

# **MANUAL DE PROPIEDAD**

## **Introducción**

Las cosas y bienes, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral, y es en torno a ellas que giran la organización social y política de los pueblos y su estilo de vida.

Por ello las oficinas de Derechos Reales están encargadas 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 Decreto Reglamentario N° 27957.

Un derecho real da la posibilidad a una persona para que ejerza un poder sobre una cosa y a tener un derecho preferente u oponible ante terceros, pues quien inscribe primero su derecho propietario tiene asegurado su titularidad de dueño.

## **Capítulo I Generalidades**

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

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

### **1. Formas De Adquirir La Propiedad**

#### a) Por Compraventa.

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

#### b) La ocupación

Consiste en adquirir la propiedad que no tiene dueño.

#### c) Usucapión

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

#### d) Por causa de Muerte (sucesión)

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

### **2. Importancia De Registrar La Propiedad Inmueble**

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

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

- Solicitar préstamos en algún Banco
- Hipotecar
- Dar en anticrético
- Alquilar
- Vender
- Etc.

### **3. Errores En El Título De Propiedad**

Los problemas más frecuentes que las personas atraviesan son:

- Errores en el testimonio de propiedad y en el folio real en el nombre de los compradores o vendedores
- Errores en el testimonio y en el folio real en el estado civil de las mujeres cuando se agrega o se omite el "de"

- Errores en el folio real figurando una superficie falsa de la propiedad.
- Cuando el comprador después de muchos años quiere realizar la inscripción en Derechos Reales, pero existen observaciones con los datos del vendedor y resulta que este ya falleció.
- Cambios de numero de Cédula de Identidad
- Perdida de todos los documentos de propiedad
- Cambio de jurisdicción
- Ignorancia de la jurisdicción a la que pertenece para poder así realizar su trámite

### **5. Como Solucionar Los Errores En El Titulo De Propiedad**

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

- a) Procesos Voluntarios
- b) Procesos Contenciosos

### **6. Instituciones Relacionadas**

- a) Oficina de Derechos Reales La Paz  
Dirección: Calle Yanacocha Esq. Sucre  
Teléfonos. 02-2408294, 02-2407494
- b) Oficina de Derechos Reales de El Alto  
Dirección: Corte Superior de Justicia./Ceja del Alto  
Teléfono: 02-2845109  
Pagina web: [www.ddrr.poderjudicial.gov.bo](http://www.ddrr.poderjudicial.gov.bo)
- c) Gobierno Municipal de La Paz  
Dirección: Calle Mercado Palacio Consistorial  
Página web: [www.ci-lapaz.gov.bo](http://www.ci-lapaz.gov.bo)
- d) Notarías  
Pagina web: [www.poderjudicial.gov.bo](http://www.poderjudicial.gov.bo)

## Capítulo II Compraventa

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

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

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

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

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

- Comprobar que el vendedor es quien dice ser, pedirle una fotocopia de su Cédula de Identidad para comprobar su identidad.
- Asegúrese que el vendedor sea el verdadero dueño, Ud. debe pedirle fotocopias del Testimonio de propiedad, Folio Real actualizado, Plano de catastro del inmueble y los pagos de Impuestos a la Alcaldía de los últimos 5 años. En caso que el vendedor (a) sea casado (a) debe tener la autorización de su pareja.
- Que la propiedad esté registrada en la Oficina Pública de Derechos Reales, para esto tiene que pedir a esta oficina un informe completo sobre el estado actual de la propiedad, donde se indica el nombre de los anteriores y actuales propietarios y si hay algún gravamen o hipoteca. Para pedir este informe tiene que llevar:
  - Fotocopia del Folio Real actualizado.
  - Cédula de Identidad original y fotocopias
  - Costo Bs. 26
  - La entrega es inmediata

