos para el Tesoro Judicial).

EL CATASTRO. - Es un registro, censo o padrón de la riqueza territorial de un país donde figuran las propiedades rurales y urbanas, su descripción y evaluación con fines fiscales principalmente y fines administrativos, sociales y civiles accesoriamente. Aquí se realizan las funciones de oficio, es decir a instancia del mismo órgano estatal, mediante sus funcionarios y para beneficio del Estado, esta institución depende de los respectivos Municipios.

En nuestro país no existe una oficina del Catastro que trabaje junto a la oficina del Registro, como ocurre en varios países de legislación registral moderna. El acuerdo del Pleno del Consejo de la Judicatura N° 024/98 del 8 de septiembre de 1998, en su Reglamento del Sistema Integrado de los Registros de Derechos Reales, el artículo 5 dice” Vigencia. - A partir de la vigencia del Folio Real, no se dará curso al registro de ningún derecho real constituido sobre inmuebles, sin la presentación del Plano Catastral, debidamente aprobado del inmueble respectivo si el bien está ubicado en zona con servicio catastral. Las visaciones anteriores se obtienen previo el trámite de regularización del lote ante la H. Alcaldía Municipal respectiva, que a tiempo de dictar la resolución respectiva aprueba el plano correspondiente.

El Catastro cumple una función técnica de medición en todo lo concerniente al aspecto físico del inmueble. Que debe esta identificado para establecer una correlación íntima entre el Registro y el Catastro para que exista una correcta descripción del inmueble de acuerdo al plano inscrito, estableciendo una correspondencia exacta con los datos del Catastro, para que la descripción física del inmueble será la misma en ambos (Registro y Catastro).

COORDINACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO

Hay que destacar que el Registro de Derechos Reales no puede existir sin el Catastro, porque este último certifica la existencia física del bien inmueble u objeto del derecho. Por lo que estas dos instituciones deben coexistir y su relación biunívoca puede darse de dos maneras:

- ✓ La coordinación se da cuando cada institución sin dejar de ser autónoma cuenta con mecanismos que aseguren su correcta relación entre la información contenida en ambas. Esta coordinación no significa la pérdida de identidad de las citadas instituciones.
- ✓ La integración se da cuando se fusionan de manera integral ambas instituciones. Esto es sin duda una solución ideal donde se elimina el trabajo doble de administración.

La coordinación se resume en tres ideas fundamentales:

- ✓ Que el bien inmueble debe ser único para ambas instituciones.
- ✓ Que la información del Registro de Derechos Reales inscrita y que publica el Registro sea precisa y que la información sobre los propietarios que registra el Catastro sea correcta.
- ✓ Que se otorgue seguridad jurídica al derecho propietario del bien inmueble.

De conformidad con la Ley de la inscripción de Derechos Reales promulgada el 15 de noviembre de 1887, el bien inmueble es único constituido por una realidad física (plano topográfico) y otra legal (documento de propiedad).

El catastro otorga constancia de la realidad física y el testimonio de propiedad testimonio la realidad legal. Ambos documentos y la inscripción en derecho reales constituyen el Registro de conformidad no solo con la citada Ley sino con la realidad misma que es irrecusable. Como se evidencia la coordinación entre Catastro y Registro es una necesidad social.

El Registro debe garantizar la seguridad jurídica del derecho propietario, en coordinación con el Catastro.

En nuestro país los bienes inmuebles respecto del derecho propietario, son objeto de la competencia de varias instituciones, que son las siguientes:

- ✓ El catastro que certifica la existencia física del bien inmueble (sobre la base del derecho propietario o posesorio). La mensura y su representación cartográfica cumplen este cometido.
- ✓ El abogado que elabora la minuta de transferencia del derecho propietario del inmueble y otras instituciones estatales que extienden documentos de propiedad.
- ✓ El notario que extiende el testimonio de propiedad del bien inmueble
- ✓ La inscripción de derechos reales que registra el documento de propiedad y le da publicidad. Asimismo, en algunos casos otorga testimonios de propiedad.

Son cuatro instituciones, no obstante, que recaen sobre el mismo objeto, limitándose cada una a actuar en la esfera de su respectiva competencia.

En primer lugar, Catastro y Registro debe coexistir como instituciones que trabajan sobre un objeto común: el bien inmueble único. Unificando los objetivos: en un caso la localización y descripción física como muestra de la existencia del objeto, en otro caso, la salvaguarda de la seguridad jurídica mediante la inscripción, la publicidad y garantía de los actos que crean, alteran o suprimen los derechos reales que de ese inmueble u objeto del derecho pueden constituirse.

En segundo lugar, la propia existencia de ambas instituciones y su coincidencia sobre el objeto, exigen que se establezca un modelo eficaz de coordinación, que preserve sus respectivos objetivos, pero que en ningún

caso generen discrepancias que deteriore su propio cometido y la percepción de la misma que deben tener los ciudadanos.

Al cabo de estos dos principios mutuamente admitidos, estos deben ser un solo instrumento, a su vez eficaz y de sencilla aplicación, exento de las pretensiones de extrema perfección que lleguen a ahogar los deseos de lograr la meta. Por lo que, sería necesario señalar las premisas básicas que, en todo caso, deberían ser respetadas:

- ✓ En primer término, debería quedar garantizado que el Catastro recibirá la información precisa de los nuevos propietarios y el Registro el plano topográfico-catastral y la cartografía catastral.
- ✓ Por otra parte, esta coordinación no debe representar ningún obstáculo al mercado inmobiliario. Se trata de que el libre acceso y o protección del Catastro y del Registro estén garantizados.

En estas instituciones distintas, pero con un objeto común y llamadas por ello a un entendimiento entre si, se destaca la importancia del uso de manera conjunta del código catastral. El establecimiento de código catastral o identificados de los inmuebles es una medida previa, pero fundamental para efectuar la coordinación, oes es el punto de partida del que luego se deriva toda la coordinación.

DOCUMENTOS OBJETO DE REGISTRO Y MODALIDADES PARA SU INSCRIPCIÓN

CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN Y MATRICULACIÓN

Por inscripción se entiende todo asiento principal en el Registro de carácter definitivo, provisional o condicional, como consecuencia de la presentación

de un documento idóneo adquisitivo, declarativo, aclarativo, impeditivo, restrictivo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos de publicidad, prelación y oponibilidad ante terceros. Por tanto, la inscripción comprende no solo el registro de la titularidad de dominio o derecho propietario, sino también el de los gravámenes, restricciones o limitaciones que pesan sobre un inmueble, así como el de las cancelaciones, totales o parciales, que impliquen asiento principal.

La inscripción es el medio de dar publicidad a los derechos reales, tornándolos cognoscibles y oponibles a terceros y garantizando la preferencia o prelación entre dos derechos inscritos, constituyéndose en salvaguarda del adquirente de buena fe. Pero la inscripción en Bolivia, no es título o un modo de adquirir ningún derecho real y tampoco constituye un elemento que subsane el título de transferencia o adquisición.

Da fe de que existe un documento que contiene el título, de que ese título se ha inscrito y de la fecha de la inscripción, pero no da fe de que el título de adquisición o la adquisición misma sean efectivos válidos y tampoco garantiza que quien inscribe sea titular del derecho, puesto que la inscripción puede haberse realizado en base de un título que luego resulte, de algún modo, invalidado.

La inscripción no transforma en derecho real un derecho personal, aunque se registren algunos derechos personales. Dicha inscripción se realiza en la actualidad en el sistema computarizado TEMIS o SINAREP según corresponda y se refleja en los asientos del Folio Real. En dichos asientos se resumen los aspectos más importantes que contiene el documento, como ser nombres de los titulares o propietarios, cedula de identidad, estado civil,

tipo de instrumento que se inscribe, notario, tipo de transacción, fecha de presentación (pago en caja), número de documento de ingreso y algunas aclaraciones que se considere importante hacer notar.

Cada asiento representa a un tipo de trámite. En caso de la columna “A” el último asiento es el que da a conocer al o a los propietarios, mientras que en la columna “B” cualquier asiento puede estar vigente, mientras no haya sido cancelado expresamente con un asiento en la columna “C”. En caso de que un documento presentado no esté claro en algún aspecto o tenga falta de algún requisito o inconsistencia con los datos que se tiene en registros, el documento se observa o se rechaza, dependiendo de tipo de falta, indicando cuales son los aspectos que deben aclararse o subsanarse (falta de nombres o apellidos, determinación de estado civil, colindancias no concuerdan, superficie no concuerda, tipo de inmueble no concuerda, ubicación no concuerda, etc.) o decretando el Registrador el motivo del rechazo.

En este caso de observaciones por faltas subsanables, se entrega al usuario una papeleta de observación para que proceda a enmendar las mismas. Todas las observaciones deben ser presentadas en una sola vez. Una vez subsanadas las observaciones se proceden a la inscripción, considerando siempre la fecha que otorga prelación, no pudiendo inscribir otro asiento antes de determinar el primero presentado.

En caso de rechazo o denegación de la inscripción, el interesado tiene dos vías para inscribir su título: la administrativa y la judicial. Por la primera, las partes interesadas pueden presentar un documento certificador, aclarativo o complementario que subsane los errores del documento objeto de denegación de la misma categoría que este con la intervención de todas las

partes no pudiendo ser unilateral, o suscribir un nuevo documento que elimine las faltas o vicios que motivaron el rechazo del primero. Por la segunda, se podrá demanda ante Juez de Partido en lo civil, dentro de los treinta días siguientes a su notificación con el decreto del Registrador, pidiendo se realice la inscripción. Si, como consecuencia del proceso, el juez determina que la inscripción procede, instruirá el Registro a través de Orden Judicial.

Si una inscripción fue realizada con error atribuible a la oficina, se realizará la corrección bajo responsabilidad exclusiva del Registrador, corriendo con los gastos que ella implique, el o los funcionarios responsables. La inscripción se realiza del mismo modo para inmuebles urbanos o rurales.

Es necesario distinguir la inscripción de la matriculación. La primera se refiere al registro de toda constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales o de medidas precautorias sobre determinados inmuebles.

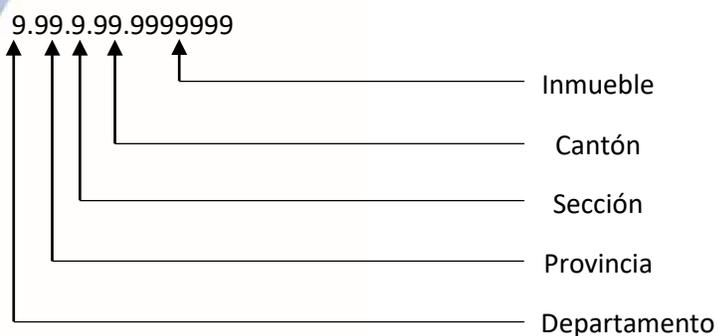
La matriculación, en cambio, importa asignar a cada inmueble una matricula o un código consignado en un folio real, en el que se individualiza o identifica con precisión el inmueble, fijándole una característica de ordenamiento de acuerdo a su ubicación geográfica tomando en cuenta el departamento, provincia, sección y cantón y un número secuencial de ingreso en ese cantón, por tanto cada inmueble individualizado, tendrá una sola matricula que luego servirá para designarlo, independientemente del cambio de titular o propietario.

La primera cifra de la matricula indica el departamento conforme al siguiente detalle:

- Chuquisaca 1, La Paz 2, Cochabamba 3, Oruro 4, Potosí 5, Tarija 6, Santa Cruz 7, Beni 8 y Pando 9.
- La segunda cifra corresponde a la provincia.
- La tercera a la Sección
- La cuarta al Cantón
- Los últimos siete guarismos corresponden al número correlativo y permanente de registro de la propiedad.

La matriculación consiste en la primera inscripción en el sistema y folio real, del inmueble, propietario(s) y derechos, al pasarse los datos de los libros del sistema personal anterior al actual o también por ser la primera vez que se registró el inmueble.

La matrícula es un código numérico único nacional de cada inmueble, una especie de “cedula de identidad” de él, pues lo identifica en base al sistema de división político administrativa de país tomando en cuenta el departamento provincia, sección y cantón (localidad) y un número del inmueble, dado por la secuencia de ingreso al Registro. Por cada inmueble individual existirá una sola matrícula, independientemente de quien o quienes sean sus propietarios, pues el fundamento del sistema real es el seguimiento al inmueble y no así a la persona.



Para proceder a la matriculación es necesario realizar previamente un control de calidad, que en material registral se llama “depuración de derechos” y consiste en la revisión cuidadosa de cada uno de los Libros del sistema personal para extraer de ellos todos los derechos vigentes y volcarlos al Folio, constituyendo los datos de los Libros, el antecedente dominial del inmueble, es decir, de donde procede el inmueble.

La matriculación se da cuando por primera vez un inmueble registrado en las oficinas de Derechos Reales, en el sistema TEMIS O SINAREP según corresponda, o cuando se voltean los datos del inmueble que se encuentra registrado en libros, cumpliendo la normativa legal vigente y generando una matrícula. En el último caso también se voltean todos los gravámenes que se hallan registrados en libros incluso los caducos que o hayan sido expresamente cancelados, y que pueden ser cancelados previo cumplimiento de las normas legales.

TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN

Todas las oficinas de DD.RR. del país, tiene como función principal y básica inscribir todos los documentos presentados por los usuarios y que cumpla con todos los requisitos legales requeridos.

