



**UNIVERSIDAD ANDINA SIMÓN BOLÍVAR  
SEDE CENTRAL  
Sucre – Bolivia**

**ESPECIALIDAD SUPERIOR EN DERECHO NOTARIAL  
Gestiones 2019 - 2020**

**USUCAPIÓN EN LA VÍA VOLUNTARIA NOTARIAL**

**Proyecto de Grado presentado  
para optar a la Especialidad en  
Derecho Notarial**

**ESTUDIANTE: SAMUEL POMMIER ROCHA**

**La Paz - Bolivia**

**2021**

**DEDICATORIA:**

*A mi familia que me acompaña, aconseja, alienta y apoya incondicionalmente en el sutil arte de la vida, haciendo que mis sueños sean posibles, les dedico este trabajo que es fruto de mis inquietudes y mis caros anhelos.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A la Universidad Andina que me abrió sus puertas, a mis docentes que me transmitieron su experiencia y conocimientos, a mi tutora por su efectiva orientación y asesoramiento, a los que me brindaron su tiempo y experiencia apoyándome en esta investigación y a todos los que creyeron en mi proyecto.*

*Mi agradecimiento eterno.*

## RESUMEN

La usucapión es un instituto que se remonta a la época del derecho romano y es a partir de este instituto que una persona adquiere un derecho real de propiedad, mientras otra la pierde por su descuido en la posesión de sus bienes al abandonarlos. La usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad que busca reconocer como propietario a la persona que se ha comportado como verdadero dueño de un bien, con base en la posesión prolongada del mismo y con las características establecidas en la ley.

Una acción judicial de usucapión puede tardar años, la usucapión extrajudicial, mediante un procedimiento notarial, será capaz de abreviar ese tiempo para apenas unas semanas, posibilitando así la realización práctica del derecho de propiedad, con importantes repercusiones jurídicas, sociales y económicas.

En el proyecto se analizan los aspectos jurídicos civiles y el procedimiento actual, así como los beneficios de la prescripción adquisitiva notarial, a partir de la demostración de la existencia del problema, indagando soluciones plasmadas en los objetivos y acciones estratégicas planteadas, así como el análisis de teorías, conceptos, datos y estadísticas que sustentan la investigación.

Esta obra es pionera e innovadora, y tiene por objetivo llenar una laguna de la doctrina jurídica notarial, sin descuidar los aspectos prácticos. Se propone el proyecto de modificación normativa para su implementación detallando los requisitos y el procedimiento para su aplicación dentro del ámbito notarial.

Es un acto de desjudicialización del instituto de la usucapión en Bolivia que beneficiará a la sociedad en general y desconcentrará la excesiva carga procesal de los juzgados, la usucapión extrajudicial en la vía voluntaria notarial, nace del análisis de los beneficios de un nuevo trámite a ser realizado directamente en la notaria, que iniciará por medio de memorial dirigido a notario público munido de todos los documentos necesarios para tal fin, se aplicará un procedimiento voluntario y concluirá con la escritura pública que otorga la propiedad para fines de inscripción en Derechos Reales.

**Palabras clave:** Usucapión. Prescripción adquisitiva. Justo título. Buena fe. Usucapiente. Posesión. Exenta de vicios. Usucapir.

## SUMMARY

Usucapión is an institute that goes back to the time of Roman law by which a person acquires the right to a property, while another loses it because of his carelessness in the possession of his goods by abandoning them. The “usucapión” is born as a mechanism of definitive proof of the property that seeks to recognize as owner the person who has behaved as the true owner of a good, based on the prolonged possession of the same and with the characteristics established by the law.

A legal action of usucapion can take years, extrajudicial usucapion, through a notarial procedure; will be able to shorten that time to just a few weeks, thus enabling the practical realization of the property right, with important legal, social and economic repercussions.

The project analyzes the civil legal aspects and the current procedure, as well as the benefits of the notarial purchasing power, from the demonstration of the existence of the problem, investigating solutions embodied in the objectives and strategic actions proposed, as well as the analysis of theories, concepts, data and statistics that support research.

This work is pioneering and innovative, and aims to fill a gap in notarial legal doctrine, without neglecting the practical aspects. The proposed regulatory modification is proposed for its implementation, detailing the requirements and the procedure for its application within the notarial scope.

It is more an act of dejudicialization of the institute of the usucapión in Bolivia that will benefit society in general, and deconcentrate the excessive procedural burden of the courts. Extrajudicial usucapion in the notary voluntary way, born from the analysis of the benefits of a new procedure to be carried out directly at the notary, which will begin by means of a ‘memorial’ addressed to a notary public based on all the necessary documents for this purpose, a voluntary procedure will be applied and will conclude with the public deed that grants the property for purposes of registration in real estate.

**Key words:** Usucapion Purchasing prescription. Fair title. Good faith. Usucapient. Possession. Free of vices. Usucapir.

## ÍNDICE GENERAL

	Páginas
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1 ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LA INVESTIGACIÓN. ....</b>	<b>1</b>
1.1 ORIGEN DE LA INVESTIGACIÓN. ....	2
<b>2 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLÉMICA.....</b>	<b>3</b>
<b>3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN. ....</b>	<b>3</b>
<b>4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>5 OBJETO DE ESTUDIO. ....</b>	<b>4</b>
<b>6 CAMPO DE ACCIÓN. ....</b>	<b>5</b>
<b>7 FORMULACIÓN DE LA PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>8 OBJETIVOS DEL PROYECTO DE GRADO.....</b>	<b>5</b>
8.1 OBJETIVO GENERAL. ....	5
8.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS. ....	6
<b>9 RELEVANCIA E IMPACTO DEL PROYECTO .....</b>	<b>6</b>
<b>10 PROPUESTAS DE ACCIONES ESPECÍFICAS.....</b>	<b>6</b>
<b>11 DURACIÓN Y CRONOGRAMA DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO.</b>	<b>7</b>
<b>12 DISEÑO METODOLÓGICO.....</b>	<b>7</b>
12.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	7
12.2 TÉCNICAS, PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	8
12.3 POBLACIÓN Y MUESTRA .....	9
12.4 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	9

<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>10</b>
<b>1 MARCO TEÓRICO Y CONTEXTUAL .....</b>	<b>10</b>
1.1 CONCEPTO DE USUCAPIÓN.....	10
1.2 REQUISITOS.....	11
1.3 USUCAPIÓN ORDINARIA.....	14
1.3.1 JUSTO TÍTULO O TÍTULO IDÓNEO.....	14
1.3.2 BUENA FE.....	17
1.3.3 PRUEBA DE LA BUENA FE. ....	17
1.3.4 POSESIÓN .....	18
1.3.5 PRESCRIPCIÓN O USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA. ....	19
1.3.6 POSESIÓN EXENTA DE VICIOS. ....	21
1.3.7 LA PRESCRIPCIÓN. ....	22
1.4 DE LA INTERRUPCIÓN AL TÉRMINO DE LA USUCAPIÓN.....	22
1.5 PROCESOS DE USUCAPIÓN.....	24
1.6 PROCESOS VOLUNTARIOS NOTARIALES. ....	27
1.7 LEGISLACIÓN COMPARADA .....	28
1.7.1 PERÚ.....	28
1.7.1.1 LEY ESPECÍFICA.....	29
1.7.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	30
1.7.1.3 COMPETENCIA DEL NOTARIO. ....	31
1.7.1.4 TRÁMITE.....	31
1.7.2 BRASIL.....	33
1.7.2.1 CONCEPTOS HISTÓRICOS. ....	34
1.7.2.2 USUCAPIÓN EN EL ORDENAMIENTO LEGAL BRASILEÑO. ....	35
1.7.2.3 HISTORIA DE SERVICIOS DE NOTARIO Y REGISTRO EN BRASIL	37

1.7.2.4	USUCAPIÓN EXTRAJUDICIAL.....	39
1.7.2.5	ACTA NOTARIAL.....	40
1.7.2.6	PROCEDIMIENTO DE LA USUCAPIÓN NOTARIAL Y EL VALOR DEL ACTA NOTARIAL.....	41
1.7.2.7	EN SÍNTESIS.....	42
	<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>44</b>
<b>2</b>	<b>ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE DATOS.....</b>	<b>44</b>
2.1	MATRIZ DE ANALISIS COMPARATIVO.....	47
2.2	RESULTADOS .....	54
2.2.1	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE PROREVI.....	54
2.2.2	ESTADÍSTICAS DEL TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA ...	55
2.2.3	RESULTADOS DE LA ENCUESTA .....	56
2.2.4	RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS.....	66
	<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>67</b>
<b>3</b>	<b>PROPUESTA.....</b>	<b>67</b>
3.1	PROPUESTA CONCRETA: .....	67
3.2	ANTECEDENTES.....	67
3.3	JUSTIFICACIÓN.....	68
3.4	OBJETIVOS Y METAS DEL PROYECTO .....	69
3.4.1	OBJETIVO GENERAL.....	69
3.4.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	69
3.5	METAS.....	69
3.6	RELEVANCIA E IMPACTO DEL PROYECTO .....	69
3.7	ACCIONES ESTRATÉGICAS DEL PROYECTO.....	70
3.8	VIABILIDAD .....	70

3.9	MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA PARA LA PROCEDENCIA DEL TRÁMITE. ....	71
3.10	MODIFICACION NORMATIVA AL DECRETO SUPREMO 2189, REGLAMENTO A LA LEY DEL NOTARIADO.....	71
	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>74</b>
	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>76</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>77</b>
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>81</b>

**ÍNDICE DE TABLAS**

	Páginas
Tabla 1: DIAGRAMA DE GANTT.....	7
Tabla 2: MATRIZ POBLACIONAL.....	9
Tabla 3: LEGISLACIÓN COMPARADA .....	47
Tabla 4: BENEFICIARIOS REGISTRADOS EN EL SIR .....	54
Tabla 5: PROCESOS DE USUCAPIÓN INICIADOS EN 2019 SIN SENTENCIA. LA PAZ-EL ALTO .....	55

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Páginas
Gráfico 1: ESTADÍSTICAS DE CASOS PROREVI .....	54
Gráfico 2: PROCESOS DE USUCAPIÓN INICIADOS EN 2019 SIN SENTENCIA. LA PAZ-EL ALTO .....	55
Gráfico 3: Considera que el proceso de usucapión es:.....	56
Gráfico 4: ¿Conoce personas que hayan concluido exitosamente procesos de usucapión? .....	57
Gráfico 5: ¿Muchos litigantes que sustancian procesos judiciales de usucapión los abandonan, cual o cuales considera que son las causas? .....	58
Gráfico 6: Considera que los procesos de usucapión se dan con mayor énfasis en áreas .....	59
Gráfico 7: ¿Considera que la Ley de regularización del derecho propietario (PROREVI), ha sido efectiva para solucionar los problemas de falta de titularización? .....	60
Gráfico 8: ¿Está de acuerdo en que el contar con un título de propiedad es un factor de desarrollo económico? .....	61
Gráfico 9: ¿Considera que el proceso de usucapión contribuye a la paz social de la población? .....	62
Gráfico 10: El instituto de la usucapión debe beneficiar únicamente a quien no es propietario de otro bien inmueble. ¿Está de acuerdo? .....	63
Gráfico 11: ¿Considera que una condición para la usucapión es que el individuo no hubiera sido beneficiado anteriormente con esta forma de adquirir la propiedad?.....	64
Gráfico 12: ¿Consideras que el proceso de usucapión cuando no sea contencioso, puede ser desjudicializado y resuelto en la vía voluntaria notarial?.....	65

## INTRODUCCIÓN

### 1 ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LA INVESTIGACIÓN.

En nuestro ordenamiento jurídico es la subsección II del Código Civil que señala expresamente como modos de adquirir la propiedad inmueble a la usucapión y la posesión de buena fe. Siendo más adecuado la utilización del vocablo usucapión porque denota con fidelidad insuperable la naturaleza de la institución, puesto que proviene de dos voces latinas caper y uso que significan coger y adquirir respectivamente, añadimos, por el transcurso del tiempo.

Moscoso con respecto a la palabra usucapión, hace el siguiente comentario: *"Se llamaba así en el Derecho Romano, a la forma de adquirir, mediante la prescripción"*.<sup>1</sup>

Esta institución de la usucapión se remonta las caídas del Imperio el Derecho Romano, según reconoce Gayo<sup>2</sup>, siendo que la palabra "prescripción" no significa nada. Es una simple abreviación de la expresión latina praescriptio longi temporis y longissimi praescriptio temporis que no es más que la prescripción adquisitiva romana por larga duración que en Roma era de diez años, y prescripción adquisitiva por muchísimo tiempo que era de treinta años.

Después de la caída del Imperio el Derecho Romano sigue latente en la Edad Media, aunque contaminado por los preceptos del Derecho Canónico, que aportó nuevos elementos, especialmente los conceptos de buena fe y mala fe. Ya la usucapión se perfila con caracteres nítidos como un modo de adquirir el dominio de los inmuebles, no simplemente como un medio de defensa para repelar la reivindicación. Más tarde las Partidas de Alfonso el Sabio sanciona la usucapión como una forma de adquisición de la propiedad de los particulares, del Estado, los municipios y la Iglesia, pero restringida a las cosas sagradas, del Rey y de uso común<sup>3</sup>.

De las partidas el instituto de la usucapión, pasó a la Recopilación Castellana (Título 15 Libro IV); de allí a la Recopilación de las Indias (Título 12 Libro IV). Una vez producida

---

<sup>1</sup> Diccionario Jurídico y Administrativo de Bolivia. Ángel P. Moscoso. T. 2. Tipografía Escobar. Sucre 1908. Pág. 730.

<sup>2</sup> Gayo. Instituciones. Edición Bilingüe. Civitas. Madrid. 1985. Pág.119.