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

#### 1. Minuta

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

Requisitos	Procedimiento	Solicitantes	Costo
1. Testimonio de propiedad del vendedor (original y fotocopias)	- Presentar todos los documentos al abogado.	- El comprador(es); o	20 Bs. a 100 Bs., es al criterio del abogado
2. Folio Real (original y fotocopias)	- El abogado redacta una minuta que indica que el vendedor transfiere	- Apoderado legal mediante un poder	<b>Tiempo de</b>
3. Plano de catastro de ubicación de la			

propiedad (original y fotocopias)	la propiedad inmueble al comprador por una suma de dinero.		<b>duración</b> 30 minutos
4. Formularios de pago de impuestos de los últimos cinco años originales y fotocopias	- El contrato lo firman el comprador, vendedor y abogado.		
5. Cédulas de Identidad del comprador y vendedor original y fotocopias			

## 2. Pago de Impuestos de transferencia (Alcaldía)

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

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

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

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

## 3. Protocolización y Testimonio de Propiedad

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

Requisitos	Procedimiento	Solicitantes	Costo
1. Minuta original y fotocopias	- Entregar los requisitos.	- El comprador	- 150 Bs. o más.
2. Cédulas de Identidad del vendedor y del comprador	- El notario redactara el Protocolo.	- El Apoderado o legal	Varia según el Notario
3. Pago de Impuestos del último año original y	- Debe firmarlo el vendedor, comprador, 2 testigos y el Notario.	- El Apoderado o legal mediante	<b>Tiempo</b>
	1. El Notario elaborará el		

4. Fotocopias. 4. Formulario de Pago de Transferencia de propiedad original y fotocopias. 5. Plano de Ubicación de la propiedad	Testimonio de propiedad los sella y firma. 2. El Testimonio le entregara al comprador.	un poder	<b>de duración</b> 2 a 3 días
---	---	----------	----------------------------------

#### 4. Inscripción en Derechos Reales

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

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

### Capítulo III Catastro

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

#### 1. Actualización De Registros Catastrales

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

- Nuevas construcciones,
- ampliaciones,
- demoliciones

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

#### 2. Formulario Único Municipal (FUM)

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

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

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

#### 3. Certificado De Registro Catastral

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

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

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

#### **4. Duplicado De Certificado Catastral**

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

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

#### **5. Superficie Admitida Para La Construcción**

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

#### **6. División Y Partición**

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

#### **7. Visado De Planos**

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

## Capitulo IV Cambio De Jurisdiccion

### 1. Cambio De Jurisdicción (Conducto Regular)

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

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

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

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

### 3. Certificado Jurisdiccional

Requisitos	Procedimiento	Duración del trámite
1. Solicitud escrita al Sub Alcalde del distrito solicitando Cambio de Jurisdicción. 2. Plano de ubicación del inmueble. 3. Testimonio de	1. Ir a la Comisión de Limites de la Alcaldía. 2. Presentar la solicitud para que acredite que el bien inmueble se encuentra en la Jurisdicción. 3. El sub alcalde ordena a la Comisión que se verifique los	7 días a 14 días

propiedad. 4. Tarjeta de propiedad o folio real. 5. Impuestos al día. 6. Todo con dos copias.	requisitos presentados. 4. Una vez verificados y evidenciado que el inmueble pertenece a la jurisdicción, la Comisión extiende el Certificado Jurisdiccional.	
--	--	--

#### 4. Certificación De Inmueble Y Plano Visado

Requisitos	Procedimiento	Costo	Duración del trámite
1. Memorial de Solicitud de Certificación de Inmueble y Plano Visado. 2. C.I.	1. Ir a la Oficina de Asesoría Técnica de la Sub Alcaldía. 2. Una vez aprobada la solicitud realizar el plano con un Arquitecto y un topógrafo. 3. Levantaran el plano de ubicación del inmueble. 4. Después de levantado el plano le entregan el plano aprobado y la certificación del inmueble.	- Memorial de solicitud 20 Bs. - Plano visado 250 Bs. - Tipógrafo de la sub alcaldía 30 Bs.	- Visado del inmueble 7 días a un mes. - Abogados 30 minutos

## Capítulo V Procesos Judiciales

### 1.1. Procesos Judiciales En Derechos Reales

Los procesos judiciales en temas de registro de propiedad se inician cuando una persona tiene observaciones para registrar su propiedad en la Oficina de Derechos Reales, las observaciones generalmente son en Folio Real, Tarjeta de propiedad o Testimonio (puede ser por compra venta o por declaratoria de herederos)