Nuestro Código Civil, al respecto señala lo siguiente:

ARTÍCULO 1540. (TÍTULOS A INSCRIBIRSE). - Se inscribirán en el registro:

1. Los actos a título gratuito u oneroso por los cuales se transmite la propiedad de bienes inmuebles.
2. Los actos que constituyen, transfieren, modifican o extinguen el derecho de usufructo sobre inmuebles, y los derechos a construir y de superficie.

3. Los actos que constituyen, modifican o extinguen las servidumbres y los derechos de uso y habitación.
4. Los actos por los cuales constituyen, reducen, extinguen o cancelan hipotecas inmuebles.
5. Los contratos de anticresis.
6. Los contratos de sociedad y el acto por el que se constituye una asociación que comprendan el goce de bienes inmuebles o de otros derechos reales inmobiliarios.
7. La constitución del patrimonio familiar o sus modificaciones.
8. Los contratos por los cuales se constituye, reduce o extingue la prenda sin desplazamiento.
9. Los contratos por los cuales se arriendan inmuebles por más de tres años o anticipan alquileres por más de un año, o sus modificaciones.
10. Las disposiciones testamentarias que recaen sobre derechos reales inmobiliarios, así como las resoluciones que confieran misión en posesión hereditaria.
11. La división de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios.
12. Las concesiones y adjudicaciones mineras, petroleras, de tierras, aguas y otras semejantes otorgadas por el Estado, así como los actos que perfeccionan, trasladan o modifican derechos al respecto.
13. Las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada que reconocen la constitución, transferencia, modificación o extinción de los derechos señalados en los casos anteriores.
14. Los impedimentos y prohibiciones que restringen el derecho de propiedad, interrumpen la posesión o limitan la libre disposición de los bienes inmuebles o la restablecen, tales como las resoluciones judiciales ejecutoriadas por las cuales se admite la cesión de bienes, los actos que

interrumpen la usucapión, la declaratoria de incapacidad o de ausencia, la separación judicial de bienes matrimoniales y otras.

15. La cancelación de todo título registrado, dispuesta por autoridad judicial mediante acto o instrumento legal idóneo.
16. Todo cuanto, además, disponga la ley.

ARTÍCULO 1541. (OTRAS INSCRIPCIONES). - Pueden en general inscribirse todos los actos y contratos cuya seguridad y publicidad convenga a los interesados.

ARTÍCULO 1542. (NATURALEZA DE LOS TÍTULOS). - Sólo podrán inscribirse:

1. Los títulos que consten en documentos públicos por actos entre vivos o por causa de muerte.
2. Las resoluciones judiciales que consten en certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica.
3. Los títulos que consten en documentos privados legalmente reconocidos.

ARTÍCULO 1543. (ACTOS CELEBRADOS EN EL EXTRANJERO). - I. Los documentos otorgados en país extranjero sobre bienes sujetos a registro podrán ser inscritos si se hallan debidamente legalizados.

II. Si se trata de resoluciones judiciales, serán inscritas una vez homologadas legalmente y con la respectiva orden judicial.

NOTA. - Los artículos 1547 al 1549 del Código Civil, norman sobre la presentación del título y sus requisitos sobre las especificaciones que deben hacerse en la inscripción y acerca del modo de ampliar la misma.

La Ley de inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, dispone sobre el particular:

Artículo 4°. - Solo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública, las providencias judiciales que aparezcan de certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica y los documentos privados reconocidos legalmente.

Artículo 5°. - Las escrituras otorgadas en país extranjero, sobre bienes raíces situados en Bolivia, podrán inscribirse en la oficina del departamento donde aquellos estén radicados, siempre que se hallen debidamente legalizadas.

Artículo 7°. - Se inscribirán en el registro:

- 1° las hipotecas legales, voluntarias y judiciales claramente especificadas-;
- 2° los contratos de venta, sea esta pura y simple, sea dependiente de una promesa de futuro o sea con subrogación o con pacto de retroventa;
- 3° los contratos de cambio y los de anticresis;
- 4° los de compañía universal o particular reglados por el libro 3°, Título 1° del código civil, siempre que uno o más de los socios lleven a la sociedad bienes raíces, sobre los cuales llegue ésta a adquirir mediante el contrato derechos de propiedad, de uso, de habitación o de usufructo;
- 5° los contratos de constitución de dote;
- 6° los contratos y otros títulos de usufructo, uso y habitación;
- 7° los de redención, traslación y reducción de censos o de principales capelánicos;
- 8° las sentencias y laudos arbitrales ejecutoriados que declaren la prescripción adquisitiva de dominio o de entre ambos, es decir, entre el acto inscrito con el que se va a inscribir.

El titular del dominio debe estar especial y legalmente identificado mediante su documento de identidad o pasaporte para los extranjeros, RUC (ahora NIT)

para las sociedades, para Fundaciones. Asociaciones Civiles y otro tipo de sociedades, todos deben tener una correcta identificación.

Nuestra legislación del 18 de noviembre de 1887, en su artículo 6to. Dice:” Todo título que haya de inscribirse, desinara con claridad el nombre, apellidos, edad, estado profesión, y domicilio de las partes, con expresión de su capacidad o de su representante legal. Designará además los bienes sujetos a inscripción por su naturaleza, situación, nombre cuando sea posible, límites y por todas las demás circunstancias que sirvan para hacerlos conocer clara e indistintamente. Los planos topográficos aprobados legalmente se depositarán originales en la oficina. La designación de ls corporaciones o establecimientos públicos y de las sociedades anónimas se hará por la denominación con que son conocidos legalmente, con expresión del domicilio o residencia y la dirección del establecimiento”, disposición legal concordante con el artículo 1548 del Código Civil, que textualmente dice:

(Especificaciones que deben hacerse en la inscripción).- El asiento de la inscripción debe contener:

1. La fecha y hora de presentación del título en la oficina y la del asiento
2. El nombre, apellidos, estado, nacionalidad profesión y domicilio de las partes
3. La naturaleza del título y la fecha de su otorgamiento
4. El nombre y apellidos del notario que autorizo la extensión del documento si es público o los del funcionario que autenticó las firmas si es privado
5. La naturaleza y la situación de los bienes a que se refiere el titulo

6. El nombre, apellidos, estado, nacionalidad, profesión y domicilio de la persona que presenta el título, quien asimismo debe firmar la partida. Por tanto, son registrables los documentos escritos. Públicos o privados, cuyo contenido es generalmente dispositivo que instrumenta un hecho que por disposición de la ley debe ser inscrito en un registro para producir determinados efectos jurídicos.

Por inscripción debe entenderse a toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmitivo o constitutivo), declarativo, aclaratorio o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley, estos documentos por su autoría pueden ser públicos y privados, Entre los documentos públicos registrables encontramos los documentos notariales, judiciales y administrativos.

Esta inscripción puede ser desistida a petición de parte basada en que la rogación o requerimiento de inscripción al principio no es obligatoria, pero una vez iniciada, continua de oficio el proceso de inscripción. Nada obsta a que se desista, porque el desistimiento es la petición que se efectuara en el registro “para que se interrumpa el examen del documento cuya inscripción o anotación se rogo, o se deje sin efecto la calificación producida”. Esta petición debe hacerse en el plazo que cada legislación establezca. En nuestro país no existe una norma concreta al respecto. Este desistimiento se hace el tramite inscriptorio “dentro de ese plazo que pudiera mediar entre el asiento de presentación del documento y su registración”. Los criterios están divididos con relación a que, si se puede desistir de la inscripción, especialmente en cuanto a la oportunidad, unos se inclinan porque procede dicho desistimiento, otros no están de acuerdo con el desistimiento cuando

ya se ha inscrito, es decir, concluido el proceso de la inscripción. En cuanto a la anotación preventiva no hay problema, no se subsana el requisito que faltaba para la inscripción definitiva y por tanto a los dos años caduca la anotación preventiva. Si fuera posible el desistimiento de la inscripción concluida en cualquier tiempo, sería muy peligroso porque afectaría los intereses de terceros, especialmente cuando el titular adquiere obligaciones emergentes de su titularidad en el inmueble y no quiere cumplirlos, recurriría al fácil expediente del desistimiento, por eso es necesario reglamentar ese tema consultando todos los intereses que resulten en juego.

Si bien el artículo 1546 del Código Civil otorga facultad al Notario de Fe Publica para solicitar la inscripción este lo hace como autorizante del acto, no está facultado para solicitar el desistimiento; esta inscripción solicitada por el Notario lo hace como autorizante del documento y no como representante o mandatario de las partes; si lo hace es a título propio y esta facultad deriva de la autorización de la escritura.

SOLICITUD DE REGISTRO

El procedimiento de registro en Derechos Reales se inicia con la solicitud que se presenta en la ventanilla o mesa de recepción de documentos, de la oficina de Derechos Reales en la jurisdicción en la cual se encuentra el *inmueble*.

¿Qué requisito debe cumplir la solicitud de registro en Derechos Reales?

Esta solicitud debe ser presentada en el formulario habilitado por el Consejo de la Magistratura, llenado por el Notario de Fe Publica actuante y debe contener la siguiente información: (aunque no esté vigente el formulario se debe evidenciar que estén claramente expresados):

- Nombres y apellidos de los requirentes
- Estado civil, nacionalidad, número de documento de identidad
- La descripción precisa del inmueble
- El antecedente dominial y las restricciones que tuviera el derecho propietario del inmueble
- El documento o título de propiedad en un original y dos fotocopias
- El comprobante de pago de impuestos de la última gestión
- Plano aprobado, original o fotocopia legalizada
- Fotocopia del documento de identidad

Todo en tres ejemplares (un original y dos fotocopias no legalizadas), la copia legalizada se toma como original y dos fotocopias no legalizadas.

¿Cumplidos los requisitos señalados es suficiente para el registro de los documentos presentados?

Luego de la presentación y aceptación de los documentos que se ingresan, debe procederse al pago de aranceles en la Cajas de Derechos Reales.

Los requisitos formales del título a inscribirse, según el Reglamento de Modificación y Actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, (Decreto Supremo N° 27957 de 24 de diciembre de 2004), serían los siguientes:

Artículo 7° . - (Requisitos formales del título)

- I. Aparte de los requisitos mencionados en el Artículo anterior, el título presentado debe cumplir los requisitos de forma que se ven en la carátula notarial -la que debe ser llenada por el notario actuante-

consistentes en el N° de Testimonio, Distrito, Clase, N° de Notaría, nombre del notario, la suma (naturaleza del título o resumen del contenido del documento), lugar y fecha, signo y sello notarial, además de la presentación de la Cédula de Identidad del solicitante y código catastral. En los documentos privados legalmente reconocidos, debe presentarse el formulario de reconocimiento de firmas original, con todos los datos notariales.

- II. Además el documento debe ser presentado con los siguientes comprobantes de pago: a) Todos los impuestos que, conforme a Ley, gravan al inmueble y al acto o hecho jurídicos y b) los valores judiciales y aranceles propios del registro, aprobados por el Consejo de la Judicatura y el H. Senado Nacional, conforme lo establece el Artículo 13 II 7 de la [Ley N° 1817](#) de 22 de diciembre de 1997.
- III. Los notarios, cuando así lo determine el Consejo de la Judicatura, deberán incorporar los datos mencionados, en Formularios proporcionados para tal efecto por el Consejo de la Judicatura.

PAGO DE ARANCELES, IMPUESTOS FISCALES Y MUNICIPALES

¿Cuánto se paga en Derechos Reales?

Los aranceles en Derechos Reales, varían de acuerdo al trámite y anualmente estos montos son aprobados por las instancias legislativas.

Se paga actualmente:

- 5 x 1000 sobre el mayor valor de la transacción en caso de transmisión del derecho propietario.
- 4 x 1000 por gravámenes, restricciones o anotaciones preventivas.

- Bs. 20.- por certificaciones y actualizaciones de folio.
- Bs. 10.- por servicios y valores judiciales (formularios, timbres), variable de acuerdo al tipo y extensión del trámite.

Sin embargo, existen disposiciones legales que establecen la exención de aranceles.

¿Cuál la razón para exigir los comprobantes de pago de impuestos?

Por mandato de Ley de 5 de noviembre de 1924 la Oficina de Derechos Reales tiene la obligación de recabar los comprobantes del pago de impuestos fiscales y municipales.

¿Cuáles son estos impuestos?

Los impuestos fiscales son:

- ✓ Impuestos a las transacciones o transferencias en: primera venta o loteamientos, urbanizaciones, propiedad horizontal, transmisión gratuita de bienes (3% sobre el valor de la venta o sobre el valor impositivo anual).
- ✓ La transmisión gratuita de bienes que se refiere a donaciones, testamentos y declaratoria de herederos tributa un impuesto conocido como “Transmisión gratuita de bienes” cuya escala es 1% entre colaterales y 20 % entre ajenos.

¿Cuáles son los impuestos municipales?

Referente a los bienes inmuebles tenemos:

- ✓ Impuesto anual sobre valores impositivos obtenidos en tablas de calculo que tiene las alcaldías y que anualmente son aprobados por instancias legislativas.
- ✓ Impuestos a las transferencias o transacciones (3%) cuyo formulario debe estar transcrito en el testimonio de transferencia otorgado por los Notarios
- ✓ También debe aplicarse este impuesto en los casos de devolución, desistimiento o rescisión, si se perfeccionan con instrumento público después del quinto día a partir de la fecha de perfeccionamiento del primer acto. La figura de declaración de derechos es en sí una devolución y por tanto debería ser sujeto al pago del impuesto
- ✓ Las permutas están consideradas con doble transferencia y, por tanto, ambas partes por separado, deben pagar el impuesto.