<sup>3</sup> Gregorio López. Glosa de las Partidas de Alfonso el Sabio Madrid 1844. Pág. 408.

la independencia del Alto Perú, y la creación de Bolivia el Derecho Español, no caducó automáticamente, continuó rigiendo hasta el 2 de abril de 1831, fecha en la que entró en vigencia el Código Civil Santa Cruz, que en materia de usucapión es una yuxtaposición improvisada de dos sistemas; la legislación española y a la francesa como observa, Melchor Terrazas<sup>25</sup> y cuyos artículos 1523 y 1524 - "responden a una adulterada adaptación de las Partidas".<sup>4</sup>

Fue el Código Civil de 2 de abril de 1967, que modifica el tiempo de la usucapión, reduciendo a 5 años para la ordinaria y a 10 para la extraordinaria, que reconoce fundamentalmente LA NECESIDAD DE DAR SEGURIDAD A SITUACIONES DE HECHO; porque "es ventajoso y necesario" para el interés de la sociedad, que los inmuebles, sean convenientes y razonablemente explotados.<sup>5</sup>

El Código Civil Boliviano<sup>6</sup> detalla por lo tanto, dos tipos de usucapión la ordinaria y la extraordinaria la *primera* procede en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un inmueble de alguien que no es su dueño, cumple la usucapión a su favor poseyéndolo durante cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito y la segunda se adquiere por sólo la posesión continuada durante diez años.

Lamentablemente en nuestro país la usucapión o prescripción adquisitiva tanto ordinaria como extraordinaria, se realiza por medio de un procedimiento ordinario<sup>7</sup> que en la mayoría de los casos demora muchos años.

## 1.1 ORIGEN DE LA INVESTIGACIÓN.

El origen de la presente investigación surge por el desgaste que el demandante pasa en este proceso ordinario, largo extremadamente burocrático y técnico, característicos de los procesos judiciales ordinarios, y la necesidad de acortarlo por medio de un proceso extrajudicial en la vía voluntaria notarial que ya se está aplicando en países como el Brasil

---

<sup>4</sup> Carlos Wálter Urquidi. Revista Jurídica. Facultad de Derecho de Cochabamba. Año XIII, N° 50. Imprenta Universitaria. Diciembre 1949, La Paz.

<sup>5</sup> Néstor D. Lapalma Bouvier. El proceso de usucapión. Ed. Ruvinzal-Culzoni. Santa Fe. 1979.

<sup>6</sup> Código Civil, art. 134, 136.

<sup>7</sup> Código procesal Civil art. 362. Ley N° 247, del 5 de junio 2012 Ley de Regulación del Derecho Propietario sobre Bienes Inmuebles Urbanos destinados a la Vivienda.

y Perú con excelentes resultados, beneficiando tanto al usucapiente, como desahogando de trabajo el poder judicial.

Tan evidente se hizo el problema de la ineficacia del proceso judicial, que la existencia de poseedores irregulares de tierras y fundos urbanos mereció una ley nacional, desvelando la ineficiencia en la administración pública, ausencia de control, loteos ilegales por una lenta, pesada administración de justicia.

## **2 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLÉMICA.**

En la actualidad los procesos de usucapión son sustanciados ante los Juzgados Civiles y Comerciales, mediante proceso ordinario, que en muchos casos pueden durar años y en la mayor parte sin necesidad porque no resulta un proceso contradictorio, como es el caso de un poseedor que nunca pudo regularizar su derecho propietario por muerte del vendedor o el que hereda un bien inmueble siendo que el causante que nunca tuvo el cuidado de regularizar su derecho propietario o también aquel que compra un bien de buena fe pero resulta que el vendedor no tiene su derecho legitimado debidamente, cuya posesión data de 5 o más de 10 años atrás, generando una carga innecesaria al sistema judicial.

## **3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.**

Los procesos judiciales de usucapión en Bolivia, son onerosos, excesivamente burocráticos, generan enorme carga procesal en los Juzgados y no constituyen solución efectiva a los casos de falta de titularización de la propiedad inmueble.

## **4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.**

Los procesos de adquirir la posesión mediante proceso de usucapión en Bolivia, en el último tiempo se han incrementado en forma exponencial y resultan onerosos, se prolongan demasiado tiempo al punto que son abandonados por los litigantes por falta de recursos económicos, muchos son rechazados por meros aspectos formales y generan una enorme carga procesal a los Juzgados Civiles y Comerciales, provocando retardación de justicia en otro tipo de litigios.

Un proceso judicial de usucapión puede llevar varios años. Por el contrario, en la vía voluntaria notarial, sería capaz de abreviar significativamente ese tiempo pudiendo ser concluida en apenas unas semanas, posibilitando así el saneamiento, titularización y

legalización del derecho propietario, con importantes repercusiones jurídicas, sociales y económicas.

La desjudicialización de los procesos de usucapión, en los casos que no sean contenciosos (aquellos en que no existe conflicto de intereses o litigio), contribuirá de manera significativa a disminuir la atingida carga procesal de los juzgados civiles, proporcionará ahorro en tiempo y dinero para los litigantes y significará un ahorro importante de recursos para el sistema judicial, contribuirá a solucionar un problema social generando la paz social y finalmente pondrá en movimiento lo que en la República del Perú denominaron “capital muerto” al referirse a los bienes inmuebles que no tener derecho propietario consolidado, no generan movimiento económico alguno.

La importancia del tema de estudio, es conseguir de forma rápida la regularización efectiva de inmuebles, ya que la falta de documentos de propiedad formales ocasiona inseguridad jurídica de las familias. Asimismo, la falta de un título de propiedad válido impide a cientos de miles de hogares inscribir su derecho en los Registros Públicos y dificulta la posibilidad de utilizar sus propiedades como herramientas de inversión. Es decir, no pueden acceder al crédito hipotecario para emprender un negocio o mejorar y ampliar su vivienda de forma legal, ni siquiera otorgarlo en calidad de arrendamiento o anticresis.

## **5 OBJETO DE ESTUDIO.**

La adquisición de la propiedad mediante el proceso de usucapión.

- a. Descripción de la realidad que es objeto de estudio (Como se desarrollan actualmente los procesos de usucapión en Bolivia, situación actual)
- b. Explicación de las causas que determinan las particularidades de su desarrollo. (Cuales son las causas que ocasionan que el proceso de usucapión sea oneroso, de larga duración y terminen colapsando el sistema judicial)
- c. Aproximación predictiva del desenvolvimiento de los fenómenos estudiados determinando los beneficios sociales y económicos, sobre el proceso de usucapión para ser resuelto en la vía voluntaria notarial.

## **6 CAMPO DE ACCIÓN.**

La práctica jurídica ha demostrado que la población que habita en las áreas rurales y en las áreas periféricas de las ciudades, en su mayor parte no cuenta con documentación que acredite su derecho propietario, son grupos poblacionales que han crecido en forma desordenada, no tienen catastro urbano, no cuentan con planimetría y no pagan impuestos, porque una vez que tienen la posesión del bien inmueble, no se preocupan por la regularización de su derecho propietario, bien sea porque no tienen facilidades de acceso a la justicia o a instancias administrativas o sencillamente porque no tienen conocimiento de los trámites que deben realizar para la regularización de su derecho propietario, este desconocimiento apareja una falta de cuidado y de interés en el ejercicio de su derecho de propiedad, lo cual es reflejado en un abandono que pone en riesgo el ejercicio de su derecho propietario. Es este segmento social, el que recibirá los mayores beneficios de la implementación del proyecto.

En conclusión, el objeto de estudio será la usucapión y las posibilidades que ella tiene de pasar a competencia notarial en beneficio de segmentos sociales merecedores de protección.

## **7 FORMULACIÓN DE LA PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN**

¿Es posible sustituir el actual proceso judicial de usucapión, por un procedimiento que sea más accesible, económico, rápido, con un alto grado de efectividad y con seguridad jurídica para la población?

¿Cuáles serían los beneficios de la usucapión notarial para las personas que deseen sanear su derecho propietario en el bien inmueble en el que viven por muchos años?

## **8 OBJETIVOS DEL PROYECTO DE GRADO.**

### **8.1 OBJETIVO GENERAL.**

Conformar un proyecto de intervención jurídica que permita sustituir el actual proceso judicial de usucapión, por un procedimiento que sea más accesible, económico y rápido, a través de la vía voluntaria notarial con un alto grado de efectividad y con seguridad jurídica para la población.

## **8.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

1. Conformar el marco teórico, jurídico y contextual de la investigación
2. Compendiar los resultados obtenidos a partir de los instrumentos de recogida de información utilizados
3. Definir las acciones a emprender para buscar solucionar el problema

## **9 RELEVANCIA E IMPACTO DEL PROYECTO**

La usucapión es el más antiguo instrumento de regularización del derecho propietario, pues consolida ese derecho con el paso del tiempo, pero su efecto no se limita a la esfera legal. El impacto social y económico esperado con el presente proyecto es importante en relación a la función social de la propiedad directamente pues mejora la calidad de vida del ciudadano y su misma dignidad, además de estar estrechamente vinculada a la justicia y paz social, pero también fundamentalmente a la función económica de la propiedad, porque un bien inmueble que no tiene propietario se encuentra fuera de la circulación del capital incidiendo negativamente en el desarrollo, por ello será de indudable impacto jurídico, social y jurídico.

La importancia, se tendría que evaluar en términos de economía en tiempo y recursos (infraestructura judicial y dinero que supone el mantenimiento de funcionarios judiciales y los que eroga el litigante), mientras que la trascendencia en lo que significa la emergencia en nuestro país de un nuevo paradigma en la resolución de conflictos que tienen que ver con las formas de adquirir o legitimar el derecho propietario de los ciudadanos, que sale de la esfera judicial para situarse en los procesos voluntarios en sede notarial.

## **10 PROPUESTAS DE ACCIONES ESPECÍFICAS.**

1. Definir los presupuestos jurídicos de la función notarial y la usucapión
2. Valorar críticamente los límites establecidos al procedimiento de usucapión
3. Encuestar a expertos sobre posibles soluciones al problema

## 11 DURACIÓN Y CRONOGRAMA DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO.

Tabla 1: DIAGRAMA DE GANTT

ACTIVIDADES	DURACION MESES					
	(Desde 23 Septiembre de 2019 a Marzo 2020 )					
	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Ene.	Feb.- Marzo
Redacción y diseño del proyecto de grado						
Recolección de información estadística (codificación y tabulación)						
Análisis e interpretación de los datos						
Entrega del primer borrador del Proyecto						
Revisión y correcciones						

Fuente: Elaboración propia, 2020

## 12 DISEÑO METODOLÓGICO.

### 12.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.

La presente investigación se presenta como una investigación-acción, que pretende conformar un proyecto de intervención jurídica; por ello, este diseño irá orientado a probar la existencia real del problema y su significado para la comunidad jurídica notarial, además las alternativas posibles.

La tipología de la investigación es: descriptiva, empírica causal y propositiva. Se utilizan los siguientes métodos:

**Histórico-jurídico:** se refiere al seguimiento histórico de una institución jurídica en este caso la usucapión, analizando sus orígenes hasta el presente, para lo cual rastrea en legislaciones históricas, ya sean nacionales o extranjeras.

**Jurídico-comparativo:** trata de establecer las semejanzas y/o diferencias entre instituciones jurídicas o sistemas jurídicos (semejanzas entre el derecho civil Boliviano y el derecho civil Brasileño en lo que respecta la prescripción adquisitiva).

El objetivo en la utilización de este tipo de investigación es buscar las similitudes y diferencias en normas jurídicas o instituciones formales entre dos sistemas jurídicos.

**Jurídico-descriptivo:** consiste en aplicar "de manera pura" el método analítico a un tema jurídico, es decir, consiste en descomponerlo en tantas partes como sea posible. Esto implica que el tema debe ser, salvo que se persiga otro fin, muy bien delimitado (análisis de los requisitos la prescripción adquisitiva extrajudicial).

**Método Lógico Deductivo.** - Mediante ella se aplican los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios. El papel de la deducción en la investigación consiste en encontrar principios desconocidos, a partir de los conocidos.

## **12.2 TÉCNICAS, PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.**

Las técnicas, procedimientos e instrumentos utilizados en la presente investigación son:

1. Entrevista
2. Encuestas
3. Análisis documental
4. Observación no participante

Obtenidas del sistema del poder judicial para verificar cuantos procesos iniciaron en el año de 2019 y cuantos cuentan con sentencia definitiva.

Entrevistas, dirigida principalmente a las autoridades judiciales.

Observaciones y todo lo que se deriva de ellas.

### 12.3 POBLACIÓN Y MUESTRA

#### **Población**

El Departamento de La Paz del Estado Plurinacional de Bolivia, más específicamente zonas periurbanas.

#### **Muestra.**

La muestra es no probabilística; es decir no se manipularán datos, se eligió una muestra de 80 encuestados y 20 profesionales en Derecho seleccionados por su experiencia comprobada.

**Tabla 2: MATRIZ POBLACIONAL**

<b>UNIDADES DE OBSERVACIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>
Jueces, abogados y notarios	20
Estudiantes de derecho	80
Total	100

Fuente: Elaboración propia, 2020

### 12.4 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.

La presente investigación utilizó las siguientes técnicas e instrumentos:

- La Técnica: Encuesta dirigida a estudiantes de derecho y ciudadanos comunes
- El Instrumento: Cuestionario
- Entrevista: Entrevista dirigida a Autoridades Jurisdiccionales y Abogados con amplia experiencia
- Guía de entrevista

## CAPÍTULO I

### 1 MARCO TEÓRICO Y CONTEXTUAL

Desde el momento del planteamiento del problema, surge la necesidad de recurrir a los elementos teóricos existentes alrededor del tema en estudio, con el fin de construir un marco conceptual y teórico que permita mayor profundidad y alcance en el análisis, comprensión y explicación del problema seleccionado para la investigación.-

Lo que se busca es describir, comprender, explicar e interpretar el problema desde un plano teórico, así como el planteamiento de las hipótesis que contienen una respuesta al problema en estudio. En el presente caso lo que se busca es obtener una respuesta a las preguntas sugeridas en la presente investigación ¿Es posible sustituir el actual proceso judicial de usucapión, por un procedimiento que sea más accesible, económico, rápido, con un alto grado de efectividad y con seguridad jurídica para la población? Además ¿Cuáles serían los beneficios de implementar la usucapión en vía notarial en Bolivia?