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

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

<b>¿Cómo determinar en que documento esta la observación?</b>	<b>¿Contra quien o quienes se interpone la demanda?</b>
<p>Para saber cual es el error y en que documento se encuentra, revisar y comparar los datos de todos los documentos de propiedad con los documentos de identidad, planos de fraccionamiento, ubicación, etc.</p> <p style="text-align: center;"><b>En declaratorias de herederos</b></p> <p>Revisar la Resolución de declaratoria de herederos, el protocolo, el testimonio y el folio real (si ya lo registro en DD.RR.)</p> <p style="text-align: center;"><b>En compraventas</b></p> <p>Revisar la minuta de compra venta, el protocolo, el testimonio y el folio real (si ya lo registro en DD.RR.)</p>	<p>Se toman en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tipo de trámite que realizo. (compraventa o Declaratoria de Herederos)</li> <li>• El documento donde se encuentra la observación.</li> <li>• Hasta que punto avanzó en el registro (testimonio o registro en DD.RR.)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>En caso de Declaratorias de Herederos generalmente se demanda a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Juez de Instrucción en lo civil que dicto la Resolución de Declaratoria de herederos y al Notario de Fe Publica si realizo la Protocolización y testimonio de la Declaratoria de Herederos.</li> <li>• Al Juez, al Notario y al Juez Registrador de Derechos Reales si la persona ya registro el testimonio en Derechos Reales.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>En el caso de compraventas generalmente se demanda a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al o los vendedores y al Notario de Fe Pública que protocolizo y realizo el Testimonio de la Minuta de compraventa.</li> <li>• Al vendedor, Notario de Fe Pública y Juez Registrador de Derechos Reales si la persona registro en Derechos Reales el Testimonio de compraventa.</li> </ul> <p>Cuando se demanda al Notario se demanda al actual Notario, es decir el que se encuentra en poder de los archivos, se debe conocer el No. De Notaria, el nombre del actual notario y su dirección.</p>

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

<b>¿Cuáles son las pruebas principales para iniciar un proceso?</b>	
Pruebas son esenciales antes de iniciar la demanda: <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de la Notaria de Fe Publica, siempre se solicita antes de iniciar la demanda con una orden judicial.</li> <li>El Informe de Derechos Reales, puede ser solicitado antes de iniciar la demanda si se dirige contra Derechos Reales y si es solo contra el Notario se solicita durante la tramitación del proceso.</li> <li>Informe de Identificaciones en caso que la observación se encuentre en la Cédula de Identidad.</li> </ul>	Pruebas esenciales para presentar la demanda: <ul style="list-style-type: none"> <li>Reporte de la observación emitido por la Dirección de Derechos Reales.</li> <li>Folio Real o Tarjeta de Propiedad</li> <li>Testimonio</li> <li>3 últimos pagos de Impuestos</li> <li>Facturas de Luz y Agua</li> <li>Resolución de Declaratoria de Herederos</li> <li>Copia de Minuta</li> </ul> La presentación de las pruebas depende del tipo de observación que tenga en su documento de propiedad.
<b>Pruebas de acuerdo a cada caso</b>	
<b>Para complementación, adición, corrección, de nombres, apellidos o C.I. de vendedor o comprador</b> También se hace una investigación en Registro Civil para verificar que las partidas no estén observadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certificado de Nacimiento</li> <li>Certificado de Matrimonio (si es casado)</li> <li>Certificación de Inscripción de partida de nacimiento</li> <li>Copia legalizada de Partida de Nacimiento</li> <li>C.I. caducos</li> <li>Certificado de Sufragio</li> </ul>
<b>Pruebas para corrección de superficie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plano de ubicación o fraccionamiento</li> <li>Catastro</li> </ul>
<b>Pruebas para fusión de partidas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Testimonios de los inmuebles que se quieran fusionar</li> <li>Folios Reales de los inmuebles</li> </ul>