¿Los contratos de anticresis pagan impuestos?

Si, los contratos de anticresis son objeto del pago de impuestos por ambas partes y por separado; el propietario y el acreedor anticresista deben pagar el impuesto del Régimen Complementario al Valor Agregado RC-IVA calculado sobre el 10% anual (del valor del contrato) de renta presunta, que se imputará por duodécimas a cada mes del año. Se paga trimestralmente en el formulario específico 13% con mantenimiento de valor. Se hace, constatar que, o es uniforme la aplicación de este impuesto en todos los distritos. Por tanto, se recomienda consultar con impuestos Internos.

También se requiere transcribir el pago de impuestos en los documentos de cancelación de créditos hipotecarios pactado entre personas naturales

o jurídicas, si estas {ultimas no son instituciones crediticias autorizadas por ley.

SUBINSCRIPCIONES, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES O RECTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN

Toda inscripción donde existan errores puede ser motivo de rectificación, cuando se habla de rectificación de la inscripción misma y no una medida o procedimiento que implique una transformación del asiento, de manera que el derecho registrado permanece intacto, lo que se oficia o cambia es el “error” comprobado.

Cualquiera que sea el error, material o de concepto, la rectificación demanda el otorgamiento de un instrumento público, con referencia al acto o contrato jurídico registrado, señale o apunte el defecto y exprese la formal voluntad de subsanarlo y en tal sentido, deje establecida la exactitud, es decir, que la rectificación debe otorgarse con las mismas modalidades y requisitos exigidos para otorgar el título rectificado, a no ser que sobreviniera ausencia ignorada o incapacidad de alguna de las partes, supuesto que obliga a echar mano a la información judicial.

Es necesario apunta la rectificación de los “simples errores”, tales como repeticiones, cambios, omisiones o agregaciones de letras o palabras que se cometan por el propio personal del registro, al copiar o relatar el oficio o el título, o los antecedentes o al redactar un asiento cualquiera. Los errores que se adviertan en las inscripciones solo podrán corregirse mientras los títulos estén en la oficina del registro.

Si se trata de errores que no pueden rectificarse sin tener a la vista los títulos y estos no estuviesen en la oficina, se pedirán al interesado que los posea y si este no quisiera entregarlo, se pedirá al juez competente que conmine a quien los tenga a fin de que pueda hacerse la corrección.

No importa el tiempo que haya transcurrido y en que el registro advierta el error, aunque el asiento este cancelado, se rectificara con la vista o sin él. Si el error ha sido advertido por algún interesado, este mismo podrá pedir al registro que lo corrija y la rectificación se hará, siempre que el error sea manifiesto, si a juicio del registrado no es así, no se hará rectificación alguna sino es por orden judicial.

Si el error se comete en un instrumento público después de registrado, no puede alterar su texto; para rectificar cualquier error en copia testimoniada, que hubiese pasado a formar parte de la inscripción, el autorizante del instrumento deberá aclararlo en el testimonio expedido mediante la consignación de la correspondiente diligencia aclaratoria.

La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes o, lo que es lo mismo, la inscripción no perfecciona el título, de manera que si el título inscrito y aun el anotado, es defectuoso, la registración no la mejora porque no es perfecta, por eso el sistema publicitario es meramente declarativo, tanto es así que si el título inscrito o anotado es imperfecto, la perfectibilidad solo podrá adquirirla por fuerza de la ratificación, o la confirmación en sede notarial. Los derechos se inscriben tal cual fueron constituidos, sin que la registración los valide, pero favorece al derecho inscrito o anotado así mismo favorece a nivel de oposición a los terceros que hayan contratado sobre ese derecho, como el acreedor anticresista o hipotecario.

Finalmente, consideramos que es necesario respalda con un seguro la eficacia jurídica de los derechos reales inscritos y de la inscripción misma, como también la responsabilidad del Registrador en el ejercicio de sus funciones; si por alguna razón imputable este funcionario, la inscripción no cumplirá con los objetivos que le son propios y como consecuencia de ello se causare perjuicio a alguien, responderá por daño civil el seguro. En nuestro país no existe el seguro registra, a lo sumo que se ha alcanzado por imperio del artículo 273 de la Ley de Organización Judicial es a establecer la fianza y la responsabilidad del Registrador.

NORMATIVA VIGENTE

CODIGO CIVIL

ARTÍCULO 1550. (REGISTRO DE LA SUB-INSCRIPCIÓN).- Todo contrato, resolución judicial u otro acto que de cualquier modo modifique una inscripción sin extinguirla totalmente, se registrará mediante una sub-inscripción que se anotará al margen de la modificada.

ARTÍCULO 1551. (RECTIFICACIONES).- I. También se rectificará mediante una sub-inscripción, cualquier error de hecho cometido en el título del derecho inscrito o en su inscripción.

- I. Esta sub-inscripción sólo podrá hacerse con anuencia de las partes interesadas o por orden judicial. Si el error fue cometido por el registrador, éste hará la rectificación bajo su responsabilidad y con intervención fiscal.

LEY DE INSCRIPCION DE DERECHOS REALES DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887.-

Artículo 32°. - Todo contrato, providencia judicial u otro acto que de cualquier modo modifique una inscripción, sin extinguirla totalmente, se registrará por medio de una sub-inscripción que se anotará, además, al margen de la inscripción modificada.

**REGLAMENTO DE MODIFICACION Y ACTUALIZACION A LA LEY DE
INSCRIPCION DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO N° 27957
DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004)**

Artículo 48°.- (Inscripción de modificaciones, ampliaciones o rectificaciones: la subinscripción) Conforme al Artículo 32 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, en concordancia con el Artículo 1550 del Código Civil, todo acto jurídico que de cualquier modo modifique, amplíe o rectifique una inscripción, sin extinguirla totalmente, se realizará mediante una subinscripción, observándose el procedimiento establecido para el registro de la propiedad, en todo lo pertinente, creándose un nuevo asiento, en el que se hará mención al asiento primitivo, a efectos de correlación.

Artículo 50°. - (Rectificaciones)

- I. De acuerdo a los Artículos 33° y 34° de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y el Artículo 1551 del Código Civil, cualquier error de hecho contenido en el título constitutivo del derecho inscrito o en su inscripción, se rectificará también mediante una subinscripción, debiendo realizarse solamente con anuencia de las partes interesadas, mediante documento adicional de la misma clase que el que dio lugar a la inscripción primigenia, o por orden judicial.
- II. Si el error fue cometido por la oficina registradora, el Registrador hará la rectificación correspondiente bajo su exclusiva responsabilidad,

mencionando la causa y corriendo con los gastos que tal rectificación demande el funcionario responsable.

INSCRIPCION DE GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES

1. CONCEPTO Y ENUMERACION

Se entiende por gravamen todo derecho real sobre cosa ajena o derecho real accesorio que recae sobre un inmueble que coarta su libre uso o disfrute o sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación. Por restricción se entiende todo acto jurídico (impedimento, prohibición, etc.) Que limita el ejercicio del pleno derecho de propiedad. Unos y otros indistintamente se inscriben en la columna. "B" del Folio Real correspondiente al propietario. Se pueden considerar los siguientes gravámenes:

- 1- **Hipoteca:** Que se refiere a que el inmueble ha sido dado como garantía de una obligación contraída por el propietario o un tercero, a una persona individual o jurídica, por un monto específico de dinero y que se mantiene como carga, aun cuando el inmueble haya sido transferido a otra (s) persona (s) hasta haber sido cancelada en su totalidad. Para su inscripción en el Registro de Derechos Reales debe ser constituida por documento público o por orden judicial; de lo contrario, será rechazada.
- 2- **Anticresis:** Que se presenta cuando el propietario de un inmueble lo entrega a otra (s) persona (s), quien (es) tiene (n) derecho de uso y disfrute, para garantizar la devolución de la suma de dinero dada con ese objeto. La anticresis debe ser constituida en documento público

para acceder al Registro de Derechos Reales y se mantendrá en la matrícula, aunque el inmueble sea vendido a otra persona, quien asume la carga, hasta haber sido cancelada en su totalidad.

- 3- **Usufructo:** Considerado como una limitación del dominio, pues lo desnuda de las facultades de uso y goce. Se constituye por un acto de voluntad del propietario o puede adquirirse por usucapión, en favor de otras) persona (s) individuales (s) o colectiva (s). Igual que los anteriores, se mantiene como carga, aunque el inmueble pase a otras manos debiendo el nuevo adquirente respetar el usufructo hasta que sea cancelado por las causas de extinción previsto por Ley.
- 4- **Derecho de uso y habitación:** Son derechos reales sobre cosa ajena de uso y goce análogos al usufructo, pero mucho más limitados que éste y de Carácter personalísimo, restringiéndose al uso y goce directo y en cuanto baste a las necesidades del beneficiario y de su familia. El derecho de habitación no puede confundirse con el derecho de uso de una casa, puesto que el usuario puede utilizarla de manera diversa que, viviendo en ella, en tanto que el habitador no puede ejercitar su derecho de otro modo que no sea viviendo en la casa. Se mantiene como carga, aunque el Inmueble pase a otras manos debiendo el nuevo adquirente respetar el usufructo hasta que sea cancelado por las causas de extinción previsto por Ley.
- 5- **Derecho de Servidumbre:** Es el derecho real, perpetuo o temporal que consiste en una carga sobre un bien inmueble llamado sirviente, para la utilidad de otro llamado dominante, perteneciente a diverso propietario, en virtud del cual se puede usar del fundo sirviente, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que al propietario del fundo dominante ejerza algunos de sus derechos de propiedad. La servidumbre no es hipotecable ni embargable y puede

constituirse en forma forzosa (legal) o voluntaria y también por usucapión o por destino del voluntario. Las servidumbres son vínculos entre inmuebles y, por tanto, Independientes de los propietarios de éstos.

Existen muchas clases de servidumbres, por ejemplo, de paso, de acueducto, de toma de agua, tendido de postes, de no edificar, de abrir una puerta, de tener una vista directa, el derecho a sacar piedras y otras. Pero una enumeración completa de las posibles servidumbres no sería nunca exhaustiva. Se registra en la columna "B" de los Folios Reales correspondientes tanto al inmueble sirviente como al dominante y permanecen hasta la cancelación por las causas establecidas en la Ley.

6.- **Derecho a construir:** Es el derecho que tiene el propietario de un terreno de conceder a otra persona el derecho a construir sobre el suelo. Puede constituirse por voluntad del propietario, en contrato oneroso o gratuito, celebrado en forma escrita y también por testamento El concesionario (titular del derecho a construir) adquiere la propiedad de la construcción y debe hacerla, si en el título no se ha establecido un plazo diferente, en el término de cinco años contados desde la fecha en que se abrió la sucesión o se hizo el contrato. El derecho a construir es objeto de hipoteca, salvo pacto en contrario y esta se extingue por la extinción del derecho hipotecado. Se registra en la columna "B" del Folio Real correspondiente al propietario del terreno y se mantiene como carga hasta que sea cancelada, cumpliendo los requisitos legales.

7.-**Derecho de superficie:** Llamado en nuestra legislación derecho de propiedad del sobresuelo, es una forma de propiedad inmobiliaria, distinta de la propiedad ordinaria, cuyo objeto es una cosa considerada solamente en cuanto emerge del suelo, mientras que éste pertenece a otro sujeto. Puede constituirse por emergencia del derecho a construir, por transferencia

o legado de una construcción ya hecha y por contrato accesorio al de arrendamiento de un tercero, debiendo los contratos respectivos celebrarse necesariamente por escrito. Se registra en la columna "B" del Folio Real correspondiente al propietario del suelo y se mantiene hasta la cancelación de la inscripción, cumpliendo los requisitos pertinentes.

En la columna "B" del folio real, se anotan las medidas precautorias que señala el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, a cuyo efecto se presenta la provisión ejecutoria o el testimonio judicial que corresponde de acuerdo a las regulaciones del Código ya citado, estos documento judiciales deben satisfacer los requisitos de forma judiciales y registrales, dar cumplimiento al principio de rogación, - especialidad, tracto sucesivo, señalar claramente los datos de registro del Inmueble sobre el que recae la medida precautoria, nombres y apellidos del propietario o propietarios y la proporción sobre la que recae la anotación.

Las medidas precautorias solo proceden por mandato judicial, en consecuencia, la prohibición de innovar y de contratar no pueden ser solicitadas a sola presentación de un memorial.

Por su parte, Código procesal Civil, en sus diferentes art. señala:

MEDIDAS CAUTELARES ESPECÍFICAS

ANOTACIÓN PREVENTIVA

ARTÍCULO 325. (PROCEDENCIA).

- I. La anotación preventiva de la demanda contenciosa, procederá sobre derechos de propiedad de bienes inmuebles o muebles sujetos a registro cuando la pretensión tenga por finalidad la constitución, modificación o extinción de un derecho real, o cualquier forma de desmembración del derecho mediante sentencia.

- II. La anotación preventiva en un registro público constituye un acto de publicidad y no impide a su titular el ejercicio del contenido de su derecho, ni otorga al que obtuvo la preferencia.
- III. La orden de la autoridad judicial contendrá los siguientes datos:
1. Nombre de las partes del proceso.
 2. El objeto.
 3. Naturaleza de la causa.
 4. Situación de los bienes.
 5. El número de la matrícula o datos de registros si aquella no existiera.
- IV. Si la sentencia de primera instancia es favorable a la parte que solicitó la medida, a petición de ésta, la autoridad judicial ordenará el embargo o secuestro de los bienes afectados con la anotación.