Probar que vivimos en un sistema que dificulta el saneamiento de un bien inmueble que está siendo habitado por más de cinco, diez o aún más años, y que el morador tiene miedo de ingresar en un proceso, caro, excesivamente demorado y burocrático, toda vez que se ha develado la ineficiencia en la administración pública, ausencia de control, loteos ilegales que devienen de una lenta, pesada y desprestigiada administración de justicia.

La situación aflictiva se encuentra plasmada en la propia pregunta de investigación, es decir, los beneficios de la usucapión en vía notarial, para eso, se hace un estudio comparativo, tomando en cuenta los resultados de la implementación del procedimiento notarial de usucapión en otros países, además de los pros y contras.

#### 1.1 CONCEPTO DE USUCAPIÓN.

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales por la posesión continuada en el tiempo con los requisitos que marca la ley (art. 134-138 del Código Civil).

La usucapión supone, por un lado, la atribución del dominio o de un derecho real a quien ha sido poseedor, bajo determinadas condiciones, durante cierto tiempo. Pero de otro lado, la usucapión determina también, necesariamente, la pérdida del derecho por el propietario que se ha mantenido pasivo ante la posesión del usucapiente.

Por tanto, están en juego diversos intereses. Por un lado el del poseedor usucapiente, dirigido a la transformación de su situación posesoria en la titularidad de un derecho; tal interés será más digno de tutela en la medida en que el poseedor usucapiente actúe bajo una justificada convicción de ser él el verdadero dueño (buena fe, justo título). De otro lado aparece el interés del titular que pierde su derecho por la usucapición de otro sujeto.

Su interés se dirige a la conservación de su derecho; resulta menos protegible en la medida en que sea mayor su pasividad frente a la situación posesoria del usucapiente. Por fin está presente necesariamente el interés general. Si, por un lado, este interés se orienta a que las situaciones fácticas (posesión) y jurídicas (derechos) se correspondan, o, dicho de otro modo, a que quien actúa como dueño llegue a serlo efectivamente con el paso del tiempo, por otro debe ofrecer a las titularidades jurídico reales cauces razonables de protección.

Cada ordenamiento establece el punto de equilibrio entre los distintos intereses, teniendo en cuenta diversos elementos. Esto conduce a que la usucapición no tenga el mismo campo de operatividad en todos los ordenamientos. Cuando se opta por la protección del tráfico, facilitando las adquisiciones a non domino, se está limitando el campo de operatividad de la usucapición; pues la usucapición ordinaria, es una figura que de alguna manera opera donde no hay adquisición a non domino, cubre el espacio que no ocupa ésta. Los diferentes tipos de usucapición (usucapición ordinaria, usucapición extraordinaria), con diferentes requisitos y tiempos de posesión, son también consecuencia de la concreción, según las circunstancias, del punto de equilibrio entre los diferentes intereses presentes de modo típico en los casos.

## 1.2 REQUISITOS

La prescripción adquisitiva precisa de la existencia de cuatro requisitos fundamentales, sin los cuales no es posible hacer mención a esta figura<sup>8</sup>

**Primero. Posesión en concepto de titular.** Hace referencia a aquella situación en la cual la persona que ha estado poseyendo el bien, con intención de usucapirlo, debe haber actuado proyectando hacia el exterior la apariencia de dueño del bien.

---

<sup>8</sup> Para aportar una definición correcta y exacta de los cuatro requisitos generales que deben darse en la prescripción adquisitiva hemos contado con el apoyo del manual: YZQUIERDO TOLSADA, M.; Lecciones sobre Posesión y Usucapición; 2002. Dykinson; Madrid.

**Segundo. Posesión pública.** Lo que quiere decir que los actos ejecutados por el poseedor han de ser públicos, ya que se si ejecutan clandestinamente no afectarán a la posesión. Por tanto, cuando el poseedor trata de exteriorizar los actos que realiza debe hacerlo de forma que sean ostensibles, dando tanto una razonables como permanente publicidad en su ejecución.

**Tercero. Posesión pacífica.** La adquisición y el ejercicio continuado de la posesión deben llevarse a cabo de forma pacífica durante el tiempo que sea necesario para adquirir la propiedad del bien. En el caso de que el usucapiente entre en conflicto con el verdadero propietario la posesión deja de ser pacífica.

**Cuarto. Posesión ininterrumpida.** El usucapiente debe poseedor durante el tiempo que sea necesario el bien, sin verse esta posesión, en ningún momento, interrumpida, pues en tal caso, aunque se volviese a poseer de nuevo el plazo comenzaría a computar desde el principio. Una simple reclamación del verdadero propietario no puede ser entendida como acto de interrupción.

Las causas por las cuales puede ser ésta interrumpida están recogidas en los artículos 137 del Código Civil, distinguiéndose, además, dos clases de interrupción: natural y civil. La interrupción natural es aquella que tiene lugar en el momento en que cesa la posesión por una determinada causa durante más de un año; y, la posesión civil es aquella por la que se interrumpe la posesión del usucapiente por la recepción de una citación judicial de la demanda para recuperar la posesión

Después de haber explicado, brevemente, los requisitos generales que, obligatoriamente, deben concurrir para poder hablar de prescripción adquisitiva; nos adentraremos en el estudio de los dos requisitos especiales que dan lugar a la distinción de las dos clases de usucapión que pueden diferenciarse, siendo éstos los requisitos del justo título y la buena fe<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Estos cuatro requisitos generales que acaban de ser explicados, brevemente, deben darse obligatoriamente en cualquier situación de posesión en la que el objetivo o fin último sea adquirir la propiedad del bien; es decir, usucapir el bien. Pero hay dos clases de usucapión que se diferencian fundamentalmente en el período de tiempo durante el cual el poseedor debe ejercitar este derecho de posesión, influenciados por los requisitos especiales de buena fe y justo título.

Es conveniente explicar, a rasgos generales, qué se entiende por buena fe y por justo título, para poder distinguir o saber diferenciar perfectamente la situación ante la que nos podemos encontrar.

La buena fe, se reputa al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Lo que nos lleva a pensar que en el momento en el que el poseedor trata de adquirir un determinado bien en presencia de este requisito de buena fe es tiene en mente o entiende que la titularidad que posee sobre ese bien es cierta, al igual que el poder de disposición de la persona que transmite, aunque tenga la certeza de que éste es incapaz de obrar.

Por otra parte, el justo título o título idóneo, es entendido por MIGUEL GONZÁLEZ, como “aquel adecuado según su tipo para transmitir la propiedad o derecho real de que se trate”. Es decir, aquel lo suficientemente válido como para transmitir la titularidad que se pretenda al interesado en ese bien.

Además, el art. 150 par. I del CC establece: “Quien en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un bien mueble sujeto a registro de alguien que no es su dueño, hace suyo el mueble por usucapión poseyéndolo durante tres años contados desde la fecha en que el título fue inscrito.” De ello, podemos deducir, primeramente, que no es justo título aquel sobre el cual recae algún vicio que declara la nulidad de éste, y de este modo viene también reflejado en el art. 150 par. II del CC: “Si no concurren las condiciones anteriormente señaladas, la usucapión se cumple por el transcurso de diez años.”

El justo título o título idóneo es un concepto de título suficiente para poder transmitir el derecho real, pero tiene un defecto en cuanto a la transmisión del derecho real, que generalmente suele ser la falta de titularidad -que el que transmita no sea realmente propietario-. Esta situación se salva con la usucapión, que permite adquirir entonces el derecho de propiedad, entrando el justo título aquí en conexión con el tiempo, pues hasta que no transcurra ese período establecido en la ley no se adquiere la propiedad. Esto será desarrollado con mayor precisión en el apartado: Usucapión: justo título.

En caso de contar, el poseedor, con los requisitos especiales de buena fe y justo título, será beneficiado en cuanto a los plazos para usucapir, al haber una reducción del período de tiempo durante el cual debe ejercitar la posesión. En este caso nos encontramos ante

una situación de usucapión ordinaria. Ambos requisitos son los que diferencian la usucapión ordinaria de la usucapión extraordinaria, lo que quiere decir que en el caso de que intentemos usucapir un determinado bien y no contemos con buena fe o con justo título para adquirir la propiedad o el derecho real en concreto, nos encontramos ante una situación de usucapión extraordinaria. Además de los requisitos especiales de justo título y buena fe, que acabamos de ver, contamos con otra característica que distingue ambas clases de usucapión, que es consecuencia directa de la tenencia o carencia de estos requisitos, el plazo o período de tiempo que debe transcurrir para adquirir el derecho real o la propiedad del bien que se pretenda usucapir.

De este modo, los plazos que deben darse son:

En la usucapión ordinaria, aquella que reúne los requisitos de buena fe y justo título o título idóneo, el usucapiente, contará con un plazo de cinco años para adquirir un bien inmueble y en la usucapión extraordinaria, donde se carece de alguno de los requisitos especiales de buena fe o justo título, el usucapiente deberá cumplir unos plazos de mayor duración que el usucapiente ordinario. Así pues, debe respetar un plazo de diez años para adquirir la propiedad de un bien inmueble.

Según Galindo Decker<sup>10</sup> la prescripción extraordinaria cubre cualesquier vicios en los títulos y en la buena fe, no necesita más título que la posesión pacífica y no interrumpida, entonces se opera sin más requisito, aunque el poseedor no tenga título de propiedad y también por la combinación de dos especies de usucapión, ya que un comprador puede agregar el término de su propia posesión, la de sus causantes.

### **1.3 USUCAPIÓN ORDINARIA.**

#### **1.3.1 JUSTO TÍTULO O TÍTULO IDÓNEO.**

"Se reconoce por título al que tendía a transferir la propiedad y que la hubiera efectivamente transferido, si el enajenante hubiera sido propietario de la cosa; es un acto que no ha fallado en su finalidad MAS QUE POR RAZÓN DE EMANAR DE UN NON DOMINUS"<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> ROMERO SANDOVAL, Raúl. Derecho Civil, 4ta Ed., Los Amigos del Libro, 1994Pág. 385.

<sup>11</sup> Josserand Louis T.I. Vol. III Derecho Civil. IV Edición. Pag. 313 y 314

El título idóneo transmite el derecho de propiedad revestido de todas las solemnidades o formalidades exigidas para su validez, sin considerar la condición de la persona de quien emana, o sea, que cuando se exige esa clase de título no tiene que proceder del verdadero propietario, puesto que es contra él, que la ley autoriza la prescripción; precisamente el vicio que significa la falta del derecho de propiedad en el acto de la transmisión, la prescripción tiene la finalidad de cubrir.

El título idóneo debe dar la impresión de que ha existido transferencia real de la propiedad inmueble y encarnar cierta aptitud para atribuir el dominio a una persona. Entonces el justo título se emplea para designar no el acto, instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición, es pues justo título, todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que le ha dado hubiese sido el propietario de la cosa.

El Auto Supremo N° 377 del 3 de noviembre de 2010 indica que: “...*la usucapión quinquenal u ordinaria, se produce cuando en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad, se adquiere de buena fe un inmueble **de alguien que no es el dueño**, cumple usucapión a su favor poseyéndolo durante cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito.*”

*La usucapión quinquenal u ordinaria, prevista en el art. 134 del Código Civil, supone la comprobación judicial de cuatro requisitos, esto es, justo título, buena fe, posesión continuada y transcurso del tiempo.”* Por su parte el Tribunal Constitucional mediante la Sentencia Constitucional N° 0773/2011-R de fecha 20 de mayo del mismo año, estableció que: “...*la usucapión en nuestro país constituye una forma de adquirir la propiedad mediante la posesión pacífica y continuada por el tiempo que la ley señala. Así, cuando la persona adquiere de buena fe un inmueble en virtud de título idóneo, **de alguien que no es el propietario**, y posee el mismo durante cinco años, desde la inscripción del título, puede adquirir la propiedad a través de la usucapión denominada ordinaria.*”

El Ilustre Guillermo A. Borda<sup>12</sup> indica: “Se llama justo título aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble. Es decir, se trata de un título que está

---

<sup>12</sup> Guillermo Borda, Tratado de Derecho Civil (Derechos Reales I), pág. 317.

rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a punto tal que de haber emanado del verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción porque bastaría con ese título para adquirir el dominio...”

Es decir, se trata de un título que ésta rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a punto tal que de haber emanado del verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción porque bastaría con ese título para adquirir el dominio.” Para incidir sobre el punto, nos remitimos al art. 584 del Código Civil, que sobre la noción de la venta, se indica que la venta es un contrato por el cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa, denotándose que lo que se transfiere es el derecho de propiedad, en ese sentido, cuando el transferente no tienen el derecho de propiedad es cuando acude la prescripción adquisitiva ordinaria para cubrir ese defecto, por ello el justo título en este escenario juega el papel de verificar la adquisición de buena fe operada en ella, por ello Néstor Jorge Musto<sup>13</sup> sintetizando el concepto dice: “Con el justo título se ha efectuado una adquisición, pero ella tiene un defecto esencial: falta una condición de fondo, cual es la titularidad en el derecho por parte del enajenante.”

Definido el justo título, se debe resaltar que para ser considerado tal debe reunir condiciones de validez, debiendo inexcusablemente tener requisitos intrínsecos y extrínsecos, la primera referida sobre las condiciones esenciales del acto jurídico, y la segunda, reatada a las condiciones del escrito que la comprueba, solemnidades que debe cumplir.

En este contexto, la forma instrumental que recubre al justo título: Escritura Pública, entre otras, está condicionada a estos requisitos extrínsecos por disposición propia de la ley. No debemos olvidar que el justo título no es el instrumento en el que yace el acto jurídico, sino la causa que ha originado esta.