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

<b>Caso</b>	<b>Características</b>	<b>Requisitos</b>	<b>¿A quien se debe demandar?</b>
<i>Demanda de Aclaración y/o Complementación en la Abreviación de nombres y apellidos</i>	Cuando en el Testimonio de Propiedad y Folio Real, los nombres y apellidos del o los propietarios tienen una letra abreviada y es observada por las Oficinas de DD.RR mediante un REPORTE, por ejemplo: María A. Gonzáles Quispe o María Antonieta Gonzáles Q.  - En la Demanda se debe incluir todos los datos históricos de las ventas y transferencias que se hicieron en su oportunidad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reporte de la observación emitido por la Dirección de DD.RR.</li> <li>Folio Real de la Propiedad</li> <li>Tarjeta de Propiedad, si es el caso</li> <li>Testimonio de Propiedad</li> <li>Fotocopia Legalizada de C.I. de los propietarios.</li> <li>Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros</li> <li>Impuestos de Propiedad</li> <li>Facturas de Luz, Agua y Teléfono</li> <li>Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR., domiciliado en la calle Yanacocha No. 731 zona Central de la ciudad de La Paz.</li> <li>A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.</li> <li>Al Notario actual quién tiene a cargo los libros y registros de la</li> </ul>

			anterior Notaría de Fe Pública si es que es el caso.
<i>Demanda de Rehabilitación de Partida de Derechos Reales</i>	<p>Cuando por error se ha cancelado una partida de DD.RR. sobre un bien Inmueble.</p> <p>Puede existir este tipo de problemas cuando se realiza la Partición y División de bienes, por efecto de una Declaratoria de Herederos de varios herederos, y cuando estos transfieren y venden su derecho propietario a terceras personas, tras las reincidentes inscripciones realizadas en la Dirección de Derechos Reales, por error se cancela una.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reportes o Informes de Derechos Reales</li> <li>• Folio Real o Tarjeta de Propiedad</li> <li>• Testimonios de Propiedad de todas las transferencias que se hicieron.</li> <li>• Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.</li> <li>• Documentos que acrediten el derecho propietario</li> <li>• Impuestos pagados</li> <li>• Facturas de Luz, Agua y Teléfono</li> <li>• Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Juez Registrador de DD.RR.</li> </ul>
<i>Demanda Inclusión de Primer Nombre en Testimoni o de Propiedad y Folio Real</i>	<p>Cuando en los Testimonios de Propiedad, Folio Real, solo esta incluido un solo nombre y necesita incluir el primero o segundo nombre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folio Real o Tarjeta de Propiedad, si es el caso</li> <li>• Testimonio de Propiedad original o fotocopia legalizada</li> <li>• Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.</li> <li>• Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros como de prueba de los nombres y apellidos del propietario.</li> <li>• Certificado de nacimiento de los hijos</li> <li>• Impuestos de Propiedad</li> <li>• Facturas de Luz, Agua y Teléfono</li> <li>• Informe o reporte de la Dirección de DD.RR.</li> <li>• Documentos de anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR.</li> <li>• A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.</li> <li>• Al Notario actual quién tiene a cargo los libros y registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es que es el caso.</li> </ul> <p>Se debe indicar la dirección de estas personas.</p>
<i>Demanda de Adición de Nombre, Supresión de</i>	<p>Cuando existen uno o varios propietarios de un bien inmueble producto, talvez de una declaratoria de herederos y resulta que no se encuentran</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folio Real o Tarjeta de Propiedad</li> <li>• Testimonio de Propiedad o fotocopia legalizada</li> <li>• Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR.</li> <li>• A todos los que fueron partes intervinientes</li> </ul>