EMBARGO PREVENTIVO Y SECUESTRO ARTICULO

326. (PROCEDENCIA).

- I. El acreedor de una obligación en dinero o en especie podrá pedir embargo preventivo cuando:
1. El deudor no tuviere domicilio en el territorio del Estado Plurinacional.
 2. El crédito constare en documento público o privado reconocido y no contare con una garantía suficiente.
 3. El coheredero, el condómino o el socio con respecto a los bienes de la herencia del condominio o de la sociedad, respectivamente, acreditaren la verosimilitud del derecho y el peligro de la demora.
 4. La persona que tuviere que demandar reivindicación, división de herencia, nulidad de testamento o simulación, u otras acciones reales respecto del bien demandado mientras dure el juicio, presentará prueba documental que haga verosímil su pretensión.
 5. Se demandare el cumplimiento de un contrato de compraventa, si el derecho fuere verosímil.

- II. El secuestro de bienes muebles y semovientes, procederá cuando:
1. El embargo no asegure por sí solo el derecho pretendido por la parte solicitante, siempre que se presente documento que hiciera verosímil el crédito cuya efectividad se trata de garantizar.
 2. Fuere necesaria la guarda o conservación de bienes para asegurar el resultado de la sentencia.
 3. El deudor ofreciere bienes para su descargo.

III. La autoridad judicial al disponer el embargo preventivo o el secuestro, designará depositario a quien advertirá las responsabilidades que conforme a Ley asume.

IV. El secuestro no procede cuando el demandado tenga título de propiedad o posesión del bien por más de un año.

ARTÍCULO 327. (EJECUCIÓN Y EFECTOS). La ejecución y efectos del embargo preventivo y secuestro se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo II, Título V del Libro Segundo de este Código.

ARTÍCULO 328. (PRIORIDAD).

- I. El acreedor que hubiere obtenido en forma prioritaria el embargo o secuestro de los bienes de su deudor que no se encuentren vinculados a causas legítimas de preferencia, tendrá derecho a cobrar íntegramente su crédito, intereses, costas y costos, con prelación a otros acreedores, salvo en el caso de concurso.
- II. Los embargos o secuestros posteriores afectarán únicamente al sobrante que quedare después de pagados los créditos que dieron lugar a embargos o secuestros anteriores.

INHIBICIÓN DE BIENES

ARTÍCULO 335. (ADMISIBILIDAD).

I. En todos los casos en que hubiere lugar al embargo y éste no pudiere hacerse efectivo por no conocerse los bienes del deudor o por no cubrir ellos el monto de la deuda, el acreedor podrá solicitar la inhibición de vender o gravar los bienes del deudor. La medida se dejará sin efecto siempre que el deudor consintiere en el embargo de sus bienes hasta el monto de lo debido o alternativamente ofreciere garantías suficientes.

II. La inhibición surtirá efectos desde la fecha de su anotación en el registro correspondiente y concederá preferencia sobre las medidas de inhibición ordenadas con posterioridad.

PROHIBICIONES DE INNOVAR Y CONTRATAR ARTÍCULO

336. (PROHIBICIÓN DE INNOVAR).

I. La prohibición de innovar se podrá disponer en toda clase de procesos, siempre que:

1. El derecho fuere verosímil.
2. Existiere peligro de que si se altera la situación de hecho o de derecho, la modificación pudiere influir en la sentencia o hacer ineficaz o imposible su ejecución.

II. Excepcionalmente, cuando no sea aplicable otra medida prevista por la Ley y ante la inminencia de un perjuicio irreparable, la autoridad judicial puede ordenar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda, en los siguientes casos:

2.- ANOTACION PREVENTIVA, NOTA MARGINAL Y OTRAS RESTRICCIONES Como se manifestó precedentemente, todo acto Jurídico (impedimento, prohibición, etc.) Que limita of ejercicio del pleno derecho de propiedad es considerada restricción, De manera enunciativa y no

limitativa, las restricciones más frecuentemente Inscritas en el Registro de Derechos Reales son:

2.1. **anotación Preventiva:** Es una medida de protección adoptada generalmente en un proceso cautelar, que se Inscribe para hacer constar el estado contencioso en que se encuentra un bien inmueble, de modo que el tercer adquirente (quien desea tercer el inmueble) o aquel en favor se constituye un derecho real, no puede alegar ignorancia, debiendo soportar, en consecuencia, los efectos de la sentencia, o bien, para preservar un derecho propietario no inscrito definitivamente en el Registro por falta de algún requisito subsanable. Constituye un asiento principal en el Folio Real, pero de efectos transitorios o provisionales, para asegurar el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito definitivamente.

Por tanto, y según el Art. 1552 del Código Civil, concordante con los Arts. 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y 55 del DS N° 27957, para la inscripción de la anotación preventiva (simple o de embargo) en el Registro de Derechos Reales aparte de los requisitos formales, debe presentarse la provisión ejecutoria o el testimonio judicial, en el que se insertará la demanda y la providencia Judicial. La provisión ejecutoria hace establecer claramente los datos de registro, identificación y proporción del inmueble sobre el que recae la anotación preventiva y, por supuesto, el nombre del propietario del Inmueble.

La anotación preventiva caduca a los dos años de su fecha de inscripción, pudiendo prorrogarse por un año más, por orden judicial, la que debe ser presentada al Registro con la antelación debida al cumplimiento de su fecha de vencimiento, pues si se la presenta después de ésta, pierde la prelación de su primer registro y se deberá cancelar los aranceles correspondientes. A

una nueva inscripción. La prórroga dentro del plazo, se registrará como subinscripción.

En el caso de solicitud de inscripción de un título que contenga falla de algún requisito subsanable y, por tanto, no proceda la inscripción definitiva, el interesado podrá solicitar al Registrador, mediante memorial, la anotación preventiva - equivalente a la inscripción preventiva en otras legislaciones - sin necesidad de orden judicial. Esta anotación preventiva, como cualquier otra, tendrá vigencia por el término de dos años a partir de la fecha de la inscripción, pudiendo ser prorrogada por un año más mediante nuevo memorial, con la antelación debida, pues de presentarse vencida la fecha de su vencimiento, se perderá la prelación del primer registro y se deberá cancelar los aranceles correspondientes a una nueva Inscripción. Convertida la anotación preventiva, por causas legales o por haberse subsanado los requisitos faltantes, en anotación definitiva, se cancelará la preventiva y se inscribirá el título (al corresponder, según sentencia) en la columna A del Folio Real, con la cancelación de aranceles correspondientes a una inscripción de propiedad.

La anotación preventiva o la preventiva de embargo no impiden in libre disposición del bien, que puede ser gravado o enajenado, entendiéndose el demandado al resarcimiento por los actos efectuados durante la vigencia de la anotación preventiva

Cabe resaltar que las anotaciones preventivas, aun estando caducas, se mantendrán en el Folio Real correspondiente, hasta que sean legalmente canceladas.

2.2.- Nota marginal: Resabio del sistema manual en Libros, la nota marginal implica un asiento que se extiende al margen de las partidas principales, con datos que conectan con la inscripción básica del inmueble. En el sistema real, la nota marginal se la registra en el asiento

correspondiente de la columna "B ". Como una restricción, con la denominación de " Nota marginal "y valdrá como anotación preventiva de embargo por el término de treinta días, plazo en el que deberá ser convertida en anotación preventiva; caso contrario, queda sin efecto. La inscripción de la nota marginal procede por notificación judicial (puede ser también orden judicial), emergente de demandas ejecutivas y su prioridad está señalada por. la fecha de notificación al Registrador, debiendo cancelar el arancel correspondiente a la inscripción de gravámenes y/o restricciones. 2.3.-

Prohibición de innovar: Emergente de proceso Judicial, este impedimento se registra también en la columna "B" del Folio Real en la matrícula correspondiente al objeto del proceso.

2.4.- **Contrato de opción** (venta de un inmueble): En tanto esté pendiente, los efectos reales aún no se dan, por lo que no puede registrarse la transferencia, procediendo la inscripción como restricción, en base a documento público o privado legalmente reconocido o, si existe intervención judicial, como anotación preventiva. En la práctica forense, se suele llamar (indebidamente) a este contrato, como promesa de venta.

2.5.- **Subrogación de obligaciones:** Al tratarse de nuevos titulares de la obligación, se registrará como subinscripción, a fin de mantener la prelación, pero con el pago de los aranceles correspondiente a la inscripción de gravámenes y las restricciones.

2.6.- **Arrendamiento por más de tres años o cuando se anticipa el canon de arrendamiento por más de un año:** Una solicitud de parte interesada, se inscribe también como restricción en la matrícula correspondiente al inmueble objeto del arrendamiento.

2.7.- **Constitución de patrimonio familiar:** El patrimonio familiar implica prohibiciones de disposición del inmueble, puesto que los bienes que lo constituyen son inalienables (no se pueden enajenar) e inembargables. Su

inscripción en el registro tiene por finalidad dar a conocer a los posibles interesados en adquirirlo o aceptar como garantía de una obligación tales restricciones. El patrimonio familiar se constituye por resolución judicial y para su inscripción en el Registro se debe presentar la provisión ejecutoria correspondiente.

2.8.- Subinscripción de gravámenes y/o restricciones: Toda modificación, ampliación o rectificación de una Inscripción de gravámenes o restricciones, sin que se extinga la validez de la anterior, sea por errores en los nombres, por errores en los números de instrumentos, por errores en el monto, etc., ratificaciones de venta, rectificación de proporciones, rectificación de superficie, modificación de ubicación del inmueble, calle o número), etc., se realiza mediante una subinscripción en la columna "B" SI la rectificación deviene de cualquier error cometido en el título constitutivo del derecho inscrito o en a providencia judicial, deberá ser realizado con el consentimiento de todas las partes Interesadas que suscribieron el documento que se quiere rectificar, mediante documento adicional de la misma clase. que éste o por orden Judicial o mediante otra provisión ejecutoria. Si el error a ser rectificado es atribuible a la oficina de Registro, la rectificación se hará bajo responsabilidad exclusiva del Registrador, sin precisar intervención fiscal, mediante decreto fundamentado y sin que el usuario tenga que pagar por concepto alguno, pues los gastos que demandan la rectificación correrán a cargo del o de los funcionarios responsables En caso de ampliación del monto garantizado con el Inmueble, la subinscripción procederá previo pago del arancel previsto para estas inscripciones (4/000) sobre el excedente del monto inicial.

2.9.- Prenda: La prenda es la pignoración de bienes muebles. Siendo la pignoración un derecho real de realización de valor o de garantía

correspondencia su inscripción en el Registro de Derechos Reales. Cabe aclarar que no existe normativa expresa sobre la inscripción de la prenda simple en el Registro de derechos Reales y si sobre la prenda sin desplazamiento. Sin embargo, el Art. 54 del D.S. N ° 27957, se refiere a la Inscripción de la prenda bancaria y de la prenda simple, generalmente como accesorias a. Una hipoteca y, de hecho, así se la ha venido registrando.

La prenda sin desplazamiento, bancaria y simple se Inscribe en un formulario especial diseñado para ese fin, consignándose todos los datos con trascendencia jurídica, pero no en la columna "B" del Folio Real. El contrato de constitución de la prenda sin desplazamiento debe ser hecho en documento público, en cumplimiento del Art. 1421 del Código Civil, concordante con el Art. 6 - I del D.S. N ° 27957, de no cumplir con ese requisito de forma, el documento será rechazado en el Registro de Derechos Reales.

Para el registro de la Anotación Preventiva debe presentarse el testimonio judicial; en él se debe insertar la demanda y la providencia judicial Junto a la cedula de identidad, todo con dos fotocopias.

Conforme a ley no procede, sino es con orden Judicial; en todos los casos establecidos en el artículo 1552 del Código Civil, se inscribe para hacer constar el estado contencioso en que se encuentra el bien o para preservar un derecho propietario no formalizado por el registro. El artículo 90 del Código Penal se refiere a la Hipoteca Judicial que debe registrarse. Aunque al no señalar la cuantía, como ocurre con frecuencia, se puede decir que es otra anotación preventiva.

El testimonio judicial no contendrá "faltas insubsanables" para ser pasible de denegación y establecerá claramente los datos de registro del bien inmueble sobre el que recae la anotación preventiva: fojas, partida y año de registro, en el anterior sistema y Número de Asiento y Matricula del Folio

Real y deberá señalar la proporción sobre la que recae la anotación preventiva.

La anotación preventiva caduca a los dos años. En este lapso puede convertirse en inscripción definitiva:

- Por sentencia ejecutoriada pasada en autoridad de cosa juzgada.
- Por recibir subsanado la causa que impedía momentáneamente su inscripción.

En el caso de las demandas ejecutivas la prioridad está señalada por la fecha de notificación al Registrador, quien debe poner una nota marginal por 30 días, lapso en el que debe formalizarse la anotación preventiva (artículo 1554 del Código Civil), caso contrario la nota marginal quedará de hecho sin efecto y en tal caso, la prioridad se computa desde el ingreso de la anotación preventiva para su registro. La anotación preventiva puede ser prorrogada por un nuevo año, debiendo solicitarse la prórroga con la antelación debido al cumplimiento de su fecha de vencimiento, porque si la prórroga se solicita después de la fecha indicada pierde la prelación de su primer registro.