Ahora bien, cuando se pretende acreditar el justo título con la presentación de un testimonio (copia de la Escritura Pública), resulta imprescindible que ese testimonio tenga su antecedente cierto, en otras palabra que exista la Escritura Pública a la que hace

---

<sup>13</sup> Néstor Jorge Musto (*Derechos Reales, Tomo I, pág. 509*)

referencia el testimonio, por cuanto el art. 1309 del Código Civil señala que: “Hacen tanta fe como el original, y siempre que sean expedidos por funcionarios públicos autorizados, los testimonios, en general, de documentos públicos originales o privados reconocidos, o de cualquier otro documento o acto auténtico de los cuales esos funcionarios sean legalmente depositarios, o los tengan consignados en su registros o protocolos”; por tanto, si bien el testimonio hace fe del original, empero, ante la inexistencia del original el testimonio resulta un documento sin respaldo de lo contenido en él.

### **1.3.2 BUENA FE.**

Por su parte la doctrina<sup>14</sup> con referencia a la Buena Fe estableció que consiste en la creencia del usucapiente de no haber actuado en contra de la norma existente y se basa en la convicción de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio; el segundo entendido como al título traslativo del derecho real.

La buena fe, es decir que quien demanda la usucapición, se supone que compró creyendo que su transferente era del verdadero titular, requisitos establecidos por la norma y que se entiende, deben ser comprobados judicialmente para favorecerse de ella, así el título idóneo o justo título; es decir que se trata de un título que está rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a tal punto que de haber emanado de su verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción porque bastaría ese título para adquirir el dominio, el conocimiento posterior sobre la falta de derecho del vendedor no le perjudica al usucapiente, al contrario se cumple con el fin para este tipo de acción, o sea, adquirir de alguien que no es dueño, ya que, para efectos de una usucapición quinquenal el título actual no sigue la suerte de la calidad o calificación judicial del título antecesor o título primigenio, sino que su calificación debe ser individual e independiente.

### **1.3.3 PRUEBA DE LA BUENA FE.**

De acuerdo al Jurista Barrón<sup>15</sup>, *“La buena fe no es solamente una “creencia” fundada en un estado psicológico del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse nunca*

---

<sup>14</sup> Guillermo Borda, obra citada pág. 317.

<sup>15</sup> Gonzáles Barrón, Gunther. (2005). Derechos Reales. Lima: Juristas Editores, pág. 562.

*en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su "creencia honesta".*

Por lo tanto, no sólo basta una buena fe creencia sino también se exige una buena fe diligencia.

La buena fe no solo implica creer que el título es legítimo, sino que además el comprador debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias. Por ejemplo: si "A" compra un inmueble a "B" y esta figura en Registros Públicos a nombre de "C". "A" tendrá justo título, pero no podrá alegar tener buena fe, ya que la diligencia ordinaria para este caso es que haya averiguado en Registros Públicos quien figuraba como titular del inmueble, más aún, teniendo en cuenta el principio de publicidad de las inscripciones, prescrita en el artículo 1523 del Código Civil. Dicha imprudencia por parte del adquirente se considera mala fe en la adquisición, llevando a una nulidad de pleno derecho.

#### **1.3.4 POSESIÓN**

Deriva de la voz latina possidere, compuesta de cederé y pos, que significa " establecerse" o "Hallarse establecido", en sentido primario del vocablo en la Roma antigua era el de "afirmarse con los pies".

De cualquier modo, la noción de posesión se haya íntimamente ligado a la idea de poder, señorío, de sumisión de una cosa respecto de una persona, de donde resulta que posesión sería " el poder se señorío que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente, poder que jurídicamente se protege con prescindencia de la cuestión de saber, si corresponde o no a la existencia de un derecho.

La posesión cuando es verdadera es capaz de conducir a la adquisición, aquella que implica, además del hecho material de la detentación, la intención de manejarse como dueño o "animo domini". De esto resulta que los poseedores precarios o simples detentadores, que poseen en virtud de un título que los obliga a restituir la cosa a su propietario, no pueden prescribir, así muy prolongado el lapso de su detentación porque no pueden prescribir contra su título.

En nuestra legislación el Art. 87 del Código Civil define la posesión como "*el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro real*".

### **1.3.5 PRESCRIPCIÓN O USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA.**

Generalmente se procede con la usucapión extraordinaria en caso de posesión de mala fe, en este caso la ley es más rigurosa al exigirle que cumpla el plazo más largo de posesión para proceder con la usucapión.

La usucapión decenal, llamada también extraordinaria, esta reglada por el Código Civil en el Art. 138 requiriéndose para usucapir, un solo requisito: la posesión continuada por diez años. Según Galindo Decker la prescripción extraordinaria cubre cualesquier vicios en los títulos y en la buena fe<sup>16</sup> no necesita más título que la posesión pacífica y no interrumpida, entonces se opera sin más requisito, aunque el poseedor no tenga título de propiedad y también por la combinación de dos especies de usucapión, ya que un comprador puede agregar el término de su propia posesión, la de sus causantes.

Este Tribunal Supremo de Justicia, sobre la forma de adquirir la propiedad por usucapión decenal o extraordinaria conforme al art. 138 del Código Civil y los requisitos que hacen procedente a dicha acción, emitió una vasta jurisprudencia, correspondiendo en ese sentido, para tal efecto se cita el contenido del Auto Supremo N° 986/2015 de 28 de octubre, que sobre este modo de adquirir la propiedad señaló:

*"... La propiedad de un bien inmueble se adquiere también por solo la posesión continuada durante diez años." acudiendo a la doctrina podemos citar a Carlos Morales Guillem, quien en su obra Código Civil, Comentado y Concordado en cuanto al tema de la usucapión refiere: "La usucapión es la prescripción adquisitiva del régimen anterior, o modo de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión de la misma, durante un tiempo prolongado." De todo lo referido se puede advertir que el elemento esencial en este tipo de acción es la posesión, criterio que se encuentra en consonancia con el aforismo "sine possessione usucapio contingere non potest" el cual significa "sin la posesión no puede tener*

---

<sup>16</sup> GALINDO DECKER, Jorge De las Obligaciones y de los Contratos Generales, Tomo II Improbol. Cochabamba 1999. Pag. 131.

*lugar usucapión alguna", el art. 87 del citado Código, señala que la posesión consiste en el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad, empero, a través de la doctrina y la jurisprudencia se ha establecido que para la procedencia de la posesión es necesario entre otros la existencia de dos elementos constitutivos, uno objetivo, el otro subjetivo: a) el corpus possessionis, es decir, el poder de hecho del sujeto sobre la cosa, el elemento material de la posesión, b) el ánimus possidendi o intención de actuar por su propia cuenta o de alegar para sí un derecho real sobre la cosa.*

*De lo que se concluye, que la posesión está integrada por dos elementos el corpus y el ánimus (objetivo y subjetivo), al respecto Ihering citado por Néstor Jorge Musto nos indica "...la determinación del elemento corpus depende fundamentalmente de la naturaleza de las cosas y de la forma habitual u ordinaria en que el dueño se comporta frente a ellas, según su especie y según el destino económico que cumplan (...), y lo mismo ocurre con los inmuebles que pueden estar defendidos por obstáculos materiales o, por el contrario, estar abiertos y libres, de modo que no se trata de posibilidades físicas sobre las cosas y de exclusión, también física, de injerencias de extraños, sino más bien de las invisibles barreras creadas por el orden jurídico que hacen posible el uso económico de las cosas, en orden a la satisfacción de las necesidades humanas". En cambio respecto del ánimus, indica que se requiere de la presencia, en el sujeto, de una voluntad determinada, de tratar la cosa como si le perteneciera, como si fuera dueño. Al respecto Savigny, a tiempo de desarrollar la teoría subjetiva de la posesión, sostuvo que la misma se distingue de la mera tenencia por el hecho de que consta no solo del dominio físico sobre el objeto (o corpus) sino también de la voluntad de comportarse en cuanto a ese objeto como dueño y propietario (animus domini o "intención de tratar como propia la cosa que debe formar el objeto de la posesión"). A partir de esa postulación se conoce y acepta que la posesión supone la existencia de dos elementos que la componen: el corpus y el ánimus, referidos a la relación de hecho del hombre con las cosas y su provecho material sin dependencia o subordinación a otra voluntad".*

De acuerdo a lo mencionado en dicho Auto Supremo, se tiene que para ser viable la usucapión decenal, deben concurrir necesariamente ciertos requisitos, siendo uno de ellos la posesión, que según lo expuesto en el art. 87 del Código Civil, es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro derecho real, de igual forma, este artículo señala que, una persona posee por sí misma o por medio de otra que tiene la detentación de la cosa, entendiéndose como detentador a los inquilinos, anticresistas, usufructuarios u ocupantes, quienes por su condición de transitorios, no ejercitan posesión por si mismo sino para el propietario o verdadero poseedor del bien; de igual forma corresponde señalar que los actos de tolerancia no sirven de fundamento para adquirir la posesión (art. 90 del CC.), pues se entiende que en los casos del detentador y tolerado, existe ausencia de animus domini, es decir de actos que solo le competen al dueño de la cosa.

Ahora bien, en el caso de que se acredite que existe posesión, en sus dos elementos, esta debe ser continuada durante 10 años, que implica que la posesión durante ese tiempo se ha ejercido ininterrumpidamente, de forma pacífica porque debe ser ejercida sin perturbaciones ni alteraciones que signifiquen reclamos por parte del propietario o por un tercero, y de manera pública porque se ha efectuado según la naturaleza del bien sin ocultar la misma frente al propietario. Reunidos esos caracteres o propiamente requisitos, entonces, se habrá cumplido lo que señala el art. 87 del Código Civil.

El derecho propietario se extingue por el transcurso del tiempo, cuando el propietario deja de ejercerlo y sede, por su negligencia, en favor de otra persona que ejerce este derecho de propiedad”, manifiesta al hacer referencia que existe descuido del dueño de la propiedad.

### **1.3.6 POSESIÓN EXENTA DE VICIOS.**

La existencia de una posesión verdadera no basta; es necesario además, que no adolezca de ningún vicio capaz de inutilizarla recordemos que los vicios ese efecto son únicamente cuatro.<sup>17</sup>

- La discontinuidad

---

<sup>17</sup> PLANIOL, Marcelo y Ripert Jorge, Tratado Practico De Derecho Civil, traducción de Mario Díaz Cruz, Ed. Cultural S.A. Habana, 1946, Pág. 346.

- La violencia
- La clandestinidad
- El equivoco

El Ilustre jurista Antonio Vodanovic<sup>18</sup> indica que la teoría común y tradicional sostiene que aunque la posesión sea irregular, en ningún caso debe ser viciosa, porque ésta no es útil para prescribir mientras subsiste el vicio de violencia o clandestinidad.

La posesión viciosa sólo es un obstáculo para prescribir cuando existe un título de mera tenencia; la disposición restrictiva no puede extenderse más allá de sus términos.

### **1.3.7 LA PRESCRIPCIÓN.**

En el Derecho Civil, Comercial y Administrativo, medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y que es viable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título.

La *Prescripción adquisitiva* cuando sirve para adquirir un derecho. Y es liberatoria cuando impide el ejercicio de la acción para exigir el cumplimiento de una obligación. Estos plazos liberatorios son muy variables, conforme a la acción que se trate de ejercitar.

El diccionario de la Academia define con acierto esta institución cuando dice que es la acción y efecto de prescribir, o de adquirir una cosa o un derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo que la ley señala, o caducar un derecho por lapso señalado también a este efecto para los diversos casos.

### **1.4 DE LA INTERRUPCIÓN AL TÉRMINO DE LA USUCAPIÓN.**

En el Auto Supremo N° 142 de 06 de marzo de 2015, en ella se ha desarrollado respecto a la forma de interrumpir la posesión mediante una acción judicial, en la que se expuso lo siguiente:

*“En relación a lo anterior, Planiol, citado en la obra “Tratado de Los Derechos Reales” de Arturo Alessandri R. y otros, hace referencia a dos tipos de interrupción de la prescripción:*

---

<sup>18</sup> VODANOVIC, Antonio, Tratado de Derechos Reales, 5ta. Ed. T.II, Santiago, 1993, Pág. 46, 47

1. *La interrupción natural de la prescripción, que está ligada a la pérdida o interrupción material de la posesión y en los casos en que dicha pérdida genera efectos interruptivos de la prescripción.*
2. *La interrupción civil de la prescripción, que está relacionada a la actividad desplegada del que se pretende verdadero dueño de la cosa, que sale de su pasividad y expresa, ante el poseedor y por medios legales, su inequívoca intención de no abandonar el derecho de propiedad que afirma tener, oponiéndose a la posesión de aquél.*

*No obstante, para que opere la interrupción civil de la prescripción adquisitiva, quien considere tener derecho de dominio sobre el bien debe accionar judicialmente sobre el poseedor, a efectos de hacer valer respecto a él el derecho que pretende, oponiéndose a la posesión que aquel ejerce. El art. 1503 del Código Civil expresa que: "I. La prescripción se interrumpe por una demanda judicial, un decreto o un acto de embargo notificados a quien se quiere impedir que prescriba, aunque el Juez sea incompetente". Cuando la norma alude al término demanda, debemos entender que en un sentido amplio hace referencia a todas aquellas peticiones judiciales que importen una manifestación de la voluntad de mantener vivo su derecho, es decir que de manera inequívoca demuestren la intención de no permanecer en inactividad o silencio respecto a su derecho. Resultando que para que ese acto sea efectivo se requiere que el mismo: **1) debe ser deducido ante un órgano jurisdiccional; 2) debe demostrar inequívocamente la voluntad de ejercer su derecho de propiedad deduciendo oposición a la posesión del poseedor; y 3) debe ser notificado a quien se quiere impedir que prescriba.***

*Establecidos esos aspectos generales, corresponde precisar que, no toda acción o controversia judicial genera el efecto interruptivo de la prescripción adquisitiva, sino sólo aquellas que conlleven los tres requisitos enunciados, y siempre que a través de aquella se demuestre de manera inequívoca la intención de oponerse a la posesión, pues, pueden existir múltiples pretensiones relativas a otros aspectos que si bien evidencian litigiosidad entre partes, empero no interrumpen la posesión, toda vez que para que esto suceda la pretensión opuesta al poseedor inequívocamente debe estar orientada y dirigida a repulsar la posesión...".*

## 1.5 PROCESOS DE USUCAPIÓN

El Proceso en un sentido amplio equivale a juicio, causa o pleito. El proceso de usucapión es un proceso ordinario por excelencia, uno de los más burocráticos, lentos y demorados, tardando en el mejor de los casos 5 años hasta la ejecutoria de sentencia.