<p><i>Apellido y Cancelación de Usufructo</i></p>	<p>registrados los nombres completos de los propietarios, o existe añadido un apellido que no es correcto.</p> <p>En caso de que si uno de los propietarios utilizó el bien inmueble en calidad de USUFRUCTO y esta falleció o hubo otro motivo por el cual no lo va utilizar más se puede solicitar en la misma demanda su cancelación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de Nacimiento y/o Bautismo, Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros documentos que sirvan como prueba de los datos a aclarar.</li> <li>• Certificado de nacimiento de los hijos</li> <li>• Impuestos de Propiedad</li> <li>• Facturas de Luz, Agua y Teléfono</li> <li>• Informe o reporte de la Dirección de Derechos Reales</li> <li>• Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</li> </ul>	<p>de la compra venta del inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Notario actual quién tiene a cargo los libros y registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es el caso, se debe indicar datos de la dirección, etc.</li> </ul>
<p><i>Demanda de Fusión De Matriculas De Folios Reales</i></p>	<p>Cuando existen en un mismo lugar dos o más derechos propietarios que se quiere juntar para que se vuelva uno solo.</p> <p>Puede suceder que el o los propietarios hayan comprado un lote de terreno adyacente a su domicilio y para fines que les correspondan se quiere lograr volverlo uno solo, en este caso se solicita la fusión de matriculas y de folios reales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reporte de la observación emitido por la Dirección de Derechos Reales.</li> <li>• Folio Real o Tarjeta de Propiedad, si es el caso</li> <li>• Testimonio de Propiedad o fotocopia legalizada</li> <li>• Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.</li> <li>• Impuestos de Propiedad Facturas de Luz, Agua y Teléfono</li> <li>• Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Juez Registrador de DD.RR.</li> </ul>
<p><i>Reposición de Escritura Pública ante Notario de Fe Pública</i></p>	<p>Cuando en el Archivo de la Notaria donde realizo la Protocolización y el Testimonio no existe el registro, el propietario solicita se reponga en el Archivo de la Notaria de Fe Pública su testimonio de Propiedad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folio Real o Tarjeta de Propiedad</li> <li>• Testimonio de Propiedad</li> <li>• Pago de Impuestos</li> <li>• Informe de Alcaldía (Catastro)</li> <li>• Plano de Ubicación</li> <li>• Informe de DD.RR.</li> <li>• Fotocopia legalizada de C.I. del propietario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Notario de Fe Publica</li> </ul>
<p><i>Reposición de Firma del Notario de Fe Pública</i></p>	<p>Cuando no se puede subsanar el sello y firma de un notario que falleció o ya no trabaja como notario, se solicita se reponga o se subsane la firma y sello del notario de fe publica en el testimonio de propiedad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folio Real o Tarjeta de Propiedad</li> <li>• Testimonio de Propiedad</li> <li>• Pago de Impuestos</li> <li>• Fotocopia legalizada de C.I. de los propietarios</li> <li>• Informe de Alcaldía (Catastro)</li> <li>• Plano de Ubicación</li> <li>• Informe de DD.RR.</li> <li>• Fotocopia de C.I.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al Notario de Fe Publica</li> <li>• A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.</li> </ul>

### **Relación De Derecho:**

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

### **1. 2. Levantamiento De Anotación Preventiva**

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

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

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

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

## Capítulo VI Trámites En La Oficina De Derechos Reales

### 1. Información Rápida

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

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

### 2. Certificado Alodial

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

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

### 3. Certificado Decenal

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

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

### 4. Certificado Treintenial

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

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

### 5. Folio Real Actualizado

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

Requisitos	Costo
- Folio o número de matrícula. - Cédula de Identidad o RUN.	55 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

### 6. Certificado De No Propiedad

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

Requisitos	Costo
- Declaración jurada ante Juez Instructor. - Cédula de identidad o RUN del solicitante. - Memorial con orden judicial de Juez Instructor en lo Civil.	55 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.

### Procedimiento Común En Derechos Reales

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

		nuevamente.
--	--	-------------

### **Glosario De Términos**

Base Imponible.- Es la cantidad numérica expresada en términos monetarios sobre la cual se calcula el impuesto.

Alícuota.- Es el porcentaje establecido por Ley, a fin de determinar el tributo que el contribuyente adeuda al Fisco por un determinado impuesto. Es del 3% sobre la Base Imponible.

Folio Real.- Es la Matricula del Inmueble en una sola tarjeta donde se encuentra el numero de Matricula, la descripción del inmueble, el nombre del titular, sus gravámenes o restricciones y las cancelaciones.

Además es un Sistema de Registro, que muestra el Estado hipotecario, alodial o de libertad y evita la partida literal que es la transcripción fiel del registro asentado.