La caducidad corre para toda la anotación preventiva, civil, penal o Ley 1008, pese a que por mora judicial en materia penal la anotación preventiva subsiste informalmente mientras no se dicte sentencia y sea ejecutoriada. La anotación preventiva debe ser cancelada en los registros, aunque haya caducado, por orden del Juez que ha dispuesto su verificativo (artículo 1560 parágrafo II del Código Civil), salvo la aplicación del artículo 45 de la Ley N. 1760.

La anotación preventiva prevista por la Ley 1008, si bien da a conocer la incautación del bien inmueble, no siempre se formaliza por descuido en las autoridades que instruyen la anotación preventiva, hecho que perjudica al Estado. En alguna oportunidad y por falta de pago de los valorados y servicios se han emitido partidas literales en hojas sin valor legal.

La gratuidad a la que se refiere la Ley sólo es jurisdiccional y no alcanza al Registro de Derechos Reales. Deberá ser notificada el Registrador, emitirse el Testimonio y presentar para su registro en Derechos Reales pagando por los servicios, formularios y valorados.

En materia penal, el artículo 254 numeral 2) del nuevo Código de Pdto. Penal, concordante con la Ley N. 1008 indica que corresponde la anotación preventiva de la resolución de incautación Tratándose de bienes sujetos a registro, también el artículo citado dispone que la anotación de la Incautación en los registros públicos estará exenta del pago de valores judiciales y administrativos.

Es de hacer notar que Derechos Reales no tiene recursos económicos para cubrir los gastos provenientes del servicio y los formularios valorados que deben ser pagados. El sólo hecho de notificar al Registrador no es suficiente para proceder a la anotación, esta debe ser formalizada conforme a regulaciones. Luego de la notificación, el Juez de la causa emitirá un testimonio que debe ser presentado a Derechos Reales para su registro, Por otro lado, el artículo 90 del Código Penal se refiere a la "Hipoteca legal", entendiéndose que la hipoteca debe ser inscrita por una suma determinada y que una gran parte de las hipotecas legales son dictadas sin cuantía, aunque tengan por fin el resarcimiento de la responsabilidad civil, en el asiento pertinente se debe indicar claramente como Hipoteca legal, sin cuantía. En el caso de consignar la cuantía o monto a percibir por el resarcimiento de la responsabilidad civil, esta lo constituye recién en gravamen.

NORMATIVA VIGENTE CODIGO CIVIL SECCION VI DE LA ANOTACION PREVENTIVA Y DE LAS NOTAS MARGINALES CODIGO CIVIL -

ARTÍCULO 1552. (ANOTACIÓN PREVENTIVA EN EL REGISTRO).- I. Podrán pedir a la autoridad jurisdiccional la anotación preventiva de sus derechos en el registro público:

1. Quien demanda en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o que se constituya, declare, modifique o extinga cualquier derecho real.
2. Quien obtiene a su favor providencia de secuestro o mandamiento de embargo ejecutado sobre bienes inmuebles de deudor.
3. Quien en cualquier juicio obtiene sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada por la que se condena al demandado a que cumpla una obligación.
4. Quien deduce demanda para obtener sentencia sobre impedimentos o prohibiciones que limiten o restrinjan la libre disposición de los bienes, según el artículo 1540, inciso 14.
5. Quien tenga un título cuya inscripción definitiva no puede hacerse por falta de algún requisito subsanable.
6. La Procuraduría General del Estado y el Ministerio de Transparencia Institucional y Lucha contra la Corrupción, para efectos de protección del Patrimonio del Estado.

II. En los casos previstos por el artículo presente y cuando se trate de bienes muebles sujetos a registro, la anotación se practicará en los registros correspondientes.

ARTÍCULO 1553. (TERMINO DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA).- I. La anotación preventiva caducará si a los dos años de su fecha no es convertida en inscripción. El juez puede prorrogar el término por un nuevo lapso de un año, que no perjudicará a terceros si no se asienta a su vez en el registro. II. La anotación preventiva se convertirá en inscripción cuando se presente la sentencia favorable pasada en autoridad de cosa juzgada, o se demuestre haberse subsanado la causa que impedía momentáneamente la inscripción

y ella en estos casos produce todos sus efectos desde la fecha de la anotación, sin embargo, de cualquier derecho inscrito en el intervalo. III. La anotación preventiva a favor del Estado caducará a los cuatro años, prorrogables a dos más, si no es convertida en inscripción definitiva.

ARTÍCULO 1554. (NOTA MARGINAL).- Cuando en las demandas ejecutivas se señalen bienes inmuebles, se notificará al registrador para que en las partidas de inscripción respectivas ponga una nota marginal que valdrá como anotación preventiva de embargo por treinta días, pasados los cuales quedará de hecho sin efecto, a menos de formalizarse la anotación preventiva.

REGLAMENTO DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO N. 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004). -

CAPITULO IV. DE LA ANOTACION PREVENTIVA

ARTICULO 55.- (INSCRIPCION DE LA ANOTACION PREVENTIVA).

- I. De acuerdo al artículo 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el artículo 1552-1 del Código Civil, en los casos 1) al 4) de ambas disposiciones para el registro de la anotación preventiva debe presentarse la provisión ejecutoria o el testimonio judicial, en el que se insertará la demanda y la providencia judicial, acompañando la cédula de identidad La provisión ejecutoria o el testimonio judicial no podrá contener "faltas Insubsanables" para no ser pasible de denegación y establecerá claramente los datos de registro y la proporción del bien Inmueble sobre el que recae la anotación preventiva.
- II. El juez la ordenará y el registrador la verificará en el asiento respectivo de la columna "B" de gravámenes y restricciones, con

todas las especificaciones determinadas por los artículos 6 y 25 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y artículo 1548 del Código Civil.

ARTÍCULO 56.- (ANOTACIÓN PREVENTIVA POR FALTA DE REQUISITOS SUBSANABLES). En el caso del Inciso 5 del artículo 1552 - I del Código Civil y 26 de la Ley de Inscripción en Derechos Reales, no será necesaria la orden judicial, por tratarse de una inscripción preventiva, constante de títulos cuya inscripción definitiva no puede realizarse por falta de algún requisito subsanable, sin embargo, como la normativa legal vigente no reconoce la figura de inscripción preventiva, se anotará como cualquier anotación preventiva. (modificado por la ley Marcelo Quiroga Santa Cruz orden judicial)

ARTICULO 57.- (PRELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA), El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejare de hacerlo, no podrá después inscribirlo a su favor, en perjuicio de un tercero que haya adquirido e inscrito otro derecho, en fecha posterior a aquella en que pudo aquel pedir la anotación preventiva, debiendo esta hacerse y sus efectos solo desde la fecha en que se verifique.

ARTÍCULO 58- (INSCRIPCIÓN DE NOTAS MARGINALES),

I. En el caso de demandas ejecutivas, de acuerdo al artículo 1554 del Código Civil, cuando en ellas se señalen bienes inmuebles, la prioridad esa señalada por la fecha de notificación al Registrador, quien, generando un servicio Interno, pondrá una nota marginal, en la columna de Gravámenes y Restricciones del Folio Real, con el enunciado de "Nota marginal, la que valdrá como anotación preventiva de embargo por el término de treinta días, lapso en el que debe formalizarse la anotación preventiva; caso contrario la nota marginal quedará sin efecto y, en tal circunstancia, la prioridad se computará desde el ingreso de la nueva anotación preventiva que se

solicitar, Si el inmueble no estuviere matriculado, la nota marginal, se anotara en el libro correspondiente.

II. Si la nota marginal, dentro de los treinta días señalados en el párrafo anterior, se convierte en anotación preventiva, se inscribirá en un nuevo asiento de la columna "B", retrotrayendo la fecha de inscripción a la de la nota marginal, sin cancelar ésta, a efectos de mantener la prelación.

III. Si pasados los treinta días a que se refiere el párrafo anterior, la nota marginal no se convirtiere en anotación preventiva, el Registrador, previa presentación de memorial de solicitud del interesado al Juez de la causa y correspondiente notificación Judicial ordenara la cancelación de la inscripción de la nota marginal, la cual constara en la columna C de cancelaciones del Follo Real correspondiente.

ARTICULO 59- (ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO), De conformidad con el artículo 523-11 del Código de Procedimiento Civil, concordante con el artículo 36 - 1 de la Ley 1760 de Abreviación Procesal Civil y de Asistencia Familiar, el embargo de un bien, Inscrito en el registro de Derechos Reales, torna ineficaz todo acto jurídico de disposición o de constitución de gravamen sobre el mismo, realizado con posterioridad a la inscripción del embargo.

ARTÍCULO 60.- (CADUCIDAD Y PRORROGA DE LA ANOTACION PREVENTIVA).

- I. La anotación preventiva, de acuerdo al artículo 1553-I del Código Civil, caduca a los dos años de su fecha de inscripción, pudiendo prorrogarse por orden judicial, por un nuevo año. La prórroga ordenada Judicialmente debe presentarse a la oficina de Registro de Derechos Reales, con la antelación debida al cumplimiento de su fecha de vencimiento, pues si se la presenta después de ésta, pierde la prelación de su primer registro.

- II. Si la anotación preventiva fue inscrita voluntariamente (caso del inciso 5) del artículo 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y del artículo 1552 del Código Civil), la prórroga por un nuevo año deberá solicitarse por escrito al Registrador con la anticipación debida al cumplimiento de su fecha de vencimiento; caso contrario pierde la prelación de su primer registro. (Derogado por la ley 004) ARTICULO 61, - (CONVERSION DE LA ANOTACION PREVENTIVA EN INSCRIPCION DEFINITIVA). La anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, conforme al Artículo 1553 - I del Código Civil, a). - Sentencia ejecutoriada pasada en autoridad de cosa juzgada, b). - Haberse subsanado la causa que impedía momentáneamente su inscripción definitiva, produciendo sus efectos desde la fecha de la anotación, sin perjuicio de cualesquiera derechos inscritos en el intervalo.

DENEGACION DE LA INSCRIPCIÓN

La seguridad en el tráfico inmobiliario depende en buena medida de una eficiente publicidad, la cual no se obtendría si accedieran al emplazamiento registral los títulos indiscriminadamente. En éste sentido, los artículos 31 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, 1556 del Código Civil, 6, 33, 40 y 41 del Decreto Reglamentario, facultan al Registrador a realizar una actividad calificadora del título, de donde se tiene una clasificación de las faltas que pueden tener un título en subsanables e insubsanables.

Se consideran faltas insubsanables:

- 1).- Omitir el nombre de quien transmite o adquiere el derecho.
- 2).- Omitir el derecho materia del acto o contrato.
- 3) - No determinar adecuadamente el bien sujeto a inscripción o sobre el que recae una limitación o restricción.

4).- No individualizar con claridad el bien inmueble sujeto a inscripción o no determinar precisa y ciertamente la suma garantizada con el gravamen. 5).- Falla de los requisitos de forma expresados en los artículos 491 y 1421 del Código Civil.

6).- Oscuridad o confusión en la redacción de las escrituras.

7) - Insuficiencia de datos por cuya razón no puede definirse o reconocer la naturaleza del contrato.

8).- Raspados, entrelineados o sobrescritos en los títulos y que no hayan sido salvados en la fecha de redacción del documento.

Si luego de su ingreso un documento es observado por encontrar constatado una falta insubsanable, el interesado puede presentar un documento aclaratorio o complementario al documento principal suscrito entre las partes, en cuyo caso se mantiene el derecho de prelación.

Si las partes acceden a presentar un nuevo documento y suscribir uno nuevo eliminando las faltas que han impedido el registro del primer documento, deberá desistirse del primer documento y la prelación corre a partir de la presentación del nuevo documento, Finalmente el interesado podrá reclamar contra la denegación en la forma prevista en el artículo 42 del Decreto Reglamentario.

La anotación preventiva por falta de requisitos subsanables, se da en el caso del inciso 5 del artículo-1552- I del Código Civil, artículo 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y artículo 56 del Decreto Reglamentario, cuando un documento es observado por falta de un requisito subsanable y en vista de que la economía jurídica boliviana no reconoce en ningún caso el registro provisional o inscripción preventiva, se procederá a su anotación preventiva con orden judicial, anotación que caducará a los dos años de su fecha de inscripción , pudiendo prorrogarse por un nuevo año, la que deberá solicitarse a la misma autoridad jurisdiccional con la anticipación debida al

cumplimiento de su fecha de vencimiento, caso contrario pierde la prelación de su primer registro.

En la etapa de recepción del trámite, son causales de denegación del registro:

La omisión de los datos indicados y del sello seco de visación de minutas,

La omisión de la transcripción del sello del valor catastral.

El no acompañar las fotocopias indicadas.

El no tener poder suficiente para venta o gravámenes que tiene que ser específico.

Incumplimiento del artículo 491 del Código Civil. El no reconocer gravámenes existentes.

En el caso de documentos privados, el documento en cuestión debe tener el reconocimiento de firmas de los actuantes, si no saben firmar, su impresión digital y un testigo que firma a ruego y dos testigos presenciales por cada uno de los que no saben firmar, con cedula de identidad de cada uno de los actuantes.

El incumplimiento de los requisitos que se indican a continuación impiden su aceptación: Falta de sellos de visación de minuta, y valor catastral.

La falta de firma del abogado.

La falta de antecedente dominial y superficie.

Falta de cláusula de conversión.

La falta de "salvar" sobre raspados o entrelineados en la fecha de redacción del documento. Si el "corre y vale" es posterior y no participan los actuantes en el contrato es causal de rechazo.