El **Código Civil Ley N° 12760** en su **Art.134 (Usucapión Quinquenal u Ordinaria)** señala, Quien en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un inmueble de alguien que no es dueño, cumple la usucapión a su favor poseyéndolo durante cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito, el **Art.138 (Usucapión Decenal o Extraordinaria)** La propiedad de un bien inmueble se adquiere también por solo la posesión continuada durante diez años.

Es un proceso largo porque es un juicio de hecho donde se deben demostrar diferentes hechos, no se aplica de pleno derecho. En promedio, el tiempo que demanda este juicio es lo que dura un proceso ordinario, de dos años a cinco años.

Lo que se trata de hacer en ese tiempo es conocer “qué ha sido del propietario, si en algún momento el propietario ha ejercido algún acto para interrumpir esa prescripción”.

Para esto, se indaga en la Alcaldía, en Derechos Reales, se hace citaciones por edictos, se hacen publicaciones. Posteriormente, si el propietario se presenta, se aguarda el cumplimiento de plazos para las respuestas respectivas. El propietario puede ejercer defensa dentro de ese proceso con todos los medios legales que tenga para demostrar que no se puede aplicar la prescripción adquisitiva.

La usucapión en estrados judiciales es un proceso demorado y exhaustivo, es por ese motivo que muchos países tales como Perú y Brasil han buscado una solución eficaz al problema proveniente de la falta de registro de bienes inmuebles, en el caso del Perú por ejemplo, surge la ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de julio de 1999. Reguló por primera vez la posibilidad que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio fuera conocida y tramitada en un procedimiento notarial. Sobre el particular, es preciso señalar, que la prescripción adquisitiva es tramitada como un asunto no contencioso y el notario solo es competente para conocer la

prescripción adquisitiva extraordinaria<sup>19</sup> la misma que exige una posesión pública, pacífica y continua como propietario por un plazo de más de 10 años.

Con la intención de desahogar la carga procesal en Bolivia surge la ley 247 de Regularización de Derecho Propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda para personas que habitan una vivienda sin título o su título está sujeto a correcciones.

La Ley N° 247 que anteriormente fue modificada por la Ley N° 803 la Ley N° 915, Ley 1227 continúa siendo modificada por el Proyecto de Ley C.S. N° 064/2019-2020 que modifica la Ley N° 247 de Derecho Propietario sobre Bienes Inmuebles Urbanos Destinados a Vivienda, tiene el fin de regularizar el derecho propietario de personas naturales que se encuentren en posesión continua, pública, pacífica y de buena fe de un bien inmueble destinado a vivienda, ubicado dentro del radio urbano.

El ex presidente de la Cámara de Diputados, Víctor Borda y la comisión, manifestaron el fin social de la presente modificación, puesto que garantiza que el poseedor tenga la documentación regularizada y obtenga el derecho propietario sobre su vivienda dándole la titularidad.

“La primera modificación refiere a que hay una excesiva burocracia en la justicia boliviana, un claro ejemplo son cuando los testimonios de propiedad están mal escritos y actualmente esto conlleva un trámite judicial pero esta Ley va permitir que no sea un trámite judicial sino un trámite administrativo que se lo debe presentar ante un juez legislador de Derechos Reales por la vía administrativa”, dijo el ex presidente de la Cámara de Diputados, Víctor Borda.<sup>20</sup>

El trámite administrativo mencionado por el ex presidente dura máximo 20 días en Derechos Reales.

“La Ley establecía que el poseedor de una vivienda tenía que habitar sobre dicho bien inmueble a partir del 5 de junio del 2007 hasta el mismo mes del año 2015, ahora el

---

<sup>19</sup> El primer párrafo del artículo 950 del Código Civil Peruano, regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

<sup>20</sup> Presidente de la Cámara de Diputados de Bolivia desde el 18 de enero de 2019 hasta el 10 de noviembre de 2019

proyecto de Ley amplía el plazo para que el poseedor pueda regularizar su derecho propietario hasta el 31 de diciembre de 2011”, indicó Borda<sup>21</sup>.

“Otra modificación es por ejemplo cuando mi nombre está bien escrito pero el nombre del comprador está mal descrito y se inicia un proceso judicial, pero nos decían que el proceso judicial debía ser iniciado por el vendedor, pero ahora se plantea con esta modificación que el comprador acreditando su documento vaya al SEGIP, saque los datos del vendedor para un trámite administrativo y pueda rectificar el nombre del vendedor”, dijo Borda.<sup>22</sup>

El presidente Víctor Borda además explicó que en el marco de la modificación de la Ley N° 247 se presenta en el Artículo 10 referente a Bien Inmueble Urbano Sujeto a Regularización y el Artículo 11 Requisitos de Admisibilidad como ser:

- Posesión pacífica y sin disturbios.
- Certificación técnica individual emitida por el Gobierno Autónomo Municipal que demuestre la pertenencia al radio o área urbana.
- Acreditar la inexistencia de un proceso judicial pendiente, sobre la posesión de un bien inmueble a regularizar.
- Fotocopia de Cedula de identidad y croquis de ubicación exacta de la vivienda.

Entre otros aspectos dentro de esta modificación se especifica que el Programa de Regularización de Derecho Propietario Urbanos (PROREVI), brindará una asistencia técnica a las personas naturales y a los Gobiernos Autónomos Municipales para regularizar el derecho propietario, previa evaluación.

Además, esta entidad efectuará la implementación de sistema informático para el registro, control seguimiento de procesos administrativos y judiciales de regulación de derecho propietario.

Lamentablemente en la práctica, si bien se ha querido buscar una solución administrativa, el trámite se realiza en las oficinas de Derechos Reales, y lo que supuestamente debería

---

<sup>21</sup> Presidente de la Cámara de Diputados de Bolivia desde el 18 de enero de 2019 hasta el 10 de noviembre de 2019

<sup>22</sup> Presidente de la Cámara de Diputados de Bolivia desde el 18 de enero de 2019 hasta el 10 de noviembre de 2019

durar un periodo de 20 días, con tantas observaciones demora lo mismo que un proceso judicial.

Además, la Ley N° 247 solamente está destinada a viviendas y no así a oficinas, garajes, bauleras, etc., por lo tanto, el problema continúa en Bolivia ya que a causa de dichos vacíos jurídicos se busca soluciones bajo la tutela jurisdiccional. Si bien la intención de la Ley es encomiable, no soluciona los problemas reales de la sociedad, es fundamental, por lo tanto, buscar las soluciones por medio de la usucapión notarial.

## **1.6 PROCESOS VOLUNTARIOS NOTARIALES.**

La Ley N° 483 de 25 de enero de 2014 promulga la Ley del Notariado Plurinacional, modernizando esta rama del derecho, considerando los principios fundamentales, la jurisdicción y competencia notarial, con relación a los procesos voluntarios notariales.

Dentro la vía voluntaria Notarial se podrá realizar trámites en materia civil, sucesoria y familiar. En materia Civil y Sucesoria los notarios están autorizados a conocer los siguientes trámites: Retención o recuperación de la posesión de bienes inmuebles; Deslinde y amojonamiento en predios urbanos, Divisiones o particiones inmobiliarias, Aclaración de límites y medianerías, Procesos sucesorios sin testamento, División y partición de herencia, Apertura de testamentos cerrados.

En materia familiar se les atribuye la facultad de resolver: Divorcio de mutuo acuerdo y permiso de viaje al exterior de menores, solicitado por ambos padres. Tales disposiciones han sido adoptadas con el fin de evitar la sobrecarga procesal que se genera en los juzgados, sin embargo, esto conlleva una transferencia tácita de facultades que eran antes de conocimiento de los jueces y que ahora serán compartidas con los notarios, sin limitar la competencia asignada a las autoridades judiciales, disponiéndose, asimismo, que al acudir a la vía judicial se anula la posibilidad de acudir a la vía voluntaria notarial.

El divorcio notarial, es el único trámite que se encuentra normado en su parte procedimental dentro la nueva ley, para los demás tendremos que esperar la publicación del reglamento, es así que podemos establecer que para que proceda este trámite la ley condiciona tres hechos: que no existan hijos productos de ambos cónyuges, no existan bienes comunes o gananciales sujetos a registro y que no exista pretensión de asistencia familiar por ninguno de los cónyuges.

De concurrir todos los requisitos exigidos, registrada la solicitud y ratificada la misma en los 3 meses posteriores a su presentación, el notario remitirá al servicio de Registro Cívico la escritura pública para la cancelación definitiva de la partida matrimonial.

Una de las condiciones para que proceda la vía voluntaria notarial es que no se involucren derechos de terceras personas, que en materia familiar puede cumplirse debido a que afecta solo a ambos cónyuges, en materia civil y sucesoria es subjetiva tal afirmación, porque los trámites que se enumeran pueden llegar a afectar derechos de terceros, pudiendo dar lugar a la mala fe. Con la nueva ley se deja de lado la labor pasiva que la antigua ley les otorgaba, puesto que éstos únicamente autorizaban los actos y contratos, dando fe de ello, ahora la función de los notarios será más compleja, podrán asesorar, interpretar y dar forma a la voluntad de los interesados, elaborando y redactando los instrumentos públicos, realizarán tramites en la vía voluntaria notarial.

De acuerdo a lo afirmado anteriormente, la vía voluntaria notarial es caracterizada común y principalmente porque ante ella únicamente serán presentadas aquellas incertidumbres o situaciones jurídicas que buscan ser reconocidas y se encuentren libres de controversias, desde el inicio en que es solicitado hasta el final del procedimiento o trámite, no debiendo existir oposición en su desarrollo o tramitación, es decir frente al derecho que busca ser reconocido no deberá existir quien lo contradiga, es ésta su característica por excelencia.

## **1.7 LEGISLACIÓN COMPARADA**

### **1.7.1 PERÚ**

Al pasar por los mismos problemas con relación al saneamiento de la propiedad privada al igual que Bolivia, Perú se vio obligado a modificar su legislación haciéndola mucho más flexible en lo que se refiere a la regularización de la propiedad. Así, con la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, su reglamento, Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral como órgano administrativo competente. En este contexto la prescripción adquisitiva ha venido configurándose como un

mecanismo de gran beneficio para sanear titularidades<sup>23</sup> correspondientes a bienes inmuebles urbanos, cuya competencia ha pasado al dominio notarial.

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 27157: “La prescripción adquisitiva (...) es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, (...). Asimismo, procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. [Matriculado o no]. (...)”<sup>24</sup>.

### **1.7.1.1 LEY ESPECÍFICA.**

Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27157.<sup>25</sup>

Su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (El Peruano, 17/02/2000) cuyo TUO se aprobó vía Decreto Supremo N° 035- 2006-Vivienda (El Peruano, 8/11/2006).

Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, Ley N° 27333 (El Peruano, 30/07/2000). Ley del notariado, Decreto Legislativo N° 1049 Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Ley 26662 Código Civil Código Procesal Civil.

---

<sup>23</sup> “La propiedad, que por su naturaleza misma puede mostrarse ya con dificultad, por lo que no es fácilmente reconocible por las grandes masas populares, nunca será suficiente, bajo ninguna condición jurídica, para señalar con la debida claridad la línea de demarcación entre la posesión y la pobreza. A este propósito ofrécese un hecho exteriormente visible, que por sí mismo indica á las masas, y sin atender á acciones y á condiciones pasadas, el gran contraste. Este hecho es la posesión (Besitz)”. Anton Menger , Profesor de Derecho en la Universidad de Viena ,El Derecho Civil y los pobres (Versión Española con la autorización del autor y precedida de un Estudio sobre el Derecho y la cuestión Social por Adolfo Posada, Profesor de Derecho Político y Administrativo en la Universidad de Oviedo ,Librería de Victoriano Suarez ,48,Precitados ,48, Madrid , 1848), pp.270-271.

<sup>24</sup> Artículo 36 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda.

<sup>25</sup> El Peruano, 20/07/1999

### **1.7.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

De acuerdo con el artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157, el reconocimiento legal e inscripción registral recaen en los siguientes bienes: a) Predios urbanos. b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea. c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios También comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción. Esta disposición se integra con otras regulaciones y disposiciones plenas, generando que la regularización finalmente contempla:

1. Terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones (art. 5 inc. k) de la Ley N° 27333)
2. Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
3. Terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización (Décimo Precedente de Observancia Obligatoria - XII Pleno del Tribunal Registral relativo a la Prescripción Adquisitiva Notarial).
4. Predios urbanos
5. Predios con edificaciones materia de regularización.
6. Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas<sup>26</sup> que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Modificatoria (Decreto Supremo N° 011-2005-Vivienda). Amplia el ámbito de la Regularización a predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren inscritas como urbanas en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

<sup>27</sup> Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente”. XIX PLENO - Criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006- SUNARP-TR-L del 5 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-2006-SUNARP-TRL del 3 de mayo de 2006.

7. Predios con edificación inscrita que no es materia de ningún supuesto de regularización.<sup>28</sup>
8. Inmuebles ubicados en zonas urbanas, aunque el proyecto de aprobación de la habilitación urbana no se encuentre inscrito.

### **1.7.1.3 COMPETENCIA DEL NOTARIO.**

La Ley N° 27157 sostiene que el notario puede conocer del procedimiento de prescripción adquisitiva independientemente si el predio se encuentra inscrito o no.

Procede cumplidos los diez años, independientemente de los requisitos de la prescripción corta o larga. En ocasiones se ha señalado a nivel notarial que, si el predio no está inmatriculado, la vía idónea para la regularización es la formación de títulos supletorios, y cuando sí lo esté es la prescripción adquisitiva. Sin embargo, la Ley N° 27157 señala que se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un predio esté inmatriculado o no. Si es posible suma de plazos posesorios de acuerdo a las disposiciones del Código Civil, se presentará el documento en el que consta la transferencia de la posesión cuyas firmas o fechas hayan sido certificadas por un juez o un Notario, si se cuenta con una escritura o inscripción registral mucho mejor. Si el bien objeto de posesión fue adquirido por medio de la posesión civilísima se deberá acreditar la calidad de heredero en virtud de una sucesión intestada o testada.

### **1.7.1.4 TRÁMITE.**

El trámite se inicia por petición escrita de los interesados o sus representantes (autorizada por abogado), señalando nombre, identificación y dirección de todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal. Se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la localidad territorial donde se ubica el inmueble. Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del trámite.

---

<sup>28</sup> Con respecto a los bienes sujetos a la sociedad de gananciales objeto de usucapión, se ha sostenido en sede administrativa: “Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales” (XLVI Pleno - Criterio sustentado en la Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución N° 283- 2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007).

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. (Opcional) Aclaración se acompañará los planos de ubicación y perimétricos ge referenciados con coordenadas UTM (...) no es necesario que los planos sean visados por la autoridad municipal.
3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

El notario competente será aquel de la localidad territorial donde se encuentra el inmueble. Los testigos suscribirán la solicitud indicando conocer al peticionario y precisando su tiempo de posesión (art. 5 inc. b) de la Ley N° 27333). Se acompañarán sus documentos de identidad para verificar edad y si domicilian en la provincia, precisando su domicilio para efecto de notificaciones. Asimismo, se ofrecerá la declaración testimonial de no menos de tres testigos ni más de seis mayores de 25 años de preferencia que sean vecinos (colindantes del predio). Si el notario lo considera necesario puede llamarlos a su despacho para tener mayor elemento de convicción o si desea puede tomar la manifestación de estos cuando se elabora el acta de presencia sin perjuicio de que estos suscriban la solicitud para mayor seguridad del trámite.

El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble, extendiendo un acta de presencia; previamente, se notificará al titular registral y a los colindantes con tres días hábiles de anticipación. Los días deben ser días hábiles no naturales según lo dispuesto por el artículo 147 del Código Procesal Civil que rige supletoriamente a este procedimiento. El momento ideal para la redacción del acta de presencia sería cuando se realice la inspección por razón de inmediatez, y que los presentes firmen el acta.

El Notario notificará a los colindantes cuyas direcciones sean conocidas (art. 5 inc. d) de la Ley N° 27333), nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes. (art 39 inc. d) y art. 40 inc. c) del Reglamento de la Ley N° 27157). Cuando la dirección de alguno de ellos no fuera conocida se realizará por medio de edictos, siempre y cuando el interesado manifieste que desconoce el domicilio del titular o de quien tenga derechos sobre el bien.

Si no se ha podido ubicar la dirección domiciliaria de quien tenga derechos inscritos se declarará bajo juramento que se ha realizado todas las gestiones que fueron necesarias para dar con el domicilio. Si se cree necesario para mayor seguridad del trámite se presentará constancias expedidas por el órgano de Identificación Nacional y Estado Civil (RENIEC) respecto de aquellos que tenga derechos inscritos y cuyos domicilios no se hubiese podido localizar.

Las notificaciones se efectuarán teniendo en cuenta la Ley de Notariado peruano. En la solicitud se consignará el nombre y dirección del titular registral, de ser el caso. Si el titular registral del predio es una persona jurídica deberá adjuntarse a la solicitud una copia literal de la partida donde figure inscrita. En general, se consideran interesados:

1. Titular registral (Quien figura como tal en el Registro de Predios, o a criterio del Notario).
2. Colindantes propietarios u ocupantes del predio.
3. Testigos cuando hayan consignado su dirección en la solicitud.
4. A las personas que en las declaraciones juradas del impuesto predial figuren como poseedoras o titulares de un derecho real o personal respecto al bien, incluyéndose al propietario<sup>29</sup>.

### **1.7.2 BRASIL.**

La legislación Brasileña utilizaba el proceso de usucapión judicial como medio de adquirir la propiedad, tanto la usucapión ordinaria como extraordinaria, sin embargo, al igual que en Bolivia, consistía en un proceso ordinario, excesivamente demorado y burocrático por lo que al igual que en el Perú, se vio obligado a modificar su legislación utilizando un procedimiento de uso administrativo, tal cual es la motivación necesaria para la

---

<sup>29</sup> Nikolay Mosquera Rojas, La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano.

desjudicialización de procedimientos por medio de la Ley nº13.105 de 2015 que trajo grandes cambios al nuevo Código de Proceso Civil, con el único objetivo de dar seguridad, agilidad a los procesos de usucapión que se realizan en vía notarial.

Este procedimiento notarial se introduce al fenómeno de la desjudicialización, ya que tiene como objetivo minimizar los procesos judiciales y descargar el sistema. Está claro que la legislatura desea eliminar del sistema judicial los objetos que, de hecho, no son objeto de discusión por parte de los órganos de justicia, sino solo de los interesados. La desjudicialización es un fenómeno que ha ido en aumento en los últimos años en el derecho brasileño y que la doctrina aún no ha estudiado. debido al lento progreso de los procedimientos. Este fenómeno ocurre por varias razones, como la sobrecarga de procesos, la falta de profesionales en el poder judicial y la lenta resolución de los procedimientos. Este contexto podría llevar a la creencia de que el poder judicial estaría en bancarrota. Como propuesta alternativa, que permitiría despejar las oficinas de magistrados y las oficinas notariales, los servicios notariales y de registro deberían considerarse una opción saludable en los casos en que no haya disputas.

#### ***1.7.2.1 CONCEPTOS HISTÓRICOS.***

La usucapión es un modo, considerado como originario, es decir, es la forma más pura y perfecta de adquirir la propiedad de bienes muebles o inmuebles, en el que se ejerce el derecho de posesión, dentro de los plazos establecidos por la ley.

La primera definición del instituto usucapión fue hecha por Ulpiano y citada por Barrufini<sup>30</sup>: *“Usucapión es la adquisición de dominio por posesión continua durante uno o dos años. [...] Usucapión es la adquisición de propiedad u otro derecho real por posesión prolongada y justa, de conformidad con los requisitos establecidos por la ley”.*

Con respecto a los fundamentos que adoctrinan a la usucapión, estos se construyeron a lo largo de los años, desde la coyuntura de la ley romana, y cada vez más son observados por adoctrinadores y magistrados, que imaginan el orden y la búsqueda de justicia, bajo las circunstancias. Sociedad, como el derecho a la propiedad del individuo que posee la

---

<sup>30</sup> BARRUFINI, José Carlos Tosetti. **Usucapião Constitucional Urbano e Rural: função social da propriedade.** São Paulo: Atlas, 1998

propiedad<sup>31</sup>. Por lo tanto, la ley interfiere en situaciones en las que el individuo que posee la posesión es desafiado por el individuo que reclama la propiedad, pero que durante mucho tiempo no habló sobre la aclaración de la propiedad sobre el bien.

### **1.7.2.2 USUCAPIÓN EN EL ORDENAMIENTO LEGAL BRASILEÑO.**

En la ley brasileña, el sistema romano rige la adquisición de bienes. Por lo tanto, es necesario registrar el título de propiedad de traducción en un Registro de Bienes para la transmisión de la cosa<sup>32</sup>. En cuanto al modo de adquisición de propiedad en Brasil, la propiedad solo se adquiere con certeza legal desde el registro en la oficina notarial respectiva de la ubicación de la propiedad, ya que es responsable de los bienes inmuebles, incluida la sucesión, la posesión adversa y la adhesión. Estar regulado por el art. 1,245 del Código Civil de 2002:

*"La propiedad se transfiere entre los vivos a través del registro del título de traducción en el Registro de Bienes Raíces".*

Este registro debe ser realizado por el Oficial de Registro de Bienes, es responsable de garantizar la pertinencia con respecto al negocio legal, utilizando su fe pública y profesión legal, en el ejercicio de las delegaciones de las actividades de registro

La Constitución de la República garantiza el derecho de propiedad como un derecho y garantía fundamental. Además, teniendo en cuenta que este es un derecho individual, es una cláusula de piedra (inamovible) que no se puede eliminar. Al garantizar el derecho de propiedad, se determina que cumple con su función social (art. 5, XXII y XXIII4). Este conjunto de reglas está relacionado con el art. 170, ítems II y III5 que rigen los principios generales de la actividad económica y están predeterminados para asegurar a todos una existencia digna, de acuerdo con los dictados de la justicia social (art. 170).

---

<sup>31</sup> PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro.** 2015. Disponível em: <[http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/usucapiao.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf)>. Acesso em: 15 set. 2017.

<sup>32</sup> ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015.** Trabalho de conclusão de curso - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis-SC, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 18 set. 2017.

Para Rizzardo <sup>33</sup> el hombre no puede sobrevivir, criar una familia y tener seguridad si no se le permite constituir bienes. Por lo tanto, con esta garantía constitucional, el propietario tiene la libertad de disfrutar de sus activos, venderlos, disponer de ellos, pero siempre para cumplir con la función social de la propiedad.

Se sabe que la propiedad o propiedad es la capacidad de hacer lo que cada ser humano quiere por un bien en particular. La propiedad implica el sentimiento y la convicción de que uno posee la cosa, además de cualquier posibilidad de que terceros interfieran con el poder de mando y soberanía sobre la misma cosa.

Los atributos de la propiedad se establecen en cuatro modalidades, de acuerdo con el Art. 1,228 del Código Civil de 2002, de la siguiente manera:

*"1 - Para disfrutar o disfrutar;*

*2 - Para recuperar o buscar lo que injustamente lo posee o lo detiene;*

*3 - Para usar o usar la cosa;*

*y 4 - Eliminar o enajenar la cosa ".*

Para afirmar que uno es el dueño de la propiedad completa, uno debe consolidar en sus manos todos los atributos de la propiedad. Sin embargo, si tiene uno o algunos atributos, puede tener otro derecho, pero no propiedad de asignación. Esto es lo que hay en el arte. 1.1966 del Código Civil de 2002. Por lo tanto, cada propietario es un poseedor, pero no todos los propietarios son los propietarios. La ley civil considera como poseedor a cualquiera que tenga el ejercicio, aunque no esté pleno, de cualquiera de los poderes inherentes a la propiedad<sup>34</sup>.

Con respecto al servicio de registro de propiedad, su función principal es anunciar la propiedad de la propiedad, a fin de legalizar la transferencia del dominio. Una vez que este título es conferido por posesión adversa o de otra manera, los propietarios tienen plena propiedad y bienes inmuebles a su disposición<sup>35</sup>. Por esta razón, el servicio de registro de propiedad es tan importante. Es solo a través del registro que se legaliza la

---

<sup>33</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7ªed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, pag.169

<sup>34</sup> Ídem.

<sup>35</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direito das famílias**. 4ª ed. Salvador: Editora JusPODIVM, 2012.

adquisición de la propiedad, es decir, el comprador se convierte legalmente en propietario de la propiedad a través del contrato. De lo contrario, si el registro no se aplica, el propietario legal, es decir, el vendedor puede continuar realizando ventas de la propiedad y aun así ser reconocido como propietario de la propiedad por tener el registro de la propiedad de la propiedad.

### **1.7.2.3 HISTORIA DE SERVICIOS DE NOTARIO Y REGISTRO EN BRASIL**

#### **EVOLUCIÓN HISTÓRICA**

El comienzo de la actividad notarial en Brasil comenzó con la llegada de los portugueses a Brasil. Se informa que D. João III dividió las tierras en franjas desde la costa hasta la línea imaginaria del Tratado de Tordesillas. Estas tierras de las bandas, conocidas como Capitanías Hereditarias, fueron cedidas a los nobles del rey y a las personas de confianza, llamadas propietarios, que tenían la misión de colonizar, administrar, proteger y desarrollar la región, dándoles el poder de elegir y hacer la tierra, nombramiento de notarios. Con el fracaso de la empresa, a excepción de la capitanía de Pernambuco y São Vicente, en 1549, el Rey de Portugal creó un nuevo sistema administrativo para Brasil, generando funciones para los beneficiarios <sup>36</sup>.

Santos<sup>37</sup> ratifica esta idea cuando afirma que el notario brasileño tiene una gran influencia portuguesa, porque durante el período histórico del descubrimiento de Brasil y América, el notario acompañó las navegaciones. Como miembro de la armada, desempeñó un papel extremadamente importante en el registro de los eventos y las formalidades oficiales de posesión de las tierras descubiertas. El primer notario en llegar a suelo brasileño fue Pero Vaz de Caminha, portugués, quien documentó y narró en detalle la posesión y el descubrimiento de la tierra, con todos sus actos oficiales. Por lo tanto, la ley portuguesa

---

<sup>36</sup> SANTOS, Carlos Alberto Costa. **Serviços notariais e de registros**: administração pública de interesses privados e o princípio da razoabilidade. Monografia (Graduação) - Universidade Católica de Brasília. Brasília-DF, 2007. Disponível em: <<https://repositorio.ucb.br/jspui/bitstream/10869/2858/2/Carlos%20Alberto%20Costa%20Santos.pdf>>. Acesso em: 18 abr. 2017.