NORMATIVA VIGENTE

CODIGO CIVIL. -

Artículo 1555.- (Casos en que procede la denegación). I. No se inscribirán ni anotarán en el registro los títulos que contengan alguna falta insubsanable a juicio del registrador, quien pondrá entonces en el título bajo su responsabilidad y en el acto, un cargo o asiento de presentación, con una constancia igual en el libro correspondiente, expresando brevemente el motivo de la denegación.

II. El interesado podrá reclamar contra la denegación en la forma prevista por el Código de Procedimiento Civil, demandando se efectúe la inscripción o anotación, la cual, si es ordenada, se retrotraerá a la fecha del cargo o asiento de presentación.

Artículo 1556.- (FALTAS INSUBSANABLES), Son faltas insubsanables en el título:

- 1) - Omitir el nombre de quien transmite o adquiere el derecho.
- 2).- Omitir el derecho material del acto o contrato,
- 3).- No determinar adecuadamente el bien sujeto a inscripción.
- 4).- No individualizar con claridad el bien sujeto a inscripción o no determinar precisa y ciertamente la suma garantizada con el gravamen.

LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887.-

Artículo 30.- Los Títulos que contuvieren alguna falta insubsanable a juicio del Registrador, no se Inscribirán ni anotarán preventivamente en el registro.

Artículo 31- Son faltas insubsanables para los efectos del artículo anterior:

- 1.- La omisión en el título del nombre del que transmite o adquiere el derecho;
2. - La omisión del derecho material del contrato;
- 3.- La no determinación del bien hipotecado.

REGLAMENTO DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO N. 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004)-

ARTÍCULO 28.- (PROHIBICION DE REGISTRO DOCUMENTOS OPUESTOS O INCOMPATIBLES). Inscrito definitivamente un documento de derecho propietario no podrá registrarse otro con el mismo carácter, de igual anterior o posterior fecha, que se le oponga o sea incompatible.

ARTÍCULO 32.- (DENEGACION DE LA INSCRIPCION). Aparte de las causales expresadas por el artículo 31 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, artículo 1556 del Código Civil y artículo 6 del presente Reglamento, los Registradores podrán negar la inscripción solicitada por el interesado que no cumpla con los requisitos de forma expresados por los artículos 491 y 1421 del Código Civil, además de las que contengan oscuridad o confusión en la redacción de las escrituras, o insuficiencia de datos, por cuya razón no puede definirse o reconocerse la naturaleza del contrato o aquella que contenga raspados, entrelineados o sobrescritos que no hayan sido salvados en la fecha de redacción del documento.

ARTICULO 41.- (RECHAZO DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS DE PERSONAS CASADAS SIN AUTORIZACION DEL CONYUGE). El Registrador también está facultado para observar y rechazar todos aquellos documentos en los que el transferente del derecho propietario o el constituyente de cualquier otro derecho real sea casado y no se contemple la firma de autorización y conformidad del cónyuge, a menos que se trate de orden judicial o se demuestre fehacientemente que el bien sobre el que recaerá la inscripción es propio y no ganancial, o que la inscripción recaerá sobre la alícuota correspondiente.

EXTINCION Y CANCELACION DE LOS REGISTROS

El artículo 35 de la Ley de Derechos Reales tiene una concepción más clara que el artículo 1557 del Código Civil, al expresar que la inscripción no se extingue sino por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real verificado a favor de otra persona y por prescripción en los casos en que en virtud de esta se extingue el derecho al que se refiere a la inscripción ".

Entonces la cancelación será total, pero también puede darse una cancelación parcial por reducción del fondo, como por ejemplo debido a un aluvión, se indicará la parte del derecho que se extinga, así como el motivo de su reducción.

Esta extinción se da más en el registro personal por partida literal, por cuanto por cada acto o contrato se abre una nueva partida literal.

En el caso del folio real por asignarse una matrícula a cada bien inmueble, ésta subsiste mientras no se extinga el inmueble. Cada transmisión del derecho propietario objeto de un asiento correlativo, debiendo en su caso cancelarse el registro o matrícula por efecto de declararse nulos los actos o títulos inscritos.

En el caso de gravámenes y restricciones, se cancelaran, conforme a lo establecido en el artículo 1560 del Código Civil que se refiere a los requisitos para la cancelación aunque en el párrafo I acepta que una anotación preventiva puede ser hecha por instrumento público, siendo que sólo se admiten registrar con instrumento público los gravámenes, las fianzas e hipotecas judiciales por providencia judicial y por tanto su cancelación se

hará en mérito a otro documento público otorgado entre partes legítimas o en virtud de resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.

El parágrafo II de dicho artículo dice que las anotaciones hechas por orden Judicial se cancelarán sólo a mérito de otra que emane del mismo Juez, salvo el caso de caducidad prevista por los artículos 1554 y 1555 y actualmente por lo señalado en el artículo 45 de la Ley de Abreviación Procesal Civil (venta judicial).

El término "Cancelación no implica el pago de una deuda u obligación. La cancelación, en términos registrales, es una inscripción que tiene por objeto dejar sin efecto, parcial o totalmente, otra inscripción extinguiendo su existencia como asiento sea de titularidad, de dominio o de gravamen y/o restricción.

En la columna "C" del Folio Real se inscriben sólo las cancelaciones-parciales o totales de los gravámenes y / o restricciones inscritos en la columna "B", en tanto que las referidas a la titularidad (derecho propietario), como se manifestó precedentemente, se cancelan automáticamente por la inscripción de un asiento posterior en la misma columna, dejando sin efecto los asientos anteriores.

Las modificaciones del dominio (parte superior del Folio Real, que contiene la descripción del inmueble, con datos de ubicación, denominación, superficie, colindancias, etc.) se realizan también en un asiento de la columna "A" del Folio Real repitiendo el asiento anterior en forma idéntica y sólo indicando qué se modificó en los datos de dominio (por ejemplo, superficie, nombre de calle, número del inmueble). Estas modificaciones, que se registran como subinscripción, constituyen una cancelación de alguno de los datos del dominio, pues dejan sin efecto los datos anteriores. Para el caso de cambio de tipo de inmueble, es decir lote por vivienda, debe cancelar el monto adicional de la mejora a inscribirse.

Por tanto, las cancelaciones inscritas en la columna "C" guardan estrecha relación con las inscripciones de la columna "B", no siendo necesario considerar el mismo orden de registro; es decir, que un gravamen o restricción inscrito (a) en un asiento posterior puede ser cancelado (a) antes que otro (a) registrado anteladamente. Las cancelaciones se realizan mediante un documento de la misma clase y entre las mismas partes que el que dio origen a la inscripción de la carga, o por orden judicial.

1. **Cancelación total:** Se trata de cancelar en forma completa algún gravamen o restricción registrada (a) en uno de los asientos de la columna "B" del Folio Real. Se debe hacer referencia expresa al número de asiento que se cancela y al número de presentación del documento del gravamen o carga, colocándose en el asiento correspondiente el sello con la leyenda "CANCELADO".

2. **Cancelación Parcial:** Procede por reducción parcial del derecho inscrito o de la suma garantizada con el gravamen. Se inscribe en el asiento correspondiente de la columna "C", comenzando con la leyenda "CANCELACIÓN PARCIAL", manteniéndose vigente el asiento correspondiente de la columna "B", a menos que el interesado desee que se refleje tal reducción en el Folio, en cuyo caso se procede a la subinscripción del asiento en la columna "B", manteniéndose la prelación del original, modificando sólo el monto.

En los casos de división y partición entre copropietarios de un bien sujeto a gravamen o restricción, éstos se extinguen con la cancelación total de la obligación, pudiendo solicitarse, sin embargo, la cancelación parcial por cada parte (lote, departamento, etc.)

3. **Sub Inscripción. De Cancelación:** Para corregir errores detectados en el registro de una cancelación, debe solicitarse una sub inscripción de cancelación, haciendo conocer cuáles son las causas de la misma y cumpliendo con los requisitos que indica la normativa vigente.

NORMATIVA VIGENTE

CODIGO CIVIL. - DE LA EXTINCION Y CANCELACION sub inscripción de cancelación, haciendo conocer las causas de la misma y cumpliendo con los requisitos que indica la normativa vigente.

DE LAS INSCRIPCIONES.

Artículo 1557.- (Extinción). La inscripción se extingue:

- 1).- Por haber sido cancelada.
- 2).- Por haberse inscrito una transferencia de la propiedad o derecho real a favor de otra persona, sino existe otra inscripción preferencial anterior.
- 3) - Por la prescripción, cuando ella extingue el derecho a que se refiere la inscripción.
- 4).- Por haber expirado el término que se fija para su vigencia en el título constitutivo del derecho inscrito, si ese término consta de una manera precisa y clara.

Artículo 1558.- (Cancelación total). Podrá pedirse y deberá ordenar en su caso la cancelación total cuando:

- 1) - Desaparezca por completo el bien objeto de la inscripción.
- 2).- Se extinga legalmente el derecho inscrito.
- 3).- Se declare judicialmente la nulidad del título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.

4).- Se declare judicialmente la nulidad de la inscripción misma por faltar algunos de los requisitos esenciales.

5).- Se acredite en forma auténtica el pago o la consignación, hechos legalmente y aceptados por resolución judicial ejecutoriada.

6).- Se efectuó la confusión de la propiedad de los bienes gravados y el derecho inscrito sobre ellos en una misma persona.

7).- Se presentó en forma auténtica una resolución que acredite haber cesado los efectos de otra anterior.

8).- Se ha vendido judicialmente el bien, con cancelación de gravámenes.

Artículo 1559. - (Cancelación parcial), Podrá pedirse y ordenarse en su caso la cancelación parcial cuando:

1) - Se reduzca en parte por accidente natural el bien objeto de la inscripción.

2), - Se reduzca el derecho inscrito.

3) -Se reduzca la suma garantizada con el gravamen.

Artículo 1560.- (Requisitos para la cancelación). I. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de documento público, sólo se cancelarán mediante otro documento público otorgado entre partes legítimas o en virtud de resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada. II, Las anotaciones hechas por orden judicial se cancelarán solo a mérito de otra que emane del mismo juez, salvo el caso de caducidad prevista por los artículos 1554 y 1555.

LEY DE INSCRIPCION EN DERECHOS REALES DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887 CAPITULO 5

De la extinción de las inscripciones

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

Artículo 36.- También se extingue la inscripción por la expiración del término fijado a su duración en el título constitutivo del derecho inscrito, con tal de que dicho término conste de una manera precisa y clara, Solo en este caso puede oponerse a tercero de buena fe, la extinción del derecho que no resultó cancelado en el registro público.

Artículo 37.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total: 1 ° cuando desaparezca por completo el inmueble objeto de la inscripción; 2 ° cuando se extinga legalmente el derecho inscrito; 3 cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción; 4 ° cuando se declare la nulidad de la inscripción misma, por falla de alguno de sus requisitos esenciales; 5 ° cuando se acredite en forma auténtica, el pago o la consignación hecha legalmente; 6* cuando se verifique la confusión en una misma persona, de la propiedad de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos; 7 ° cuando en los casos del artículo 8 ° se presente en forma auténtica, otra providencia que acredite haber cesado los efectos de la primera.

Artículo 38.- Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino mediante otra escritura pública otorgada entre partes legítimas, o en virtud de providencia ejecutoriada.

Artículo 39.- Las anotaciones o inscripciones hechas en virtud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino a mérito de providencia ejecutoriada que emane del mismo juzgado que expidió aquellos.

REGLAMENTO DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO N. 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004). -

ARTICULO 62.- (CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES). Las inscripciones se extinguen por las causas señaladas en el Art. 35 ° de la Ley

de inscripción de Derechos Reales, concordante con el Art. 1557 del Código Civil.

ARTÍCULO 63.- (EXTINCIÓN DEL INMUEBLE). Para los efectos del Artículo 37, caso 1 ° de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el inciso 1 del Artículo 1558 del Código Civil, se entenderá por extinguido el objeto de la inscripción, cuando desaparezca completamente el suelo por cualquier accidente, natural, ordinario o extraordinario, como la fuerza de los ríos, la mudanza de sus álveos u otros acontecimientos semejantes, pues al asignarse una matrícula a cada Inmueble, esta subsiste mientras subsista el suelo. Cada transmisión del derecho de propiedad o modificación de otro derecho real, será objeto de un nuevo asiento correlativo en el Folio.

ARTÍCULO 64.- (CANCELACIÓN TOTAL DE LAS INSCRIPCIONES) Las inscripciones se cancelarán totalmente, previa solicitud y orden correspondiente, en los casos previstos por el Art.37 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el Art. 1558 del Código Civil, figurando esta situación en la columna "C" de Cancelación del Folio Real.

ARTÍCULO 65.- (CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES). I Conforme el Art. 1559 del Código Civil, podrá pedirse y ordenarse la cancelación parcial de las inscripciones por reducción parcial del inmueble inscrito, del derecho inscrito o de la suma garantizada por el gravamen.

II Las cancelaciones parciales referidas al inmueble o a un derecho real que afecte la titularidad, se registrarán como subinscripciones, en un nuevo asiento de la columna "A", en tanto que las referidas a derechos reales accesorios, se cancelarán parcialmente en la columna "C", haciendo referencia al asiento cancelado y se Inscribirán las modificaciones en el nuevo asiento de la columna "B", manteniendo la prelación de la inscripción original.

ARTICULO 66.- (EFECTO DE LAS CANCELACIONES POR NULIDAD DE TITULOS), Las cancelaciones que se hagan por efectos de declararse nulos los títulos Inscritos, surtirán sus efectos, retrotrayéndose su fecha a la fecha de la inscripción.

ARTICULO 67.- (CANCELACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS), Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas:

1. Cuando por sentencia ejecutoriada fuere declarada improbada la demanda de propiedad de bienes, o la constitución, modificación, extinción de cualquier derecho real, anotada conforme al caso 1 ° del Artículo 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales;
2. puede ordenar el secuestro o embargo, se mandare suspender aquel o dejar sin efecto éste por providencia ejecutoriada, o se enajenare o adjudicare en pago el bien;
3. Cuando por sentencia ejecutoriada fuere desestimada la demanda propuesta con cualesquiera de las multas establecidas en los casos 3 y 4 del Artículo 26 de la Ley; Cuando en el juicio ejecutivo, causa penal, procedimiento de apremio y demás casos en que se desestime la demanda.
4. Cuando no se subsane por el interesado, en el caso 5 del mismo Artículo, el requisito o causa que impidió la inscripción definitiva del título.
5. Cuando la anotación se convierta en inscripción definitiva a favor de la misma persona, en cuyo provecho se hubo constituido, o de su causahabiente; y
6. Cuando renunciare a su derecho, en forma legal, la persona a cuyo favor estuviese constituida la anotación.

ARTÍCULO 68.- (REQUISITOS PARA LA CANCELACION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS).

- I. Las inscripciones y anotaciones preventivas (casos 5 y 6 del Artículo anterior) hechas en virtud de documento público, sólo se

cancelarán mediante otro documento público otorgado entre las partes legítimas o en base a resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada, conforme al Artículo 38 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y 1560 - I del Código Civil.

- II. Las anotaciones preventivas o inscripciones hechas por orden judicial, se cancelarán solo en mérito de otra orden emanada del mismo juzgado, conforme al Artículo 39 de la Ley de inscripción de Derechos Reales y 1560 II del Código Civil.

ARTÍCULO 69.- (CANCELACION DE LA HIPOTECA LEGAL). Cuando la hipoteca legal, en los casos establecidos por el Artículo 1368 del Código Civil, se haya inscrito sin mandamiento judicial, el Registrador no la cancelará, ni hará otra inscripción en cuya virtud quede de derecho cancelada, sino en caso de presentársele instrumento público que haga constar la extinción de aquella.

ARTÍCULO 70.- (CANCELACIÓN DE USUFRUCTO). La cancelación del usufructo se realizará mediante un documento bilateral de igual clase al que lo realiza, suscrito entre el propietario del inmueble y el usufructuario. En caso de fallecimiento del usufructuario, la cancelación procederá en mérito a orden judicial.

REGISTRO DE HIPOTECAS

El Código Civil en su artículo 491 dice que el contrato de donación, la hipoteca voluntaria, la anticresis, la subrogación consentida por el deudor y otros actos señalados por Ley deben celebrarse por documento público, o también denominada escritura pública.

El artículo 493 dice en su inciso 1 que, si la ley exige que el contrato revista una forma determinada, no asume validez sino mediante dicha forma, salvo otra disposición de la ley, aunque se admite aquello de que el contrato y su forma son ley entre partes.

El artículo 1430 al referirse a la anticresis dice: 'El contrato de anticresis no se constituye sino por documento público y surte efectos respecto a terceros sólo desde el día de su inscripción'. Estos son ejemplos de hipoteca voluntaria que dependen del acuerdo de dos o más voluntades constituirán sobre bienes inmuebles o muebles sujetos a registro sean estos de propiedad del deudor o de un tercero y que se otorga como garantía para el cumplimiento de una obligación, a más del inmueble, se otorga la hipoteca del derecho de superficie y el derecho a construir, también el usufructo. y se La hipoteca debe ser inscrita sobre bienes especiales e individualmente indicados y por una suma determinada en dinero (Parágrafo I, artículo 1363 del Código Civil), esto quiere decir que, si una deuda se pacta con la garantía de varias casas o lotes, debe indicarse claramente la foja, partida, libro y año de registro del sistema de registro personal y el número de matrícula y asiento de la titularidad del Folio Real. La hipoteca constituida conforme a ley es registrable, es decir no será objeto de denegación al ser presentada para su registro en Derechos Reales. Se debe tomar nota de que una hipoteca, o un contrato de anticresis no serán objeto de registro si no están constituidos en escritura pública. Debe ser denegado el registro de un documento privado protocolizado por orden judicial. El perjuicio causado por esta denegación proviene del abogado que aconseja por los niveles de confianza existente entre partes el sólo reconocimiento de firmas, luego del Notario que da lugar a este reconocimiento y por último del Juez que dispone de su protocolización y posteriormente incluso la anotación preventiva de este documento que solo tiene valor entre partes y por lo tanto no es oponible

a terceros. La hipoteca en la propiedad horizontal si afecta al terreno antes de la edificación, y recae sobre todo el inmueble, es decir a todas las unidades habitacionales y no proporcionalmente. La transferencia de una unidad habitacional para que ésta sea alodial debe merecer un documento de cancelación parcial del gravamen; si los gravámenes son posteriores a la venta de un departamento, por ejemplo, el gravamen sólo afecta a ese departamento, La hipoteca legal es una hipoteca forzosa constituida para el cumplimiento de las obligaciones aparecen en los numerales 1 al.7 del artículo 1368 del Código. Civil y sobre los privilegios, artículo 1346, 1347 y siguientes (ver Título II Capítulos I al VII del Código Civil).

HIPOTECA JUDICIAL EL Código dice, que se origina en las sentencias que condenan a pagar una suma de dinero, o los daños y perjuicios resultantes por no cumplir una obligación de, se entiende entonces que los jueces deben señalar conforme al. Artículo 1363 párrafo I del Código Civil una suma determinada de dinero, dicho de otra manera, deben indicar una cuantía para cubrir el pago de la suma de dinero perseguida o el pago del daño y perjuicio causado. Lamentablemente algunos jueces suelen omitir el señalamiento de la cuantía y no determinan la suma en dinero, hecho que contradice el espíritu de la ley.

NORMATIVA VIGENTE CODIGO CIVIL

De las hipotecas

SECCION I

Disposiciones generales

Art. 1360.- (CONSTITUCION).

- I. La hipoteca constituida sobre bienes propios del deudor o de un tercero, como garantía de una deuda, confiere al acreedor hipotecario los derechos de persecución y preferencia. Por el

primero, puede embargar la cosa o derecho en poder de cualquiera; por el segundo, es preferido en el pago a otros acreedores.

- II. Los bienes muebles sujetos a registro, sobre los cuales se constituye una hipoteca, se equiparán a los inmuebles para los efectos correspondientes.
- III. La hipoteca solo tiene lugar en los casos y según las formas autorizadas por la ley.

Art. 1361.- (CLASES DE HIPOTECA),

- I. La hipoteca es legal, judicial y voluntaria,
- II. La hipoteca legal se constituye por la ley; la judicial resultante de sentencia pronunciada por los jueces; y la voluntaria depende del acuerdo de dos o más voluntades o de una sola voluntad, como en los contratos o los testamentos respectivamente. (Art. 1368 del Código Civil)

Art. 1362.- (OBJETO DE LA HIPOTECA).

Pueden darse en hipoteca:

- 1) Los bienes inmuebles que están en el comercio con sus pertenencias y accesorios considerados inmuebles.
 - 2) El usufructo de dichos bienes,
 - 3) El derecho de superficie y el derecho construir.
 - 4) Otros Bienes y derechos expresamente señalados por ley.
- II. No se pueden hipotecar las servidumbres independientemente del Inmueble respectivo, y la hipoteca sobre el inmueble alcanza a las servidumbres ya constituidas y las que se constituyen en el futuro.
- III. Los derechos de usufructo, uso y habitación constituidos con posterioridad a la inscripción de la hipoteca loman su propio rango y son oponibles a terceros desde la fecha de la inscripción.

Art. 1363- (ESPECIALIDAD INDIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA).

- I. La hipoteca debe ser inscrita sobre bienes especial e individualmente Indicados y por una suma determinada en dinero.
- II. La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes, y garantiza toda la deuda y cada una de sus partes o saldos,
- III. Toda hipoteca subsiste en el Inmueble aun cuando él pase a otras manos, y los adquirentes gozan de los términos y plazos concedidos al primer deudor,

Art. 1364.- (EFECTOS RESPECTO A TERCEROS o a terceros desde el día de su inscripción el registro en el respectivo. De la inscripción de las hipotecas

Art. 1382.- (PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCION).

Pueden solicitar y obtener la Inscripción de una hipoteca:

- 1) El deudor.
- 2) El acreedor hipotecario o su representante. 3) El acreedor de acreedor mediante la acción oblicua, Art. 1383.-

(EFECTOS DE LA INSCRIPCION).

La inscripción es una medida de publicidad que hace oponible a terceros la obligación hipotecaria y no presume la validez de la misma. extinción de hipotecas

Art. 1388.- (ENUMERACION), Las hipotecas se extinguen:

- 1) Por extinción de la obligación principal,
- 2) Por renuncia del acreedor a la hipoteca.
- 3) Por derecho de del bien hipotecado,
- 4) Por la extinción del derecho hipotecado, como el Usufructo y el derecho de superficie. Si el superficiario tiene derecho a una

compensación, las hipotecas inscritas se hacen efectivas sobre dicha compensación, Si se reúnen en la misma persona el derecho del propietario del suelo y el del superficiario, las hipotecas sobre el uno y sobre el otro continúan gravando separadamente ambos derechos.

5) Por lo previsto en el Art. 1479.

REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INMOBILIARIA

Este tipo de propiedad se extiende hacia arriba y también en la profundidad del subsuelo en una estructura edificada de pisos o departamentos. El elemento fundamental es el edificio "que se descompone y unifica al mismo tiempo a través de elementos materiales, tales como el suelo, la estructura metálica o de hormigón armado, los muros divisorios o maestros, los servicios sanitarios, de calefacción, de refrigeración; el hall, los elementos decorativos, las áreas de uso común, etc. Todo esto significa y califica la "personalidad" del edificio, que en el orden de la propiedad horizontal se halla dividido en pisos y departamentos y áreas de comunidad y servicio. En este tipo de edificación que constituye una unidad inmobiliaria, el derecho de propiedad expresa dos conceptos jurídicos distintos que coexisten en el Inmueble: uno de orden común colectivo que pertenece a todos-los titulares de dominio sobre ese conjunto de elementos que conforman la unidad material Inmobiliaria como "bien de todos"; y otro que es de dominio y propiedad particular y exclusiva de cada uno de los titulares de cada piso o departamento. Trátase pues, de dos derechos: el colectivo y el personal que se unen a través de la ley de horizontalidad inmobiliaria y en cuya confluencia ninguno excluye al otro, ni tampoco se superpone; por el contrario, coexisten, se conjugan y compenetran. En suma, explica Neri:

objetivamente hay desdoblamiento de esos dos derechos de propiedad perfectamente definidos e individualizados, pero jurídicamente coexisten de tal manera que se consubstancian y conjugan ".

Las disposiciones de nuestra legislación nacional sobre este tema están contenidas en la sección. III del Libro II de la compilación civil. Los artículos 184 al 200 de ese cuerpo legal, estatuyen lo siguiente:

- 1) Los pisos y compartimentos de un edificio pueden pertenecer a distintos propietarios; siempre que el edificio reúna las condiciones técnicas para ello;
- 2) Cada propietario de piso o compartimiento podrá ejercer libremente su derecho, compatibilizándolo con los derechos de los demás propietarios. La enajenación, hipoteca o anticresis del piso o compartimiento comprende también la de las partes comunes en la parte que les corresponde;
- 3) Se usará el piso o departamento en las funciones que señalan el Reglamento del edificio;
- 4) Delimitación de las partes comunes en proporción al valor del piso o departamento;
- 5) Reglamento. Al constituirse la copropiedad debe redactarse un reglamento que establezca las normas relativas al uso de las cosas comunes, a los derechos y obligaciones de los copropietarios y a las reglas para la administración. Este Reglamento y sus modificaciones deben ser elevados a escritura pública;
- 6) Estado de pre horizontalidad. Puede constituirse hipoteca sobre los diversos pisos o compartimentos de un edificio en construcción o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal, y la inscripción que se haga del terreno sobre el cual se levante o se levantara gravará la cuota parte de cada futuro copropietario y se extenderá su piso o

compartimento respectivo, a medida que estos se vayan concluyendo, proporcionalmente a su valor y sin necesidad de nueva inscripción.

Los requisitos para la inscripción de la propiedad horizontal están normados por el Código Civil, del siguiente modo: artículo 199, "La inscripción de cualquier derecho bajo el régimen de propiedad horizontal se hará con los requisitos y formalidades señalados en el Título IV del Libro V de este Código, debiendo acompañarse un plano del edificio donde está el piso o compartimiento el cual se archivará y guardará en la Oficina de Registro de Derechos Reales. La Inscripción contendrá, además:

1. La ubicación y colindancia del edificio construido o proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal;
2. El número y la ubicación que corresponde en el plano mencionado al piso o los pisos y al compartimiento o compartimientos cuya inscripción se solicita.

NORMATIVA VIGENTE. -

CODIGO CIVIL. -

Artículo 199.- (REQUISITOS PARA LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL U OTRO DERECHO REAL). La inscripción de cualquier derecho real bajo el régimen de propiedad horizontal se hará con los requisitos y formalidades señaladas en el título VI del libro V de éste Código, debiendo acompañarse un plano del edificio en donde está el piso o compartimiento el cual se archivará y guardará en la oficina de registro de los derechos reales. La inscripción contendrá, además:

- 1).- La ubicación y colindancia del edificio construido o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal.
- 2).- El número y la ubicación que corresponde en el plano mencionado al piso o pisos y al compartimiento o compartimientos cuya inscripción se solicita.