<sup>37</sup> SANTOS, Carlos Alberto Costa. **Serviços notariais e de registros**: administração pública de interesses privados e o princípio da razoabilidade. Monografia (Graduação) - Universidade Católica de Brasília. Brasília-DF, 2007. Disponível em: <<https://repositorio.ucb.br/jspui/bitstream/10869/2858/2/Carlos%20Alberto%20Costa%20Santos.pdf>>. Acesso em: 18 abr. 2017.

se transfirió simplemente a Brasil, se aplicó aquí como lo fue en Portugal, y también lo fue la regulación del notario brasileño.

Según Calixto<sup>38</sup> en 1822, Brasil se independizó de Portugal y las ordenanzas de Filipinas (1603-1916) todavía estaban en vigencia con nosotros, en el primer párrafo todavía menciona la nueva función y las reglas para los registradores. Velloso<sup>39</sup> todavía contribuye, en el primer párrafo del Título LXXVIII del Primer Libro de Ordenanzas, se estableció que en cualquier pueblo, ciudad o lugar que tenga una Casa para los Notarios, estará allí por la mañana y por la tarde, para que las partes, quienes los poseen para hacer alguna escritura, probablemente los encuentren.

El 11 de octubre de 1827, se emitió una ley que estableció las reglas para todos los oficiales de registro, mejorando así los estándares. De ahí surge la idea de atribuciones de por vida de los sirvientes a los notarios que aún mantienen su estabilidad con más autonomía en el trabajo realizado. Con esta medida se buscó una mayor seguridad y fe pública, pero aún había una forma de transferir la oficina a otros.

Los puestos de notario se proporcionaban mediante donación, con dotación de por vida, y se podían obtener mediante compra y venta o sucesión causa mortis, sin preocuparse por la preparación o aptitud para el ejercicio de la función<sup>40</sup>.

Actualmente, el sistema para ingresar a la carrera de notario o registrador está regulado por la ley. Por lo tanto, hubo un cambio a lo largo del tiempo, buscando mejorar y agregar confianza en el trabajo de los profesionales. A pesar del requisito de la competencia pública para ingresar a la carrera se remonta a la época del Imperio, tal medida nunca fue aplicada efectivamente por el Gobierno.

La regulación de los servicios notariales y registrales está prevista en la Constitución de la República de 1988, en el art. 236. La redacción de la disposición deja en claro que se ejercen en privado por delegación del poder público. Aunque es una actividad que se

---

<sup>38</sup> CALIXTO, Carlo Renan. **A responsabilidade civil dos notários e registradores – lei nº 8.935/94**. Universidade Tuiuti do Paraná. Curitiba, 201.

<sup>39</sup> VELLOSO, Christian Lima. **Atividade notarial e registral: natureza jurídica e responsabilidade civil**. Rio de Janeiro: Escola da Magistratura do Estado, 2015.

<sup>40</sup> RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

realiza de forma privada, a los efectos del derecho penal se encuentran los funcionarios públicos.

La actividad notarial de registro constituye una función pública, prevista en el art. 236 de la Constitución de la República. Estas no son actividades realizadas por el estado, sino por delegaciones a individuos. Dichas actividades se realizan en privado sin ser parte del organismo estatal. Estos profesionales legales están encargados de dar mayor estabilidad, transparencia y confianza a varios aspectos de la vida legal de los ciudadanos.

El servicio de registro de propiedad, así como otros servicios notariales y de registro, tienen como objetivo garantizar la publicidad, la autenticidad, la seguridad y la eficacia de los actos jurídicos y las empresas. El registrador es un profesional legal con fe pública en quien se delega el ejercicio de registro. Según el art. 12 de la Ley 8.935 / 1994, el Oficial de Registro de Bienes Raíces es notablemente responsable de la práctica del registro de los derechos inmobiliarios relacionados con bienes inmuebles ubicados en un área geográfica determinada, además de la práctica de otros actos previstos en el art. 167 de la Ley 6.015 / 1973, ambas leyes definen la función de desjudicialización de los procesos.

#### ***1.7.2.4 USUCAPIÓN EXTRAJUDICIAL.***

La usucapión extrajudicial o administrativa, como viene reconociéndose, no constituye novedad para el Derecho Brasileño, considerándose la previsión de la Ley 11.977/2009, y sus modificaciones a través de la Ley 12.424/2011, aun cuando dicha previsión tenga efectos prácticos limitados. Se remite solamente al seno de la regularización catastral urbana, en procedimiento complejo y consideración del plazo adquisitivo de la usucapión, condicionada al previo registro del título de legitimación de posesión (art. 60 de la Ley 11.977/2009).

Es decir, a partir del presente, en Brasil, el proceso de usucapión podrá fluir rápidamente a través de tramitaciones extrajudiciales, teniendo lugar todo el proceso dentro de las notarías, es decir, a través del labrado de actas por parte de un Notario, registrándose ante oficinas de Derechos Reales. El brasileño, junto a su abogado, tendrá la opción de elegir, cumpliendo con la presentación de la documentación exigida por ley, si su proceso tramitará por vía judicial o extrajudicial. Es necesario destacar que para que el área pueda ser regularizada mediante este tipo de usucapión, el inmueble cuya propiedad pretende

inscribirse debe estar incluido dentro del perímetro urbano del Plano Catastral o alcanzado por ley municipal específica.

Las alteraciones del Nuevo Código de Proceso Civil Brasileño consolidaron esta nueva modalidad de usucapión administrativa, que brinda mayor eficiencia y celeridad. El poseedor deberá reunir algunos documentos comprobatorios de la posesión, circunstancias y extensión en el tiempo, así como sobre la ausencia de acciones reivindicando el inmueble (certificaciones negativas).

La nueva usucapión extrajudicial cubrirá todas las modalidades de derecho sustantivo previstas por la ley brasileña siguiendo la tendencia a la desjudicialización de los procesos en el sistema legal brasileño en la búsqueda incesante de hacer que los procedimientos sean más celebrados y efectivos, considerando la presencia de esta opción en la jurisdicción. Los problemas sociales apreciados por el poder judicial y sus complejidades han fomentado y sostenido tal iniciativa, ya que de acuerdo con los diversos procesos sociales acogidos por el poder judicial, se necesitan muchas demandas, lo que hace que los procedimientos sean más lentos e ineficaces

Por lo tanto, el art. 1.071 del Nuevo Código de Procedimiento Civil (Ley N ° 13.105 / 2015) modificó la redacción del art. 216-A de la Ley de Registros Públicos, haciéndola más extensa en la regulación de registros para las modalidades de usucapión. En este punto, el procedimiento descrito prevé dos pautas a analizar, la primera sobre la confiabilidad del proceso al eximir al poder judicial y la segunda sobre las competencias y responsabilidades que se logran frente a la resolución de estos conflictos.

#### ***1.7.2.5 ACTA NOTARIAL.***

El acta notarial es el instrumento por el cual el Notario verifica, analiza y auténtica los actos y la posesión del inmueble sujeto a usucapión; y actúa, revistiendo de fe pública, instrumentando el documento para su utilización en los procesos judiciales, registros públicos o medios particulares. El papel del Notario ha venido ganando desde hace tiempo el espacio que merece en el mundo jurídico y en el día a día de las personas, a partir de la puesta en vigencia de la Ley 11.441/2007, así como por su intrínseca naturaleza tripartita, más específicamente: asesora, legitimadora y autenticadora. De manera resumida, la función de asesoría del Notario consiste en colaborar con las partes, explicando e instruyendo acerca de las posibilidades legales, con sus requisitos y consecuencias, e

indicando el medio jurídico más adecuado para una determinada situación. La función legitimadora confiere a los actos y hechos particulares la forma jurídica adecuada, redactando el instrumento público a partir del requerimiento, la capacidad de las partes del objeto, del propio acto. La función autenticadora emana la presunción de veracidad de los documentos allí transcritos, escritos, archivados y emitidos por su utilidad, como plena prueba a la luz del derecho, y con obligatoriedad de la conservación del documento notarial. A efectos de demostrar los avances en el uso del acta, y corroborando el texto del nuevo Código de Proceso Civil, recientemente la "Corregedoria Geral de Justiça"<sup>41</sup> o su equivalente el Consejo de la Judicatura en Bolivia.

#### ***1.7.2.6 PROCEDIMIENTO DE LA USUCAPIÓN NOTARIAL Y EL VALOR DEL ACTA NOTARIAL.***

Las actas notariales deberán reproducir el pedido del solicitante en base a los requerimientos de la usucapión. El notario debe comprobar la veracidad o no de documentos y principalmente de los hechos, ya que tiene la obligación de ir al lugar en el cual se encuentra el inmueble sujeto de usucapión y verificar si efectivamente los solicitantes viven en dicho lugar, lo que después se debe corroborar con las declaraciones juradas de los vecinos. En la práctica, el notario podrá ser llamado para constatar fotos antiguas presentadas por el solicitante como prueba de uso del inmueble. Podrá también ser llamado el Notario para labrar acta notarial de confirmación de que, en determinada fecha, se encontró al inmueble sujeto a usucapión en una determinada situación, certificar, presenciar, irregularidades, ilícitos, lícitos, fotos, videos, y cualquier otro tipo de información que certifique la posesión del solicitante, acompañando la documentación del inmueble, y que por medio del acta, el notario dará fe de todo lo observado para posteriormente ser enviado a Derechos Reales. Tan importante es el valor del acta notarial que, a partir del nuevo Código de Proceso Civil Brasileño, citando otro ejemplo de su grado de indispensabilidad, la usucapión extrajudicial derivada del artículo 1.071, fruto del artículo 216-A y siguientes de la Ley 6.015/73, gozó de consideración para obtener

---

<sup>41</sup> (N. del T.) En Brasil, órgano del Poder Legislativo encargado del contralor y fiscalización de la actividad de los magistrados. En los países hispanohablantes, los organismos con funciones equivalentes adoptan denominaciones diversas.

espacio propio, dando la razón a los pleitos de los Notarios y Registradores, y marcando con firmeza una nueva etapa para el Derecho, así se trate de la desjudicialización.

La relevancia de esta posibilidad es incalculable, toda vez que con el labrado del acta notarial se impide, por ejemplo, que alguna información deje de considerarse o quede desprovista de su debida documentación, como en el caso de que una página de Internet deje de estar en línea o de que una foto o video específicos sean borrados al día siguiente, imposibilitándose de esa manera la consideración de su contenido por parte de quien debe emitir un juicio en el momento oportuno. El acta notarial labrada por el notario, conjuntamente con la documentación presentada por el abogado, serán presentadas ante oficinas de Derechos Reales acto seguido, se abrirá nueva matrícula para el inmueble, determinando un acto originario para el Derecho Registral.

Por cierto, que el uso del acta viene siendo ampliamente difundido, y así debe continuar ocurriendo, toda vez que brinda ayuda a la población y al propio Poder Judicial de la mejor forma para dirimir los conflictos en base a las pruebas producidas por las partes; estimulando, por otro lado, la simplificación de los procedimientos y costumbres procesales, y el uso de métodos alternativos para la resolución de conflictos. La imparcialidad, celeridad, informalidad y transparencia aplicadas por el Notario, dan rumbo a la prueba preconstituida por la parte que se aprovecha de dicha prueba, pudiendo ser suprimida solamente por la contraparte, en incidente de falsedad, discutida la fe pública y probada la ilicitud o error.

#### ***1.7.2.7 EN SÍNTESIS.***

1. El presente estudio, presenta el criterio innovador y relevancia social que tendría el realizar la usucapión vía notarial, así como la importancia del papel del Notario en la contribución al fomento de la cultura de paz y en la resolución de conflictos que recargan innecesariamente a nuestro ya atingido sistema judicial, es así que las declaraciones voluntarias y el acta de notoriedad constituyen sin duda alguna instrumentos que deben ser ampliamente difundidos para su uso masivo entre los operadores del derecho y la sociedad, de manera de convertirse en una útil herramienta dentro del sistema jurídico Boliviano, permitiendo el uso de su fuerza probatoria como importante aliada para resguardo del derecho, particularmente en lo atinente a la regularización de los bienes inmuebles.. Ha quedado demostrado

qué la adopción de la Usucapión tanto en el Perú como en el Brasil contribuyen al descongestionamiento del tráfico jurídico, al desarrollo de la economía y a la regularización y saneamiento de los inmuebles. Siendo importante puntualizar que los trámites realizados en la vía voluntaria notarial serán aquellos en los que existe ausencia de Litis es decir que sean no contenciosos y de lo que se trata es de esclarecer una incertidumbre jurídica o realizar una declaración de un derecho no controvertido. Es decir que desde el inicio en que es solicitado hasta el final del procedimiento o trámite, no debe existir oposición en su desarrollo o tramitación, es decir frente al derecho que busca ser reconocido no deberá existir quien lo contradiga, esta su característica por excelencia.

Cuántos hechos que, por su transitoriedad, dejan de ser válidamente documentados en su acelerado tránsito, para el desánimo aventurero, o también aliviando los procedimientos probatorios, dispendiosos y morosos. Si las actas notariales son difundidas y practicadas con profesionalismo, eficiencia, y bajo el auspicio de los principios éticos que deben orientar el ejercicio de un servicio público de semejante magnitud delegado al Notario, pueden significar el ascenso del papel del Notario en Bolivia como profesional competente, quien habrá de ofrecerle al usuario una alternativa célere, económica y eficiente.

## CAPÍTULO II

### 2 ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE DATOS

Es la parte de la investigación donde se compara, la legislación extranjera que ya aplica la usucapión en vía notarial y nuestra legislación actual, contrastándose de forma exhaustiva, ya que la usucapión notarial es económica, célere y la usucapión judicial es demorada, onerosa y burocrática conforme los informes obtenidos de la encuesta entrevista y obtención de datos.