Artículo 200.- (AUTORIZACION MUNICIPAL Y REGLAMENTO TECNICO). Ningún edificio bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser construido o destinado a esa finalidad sin autorización previa municipal, la cual se ajustará al reglamento técnico respectivo.

REGLAMENTO DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO N. 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004) .-

ARTICULO 19- (PROPIEDAD HORIZONTAL), El mismo procedimiento expresado en el artículo anterior, se seguirá en el caso de propiedad horizontal, Se registrará en primer término, el edificio a favor del titular originario, creándose una matrícula, la que se constituye en matrícula "madre" de las nuevas matrículas, con sus Folios correspondientes, para cada departamento o unidad habitacional singular, sea este departamento, oficina, una simple habitación, estacionamiento o baulera, que se toman en cuenta como una propiedad individual, si así está en el proyecto, a la que se asigna, además de la propiedad privada individual, el derecho propietario de una fracción ideal de terreno y condominio de áreas comunes y servicios en forma proporcional. La matrícula 'madre'

quedará como antecedente dominial y se anotará en ella, el fraccionamiento operado, con presentación de planos aprobados por la entidad competente,

ARTICULO 20.- (REQUISITOS Y FORMALIDADES DE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL).

I. La inscripción de cualquier derecho real bajo el régimen de propiedad horizontal se hará con los requisitos y formalidades señalados en el artículo 199 del Código Civil; pudiendo constituirse hipoteca sobre los diversos pisos o departamentos de un edificio en construcción o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal y la Inscripción se realizará en base al artículo 198 del Código Civil.

II La hipoteca en la propiedad horizontal, si afecta al terreno antes de la edificación, recae sobre todo el inmueble, es decir sobre todas las unidades habitacionales y no proporcionalmente; sin embargo, podrán realizar cancelaciones parciales del gravamen, mediante documento pertinente, a efecto de obtener la alodialidad de cada unidad habitacional, independientemente.

OTROS SERVICIOS DE DERECHOS REALES

Se identifican además de los servicios de registro, inscripción o matriculación los siguientes otros servicios:

- Matriculación de bienes registrados en el sistema de libros.
- Segundos testimonios y fotocopias legalizadas (con orden judicial) de los documentos privados registrados y que se mantienen en el archivo de Derechos Reales.

- Partidas literales, que son la transcripción de las partidas de registro de los libros de propiedad, gravámenes y cancelaciones.
- Notas marginales, que son en sí las certificaciones de registro que se otorgan un sello en los testimonios originales mediante envío para su inscripción o en los segundos testimonios, obtenidos por los interesados cumpliendo las formalidades establecidas para este efecto.
- Actualización de Folio Real que es, la emisión de un Folio Real a la fecha de la solicitud. Recordemos que el Folio Real comprende el registro de la propiedad, los gravámenes y las restricciones y las cancelaciones si hubieran estas.
- Formularios de información rápida.

Si la propiedad tiene gravámenes constará ese hecho en asientos correlativos por fecha de ingreso y número de presentación. Si es alodial llevará un sello que indique "sin gravámenes". Si tiene cancelaciones, el asiento de cancelación se referirá al número de asiento del gravamen y número de presentación del gravamen, son tomar en cuenta el orden en el que se encuentra el gravamen.

También se otorgan certificados que son documentos expedidos por funcionarios autorizados, acreditando un acto o un hecho.

En el seminario sobre "Registro de Derechos Reales, funciones, atribuciones y servicios", organizado por el, Consejo de la Judicatura en la ciudad de Yacuiba en el mes de septiembre de 2005, además de los servicios de registro, inscripción o matriculación, se identificaron los siguientes otros servicios:

Matriculación de inmuebles registrados en el sistema de libros.

Segundos testimonios de documentos privados registrados (con orden judicial, artículo 53 del D.R.) Testimonios de partidas (con orden judicial, artículo 53 D.R.).

Actualización de Folio Real.

Nota de registro en segundos testimonios.

Emitiéndose además de las siguientes certificaciones: Certificado alodial o de libertad.

Certificado de estado hipotecario o de gravámenes.

Certificado de propiedad.

Certificado negativo de propiedad.

Certificado de tradición. información rápida.

Certificaciones e informes de propiedad, - Entre estos otros servicios de Derechos Reales podemos identificar las certificaciones e informes de propiedad.

Se llama certificación a la Información que, a petición de parte interesada que demuestre interés legítimo expiden las oficinas de Derechos Reales sobre la situación jurídica de los Inmuebles y de las personas, consignando los datos que se encuentran registrados en Libros o en el sistema TEMIS al momento de la solicitud de la certificación.

Las certificaciones se expedirán a simple solicitud escrita si el interesado es el propietario del inmueble o sus representantes legales o mediante memorial al Registrador, en el que se demuestre un interés legítimo, es solicitado por terceras personas. Pese a que, como se indicó anteriormente, el Folio Real constituye Certificación e Informe del estado actual de un

inmueble, según el interés de los usuarios, en las oficinas registradoras se expiden los siguientes informes:

1. **Folio Real actualizado:** Certificado por excelencia, ya que en él se tiene toda la información del inmueble desde el momento de su matriculación, consignando incluso los antecedentes que dieron origen a dicha matriculación (Libro, Partida, Foja, fecha o número de Matrícula). Constituye un segundo (o tercer) ejemplar del último Folio Real y es la impresión de éste en un nuevo formulario valorado. Su confección y despacho se realiza en un tiempo máximo de 24 horas y se lo solicita con la presentación del Folio Real anterior o mediante memorial al Registrador en el que se demuestre interés legítimo-

2. **Certificado de Propiedad:** Este tipo de certificado se extiende cuando el propietario o el legítimamente interesado solicita la verificación del o de los propietarios vigentes de un determinado inmueble. En caso de que el nombre indicado no tenga ningún inmueble registrado bajo dicho nombre, este certificado se convierte en certificado negativo, es decir en Certificado de No Propiedad. Puede darse el caso de que se solicite la certificación de derecho propietario de varias personas, en cuyo caso, se certifica por cada persona, natural o jurídica, que se encuentra en la solicitud.

3. **Certificado decenal de Propiedad:** Se extiende cuando se solicita la historia del propietario de un determinado Inmueble, de los últimos 10 años pasados. Cuando el Inmueble ha sido matriculado hace más de 10 años, la información de éste certificado es extraído del sistema TEMIS y se arma el certificado con dichos datos. En este caso su confección y despacho no excede las 24 horas. En caso de que se deban sacar datos de libros, su confección y despacho larda bastante más.

4. **Certificado Treintañal de Propiedad:** Este certificado se extiende en los últimos años con la Información del propietario de un inmueble de los 30 años pasados. Como no se tienen los datos de registro en el sistema sino a partir de 1998 en algunas oficinas, se tienen que revisar libros, por lo que su confección y despacho requiere de mayor tiempo.

5. **Certificado de Tradición:** Este tipo de certificados se solicita para saber el historial del derecho propietario de un inmueble desde la primera inscripción en libros. Su confección y despacho toma mucho más tiempo que los demás tipos de certificados, especialmente si el inmueble fue objeto de muchas transacciones.

6. **Informes:** Se extienden informes solo a requerimiento de autoridades judiciales, o de otras instituciones con potestad legal para solicitarlos, sobre determinados aspectos o extremos del derecho propietario, que constan en los registros de las oficinas de Derechos Reales, Según lo que se solicite se verifican los datos y se omiten los informes respectivos.

Certificaciones e Informes de gravámenes. Se realizan certificaciones de gravámenes y/o restricciones cuando el propietario o el legítimamente Interesado solicita información sobre la existencia de algún gravamen o restricción que, a la fecha de la solicitud, recae sobre inmueble específicamente determinado.

1. Follo Real actualizado: Certificado por excelencia, ya que en él se tiene toda la información del Inmueble desde el momento de su matriculación, consignando incluso los antecedentes que dieron origen a dicha matriculación (Libro, Partida, Foja, fecha o número de Matrícula),

Constituye un segundo (o tercer) ejemplar del último Folio Real y es la Impresión de éste en un nuevo formulario valorado. Su confección y despacho se realiza en un tiempo máximo de 24 horas y se lo solicita con la presentación del Folio Real anterior o mediante memorial al Registrador en el que se demuestre Interés.

2. Alodial: Se expide cuando el inmueble, objeto de la solicitud, se encuentra sin ningún gravamen o restricción. En caso de que el inmueble soporte alguna (gravamen o restricción) registrado, este certificado se convierte en certificado de gravamen (o negativo de alodialidad), Si el inmueble se encuentra matriculado, el tiempo de despacho no excede de las 24 horas, demorando más si no lo está.

3. Certificado de Gravamen: Se expide cuando el inmueble, del que se solicitó la certificación, se encuentra con algún tipo de gravamen o restricción. En caso de no soportar ninguno, este certificado se convierte en certificado alodial (o negativo de gravamen), Si el inmueble tiene matrícula, su elaboración y despacho no excede el tiempo de 24 horas, demorando más si no lo está.

4. Certificado decenal de gravámenes: Se extiende cuando el interesado solicita que se certifique los gravámenes que ha soportado o soporta el inmueble, objeto de la certificación, en los últimos 10 años. Cuando el inmueble cuenta con matrícula un número mayor a los 10 años, dicha certificación y su emisión no debe tardar más de 24 horas, ya que toda la información se encuentra en el sistema.

5. Certificado treintañal de gravámenes: Es similar al anterior sólo que el periodo a certificar se refiere a los últimos 30 años. Ya que ninguna oficina cuenta con información en el sistema, sino sólo desde 1998, su elaboración y emisión tiene una duración de tiempo bastante alta (se estima unos 15 días).

6. Certificados especiales: Estos pueden ser sobre Notas Marginales y de Anotación Preventiva, siempre que el inmueble no esté matriculado o se requiera de algún detalle que se encuentre registrado en libros y que ya no se encuentra volteado al Folio Real, por haber sido cancelado y porque sólo se toman para el volteo los registros vigentes a la fecha de la matriculación,

7. Informes: Se extienden informes solo a requerimiento de autoridades judiciales, o de otras Instituciones con potestad legal para solicitarlos, sobre determinados aspectos o extremos de gravámenes que constan en los registros de las oficinas de DD RR. Según lo que se solicite se verifican los datos y se emiten los informes pertinentes.

Otras certificaciones e informes Se incluyen en este grupo aquellos servicios que no están catalogados en los anteriores, pero que tienen el carácter de certificación, una excepción del Servicio Rápido, que no lleva ninguna firma.

1. Ampliación de Certificados: Se extiende como ampliación a un certificado emitido anteriormente y solo Indica los asientos que no se encuentran en el certificado emitido anteriormente. Para su solicitud debe acompañarse del original del certificado que se quiere ampliar. Este tipo de servicio podría ser reemplazado por el Folio Real actualizado.

2. Certificado para defensa pública: Se extiende a solicitud de una autoridad judicial o del Ministerio Público y se utiliza con fines de cargo o descargo en procesos específicos. Este tipo de certificado no se extiende en papel valorado.

3. Servicio de Información Rápida: Información que se otorga de inmediato y que refleja sólo los asientos vigentes que se encuentran en el sistema Temis. Se extiende en un papel valorado, pero no lleva ningún tipo de firma, sólo el timbre y sello de la oficina que lo elaboró. Esta muestra las condiciones actuales de un inmueble a la fecha de su emisión y puede incluir

la información sobre algún trámite que se hubiere recibido respecto de la matrícula de la que se informa. NO TIENE CARACTER DE CERTIFICACIÓN y su validez es de 24 horas.

4. Cambio de Jurisdicción: En este caso se trata de un informe en el cual se indica que el inmueble, para el que se solicita algún servicio, ya no pertenece a la Jurisdicción que aparece en el Folio Real o en libros, debido a cambios en la delimitación geográfica de los municipios. Este trámite se lo realiza en la oficina nueva, a la que se debe acudir, acompañando todos los requisitos solicitados para el servicio que se requiere.

5. Testimonios: Cuando se presentan para su registro escrituras privadas reconocidas, en los casos permitidos por Ley, las oficinas de Derechos Reales, deben proceder a la elaboración del Testimonio correspondiente, a semejanza de los elaborados por los Notarios de Fe Pública. Su elaboración toma bastante tiempo (15 días promedio), pues se debe esperar el turno correspondiente, dentro de los diversos trámites que ingresan a la oficina. Para disminuir el tiempo se aconseja que al momento de solicitar este servicio se adjunte todo el texto del documento en medio magnético (disquete). En cumplimiento de la normativa vigente, también se extienden segundos testimonios, que son copias del testimonio original que fue elaborado en la oficina de Derechos Reales, cuyo tiempo de despacho trámite es menor. La extensión de segundos testimonios procede por orden judicial. NO SE EXTIENDEN OTRO TIPO DE TESTIMONIOS.

BIBLIOGRAFIA:



**1.- DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, INSTITUTO DE LA
JUDICATURA, 2009 2.- CODIGO CIVIL BOLIVIANO 1975 3.- LEY DE
INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES DE 1887 4.- DECRETO
SUPREMO 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004 5.-MANUAL DE
FUNCIONES DDDR 6.-MANUAL SINAREP**