En el Código Civil boliviano la usucapión decenal o extraordinaria se encuentra normada en el art. 138 y la quinquenal u ordinaria en el Art. 134, en ambos casos es sustanciado como proceso de conocimiento ordinario y conforme a lo establecido en la Ley 439, la demanda será precedida necesariamente de la conciliación sin perjuicio de las medidas preparatorias y cautelares que se hubieran solicitado; agotada la vía conciliatoria el proceso se inicia con la presentación de la demanda conforme los requisitos señalados en el art. 110 del Código Procesal Civil y admitida la demanda se corre en traslado y se ordena la citación de la parte demandada quien tiene el plazo de 30 días para contestarla, este proceso admite la reconvención y ante la falta de contestación o incomparecencia de la parte demandada, se puede declarar la rebeldía, cumplida esta etapa el Juez convocará a una Audiencia Preliminar, en la que se hace una nueva tentativa de conciliación esta vez intraprocesal, se realiza el saneamiento del proceso, se resuelven las excepciones y se pasa a la producción de prueba, se realiza la fijación definitiva del objeto del proceso autorizando a las partes a proponer nuevos medios de prueba, se cumplen con los recursos autorizados para la audiencia preliminar y se dictan las resoluciones correspondientes, convocando a una audiencia complementaria, donde se concluye con la producción de pruebas que no se hubieran podido diligenciar, esta audiencia podrá ser prorrogada por única vez, finalmente la autoridad judicial pasará a escuchar los alegatos de las partes y a continuación la autoridad judicial dictará sentencia. Pasando a la fase de recursos como la apelación y casación.

Siendo evidente la existencia de un número de poseedores irregulares de predios, buscando el fin social que consagra la Constitución Política del Estado, el Gobierno Nacional promulgó la Ley 247 de regularización del derecho propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda, develando la ineficiencia de la administración

pública, ausencia de control, loteos ilegales por una lenta y pesada administración de justicia; pero se detectaron rápidamente “cuellos de botella” que dificultaron la aplicación de esta ley, que fue modificada por la Ley 803 que amplía los plazos de aplicación y realiza el ordenamiento de los requisitos, siendo modificada a su vez por la Ley 915 y finalmente por la Ley 1227 de septiembre de 2019, lo que nos habla de la ineficiencia de este programa de regularización masiva, como demostraremos más adelante. Estos procedimientos iniciados en vía administrativa, terminan siendo sustanciados ante Juzgados Públicos Civiles, inicialmente eran sustanciados en los juzgados civiles en la vía sumaria y conforme a la última disposición como procesos de conocimiento extraordinarios previsto en el artículo 369 y siguientes de la Ley N° 439 de 19 de noviembre de 2013 (Código Procesal Civil), en la que se intenta dar mayor celeridad al trámite iniciado en PROREVI, resolviendo el proceso en una sola audiencia y sin necesidad de alegatos dictar sentencia.

En el caso de la vecina República del Perú, tenemos el desarrollo de normativas y procedimientos fue muy similar, de hecho nos antecedieron, inicialmente se crea **COFOPRI** que es un Organismo de Formalización de la Propiedad Informal que sería el organismo comparable exactamente con el **PROREVI** boliviano, para finalmente ante su ineficacia delegar este proceso a la vía notarial, en el Perú a este proceso se le denomina **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL**, implementado mediante Ley 27157 y establecida con la Ley 27333, este es un procedimiento no contencioso, que consiste en solicitar a un Notario Público, la declaración de propiedad de un bien inmueble a partir de la posesión del mismo durante el periodo de tiempo y formas establecido por ley, es revisado por este (el Notario) en cuanto al cumplimiento de todas las formalidades y de estar conforme solicita la anotación preventiva en la partida registral del inmueble, realiza las publicaciones en medios de prensa escritos y luego de los plazos de ley, envía a los registros públicos el respectivo parte notarial para la inscripción definitiva de la prescripción y otros actos solicitados.

En el caso de la República Federativa del Brasil, se ha establecido la usucapión extrajudicial o administrativa que ha sido legislada en el Nuevo Código de Proceso Civil brasileño que incluye en su art. 1084 un nuevo capítulo de desjudicialización, al prever la posibilidad de reconocimiento extrajudicial de la usucapión inmobiliaria en los registros de la propiedad inmueble (**CARTORIOS**) norma que autorizó a los Notarios o Escribanos

labrar escrituras públicas de inventarios, divorcios, separaciones y otros. El proceso de usucapión se realiza a través de las Escribanías Notariales, es decir a través del labrado de actas por parte de un Notario, registrándose las ante el Oficial de Registro Inmobiliario en la que el brasileño, junto con su abogado, tiene la opción de elegir, cumpliendo con la presentación de la documentación exigida por Ley, si su proceso se tramitará por vía judicial o extrajudicial, haciéndose notar que el bien inmueble cuya propiedad pretende inscribirse debe estar incluido dentro del perímetro urbano del plano catastral o alcanzado por ley municipal específica.

Estas legislaciones y la experiencia de la práctica procedimental en estos países, en conclusión, nos muestran de manera incontrovertible que la realización de la usucapión no contenciosa es posible de realizar exitosamente en sede notarial, desahogando el sistema judicial de una innecesaria e importante carga procesal y contribuyendo a la paz social.

## 2.1 MATRIZ DE ANALISIS COMPARATIVO

**OBJETO:** Consolidar y sistematizar la información identificada en el marco teórico y determinar aspectos comunes y no comunes en los diferentes procedimientos jurisdiccionales y administrativos.

**Tabla 3: LEGISLACIÓN COMPARADA**

FACTORES DE COMPARACION		BOLIVIA (Usucapión ordinaria y extraordinaria)	BOLIVIA PROREVI (Regularización del derecho propietario)	BRASIL (Usucapión extrajudicial)	PERU (Prescripción adquisitiva de dominio notarial)
CRITERIOS	INDICADORES				
Norma aplicable	Ley específica	Código Civil (Ley N° 12760) Código Procesal Civil (Ley N° 439) Art. 134.- Usucapión quinquenal u ordinaria. Art. 138.- Usucapión decenal o extraordinaria. En ambos casos mediante un proceso	Ley N° 247, (De regularización del derecho Propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda) modificada por Ley N° 803, Ley 915 y Ley 1227 Arts. 8 al 13.- Proceso judicial de regularización	Ley N° 13.105 de 2015 que introdujo cambios trascendentales al Código de Proceso Civil. Ley de los Registros Públicos 6.015/7193 Providencias del Corregidor Nacional de Justicia (Establece las directrices o	La vía notarial se limita a los asuntos no contenciosos Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva

		ordinario de conocimiento	individual Inicialmente por proceso sumario y en la actualidad se sustancia como proceso extraordinario No es un proceso de usucapión sino de saneamiento de observaciones técnico legales que permiten la obtención del derecho propietario sobre bien inmueble urbano con el respectivo registro	procedimientos de usucapión extrajudicial en los servicios notariales y de registro de inmuebles Disposiciones de los Códigos de Normas Estatales que tratan sobre el tema	y de Propiedad Común). Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 035 – 2006 (Vivienda) Ley Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial, Código Civil y Código Procesal Civil y Ley 27333
Vía de sustanciación.	Jurisdiccional o Administrativo	Jurisdiccional mediante un proceso ordinario de conocimiento	Es un procedimiento mixto administrativo jurisdiccional (que no es en rigor un proceso de usucapión, aunque guarda similitud) inicia el procedimiento en la	Sin perjuicio de la vía jurisdiccional (de elección voluntaria) es admitido el pedido de reconocimiento extrajudicial de la usucapión, mediante actas labradas por un	La prescripción adquisitiva es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el art. 504 y siguiente del

			vía administrativa ante PROREVI Se concluye bajo el Código Civil en los Juzgados Civiles y Comerciales conforme a la Ley 439	Notario para su posterior registro.	Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable.
Ámbito de Aplicación	Clase de predios Procedencia	Todos los inmuebles urbanos, cualesquiera sean sus características con edificaciones o sin ellas, sin embargo, en el caso de inmuebles rurales, estarán sujetas a la Ley INRA. Procede la usucapión ordinaria a los 5 años desde que el título fue inscrito y la extraordinaria por posesión continuada de 10 años	Solo procede para bienes inmuebles destinados a vivienda ubicada dentro del radio urbano o área urbana y que cumpla fin social. La persona puede demandar la regularización siempre que esté en posesión de la vivienda cinco años antes del 5 de junio de 2012	Son susceptibles de usucapión los inmuebles urbanos, rurales, propiedad urbana colectiva, administrativa, familiar e indígena y de los quilombos. Procede la usucapión ordinaria a los 5 años de haber sido adquirido onerosamente Para la usucapión extraordinaria se requiere 15 de posesión ininterrumpida.	Terrenos ubicados en zonas urbanas. Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultanea Terrenos que cuenten con edificaciones Predios urbanos con edificaciones materia de regularización. Procede cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del

					inmueble por más de 10 años. Si existe justo título y buena fe este plazo se rebaja a 5 años, en cuyo caso se tramita como formación de título supletorio.
Procedimientos Generales	Requisitos y pruebas	Agotada la vía conciliatoria, el proceso se iniciará con la presentación de la demanda, que deberá reunir todos los requisitos de forma y contenido señalados en el art 110 del Código Procesal, adjunta prueba fehaciente entre la más importante: Folio Real que acredite su registro, certificado catastral, plano del inmueble, prueba de la posesión	Llenado del formulario en el Sistema Informático de Registro del PROREVI Fotocopia legalizada de la planimetría o plano individual de la vivienda a regularizar Declaración voluntaria ante Notario de Fe Pública Certificado de no propiedad a nivel nacional emitido por derechos reales.	Para la usucapión ordinaria El inmueble debe estar en área urbana El área máxima debe tener 250 mts. Plazo de la posesión de 5 años Destinado a vivienda de la familia El individuo no debe ser propietario de otro bien inmueble urbano o rural Individuo no beneficiado con ese derecho anteriormente.	Planos de ubicación y perimétricos georeferenciados con coordenadas UTM (suscritos por ingeniero civil o arquitecto, visados por la municipalidad) Certificado de zonificación urbana Certificado de compatibilidad de uso Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

		<p>continuada e ininterrumpida por el lapso del tiempo establecido para cada modalidad de usucapión</p>	<p>Contar con construcciones habitadas de carácter permanente destinadas a vivienda con una antigüedad no menor a cinco años antes de la promulgación de la ley</p> <p>Posesión pública de buena fe, pacífica y continua</p> <p>Que se encuentren dentro de los radios urbanos o áreas urbanas homologadas</p>	<p>Para la usucapión extraordinaria</p> <p>Aquel que por 15 años tenga la posesión, del inmueble sin interrupción, ni oposición, adquiere la propiedad independientemente del título o de la buena fe, pudiendo requerir al juez que declare por sentencia el título para su registro en el Cartorio de Registro de Inmuebles.</p>	<p>Certificado municipal de posesión</p> <p>Recibos de pago de impuesto predial</p> <p>Recibo de pago de servicios públicos (agua, luz, teléfono etc.)</p> <p>Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad de 10 años</p> <p>Certificado negativo de catastro</p>
--	--	---	--	--	--

## CONCLUSIONES

ASPECTOS COMUNES	ASPECTOS NO COMUNES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La usucapión es la adquisición de la propiedad a través del tiempo y por inacción del titular. El fundamento y utilidad, son la presunción de abandono y la función social de la tierra.</li> <li>• Desde el derecho romano, conocemos la usucapión ordinaria y la extraordinaria que es aplicada en casi todos los países latinos con la única diferencia de los plazos en tiempo.</li> <li>• Como caracteres, se tiene que la posesión debe ser con ánimo de dueño, Ininterrumpida, Pública y Pacífica.</li> <li>• Las tierras del dominio privado del Estado y de los entes autónomos del derecho público, no pueden ser adquiridas por usucapión.</li> <li>• En los casos de usucapión ordinaria, se exige como requisito el justo título y la buena fe.</li> <li>• En todos los casos se exige plano georeferenciado</li> <li>• Tanto en Brasil como en el Perú, procede la usucapión extrajudicial en la vía notarial.</li> <li>• Tanto en el Perú como en Bolivia, existe una ley de regularización del derecho propietario, asimilable con sus diferencias al proceso de usucapión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En Bolivia solo existe la vía jurisdiccional para la usucapión.</li> <li>• En el Perú la prescripción adquisitiva de dominio notarial, es el procedimiento no contencioso para solicitar a un Notario Público, la declaración de propiedad de un bien inmueble (predio) a partir de la posesión del mismo durante el tiempo y formas establecidos por ley. Es un procedimiento más rápido que la prescripción judicial, por lo que se recomienda en la mayoría de los casos.</li> <li>• En el Perú la prescripción adquisitiva notarial solo procede en los casos de más de 10 años de posesión.</li> <li>• En el Brasil se aplica tanto para los casos contenciosos como los no contenciosos la vía notarial.</li> <li>• En el Brasil el interesado puede elegir entre la vía jurisdiccional y la vía extrajudicial para los procesos de usucapión</li> <li>• En relación al tipo de inmueble a usucapir en el Brasil, existen 7 clases de usucapión.</li> <li>• En el Perú los casos contenciosos no pueden ser resueltos en sede notarial.</li> <li>• En el Perú, si en el trámite de prescripción adquisitiva se suscita oposición de algún tercero, el Notario dará por finalizado el trámite comunicando este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para la vía administrativa el interesado debe demostrar que no es dueño de otro bien inmueble sea urbano o rural.</li> <li>• En Bolivia y en el Perú, (PROREVI y COFOPRI), se crearon instituciones para incorporar a la formalidad las posesiones o propiedades no inscritas mediante procedimientos técnicos y jurídicos que derivan en la emisión de títulos de propiedad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el Brasil la desjudicialización se define como el resultado que se obtiene de la labor que desempeñan los escribanos y registradores que consiste en extraer del ámbito judicial actividades que tradicionalmente le competen, transfiriéndolas a los llamados particulares para el desahogo de la justicia brasileña.</li> <li>• El nuevo Código de Proceso Civil Brasileño incluye en su art. 1.084 un nuevo capítulo para la desjudicialización al prever la posibilidad de reconocimiento extrajudicial de la usucapión inmobiliaria con la participación de los abogados juntamente con las partes en los registros de propiedad inmueble.</li> <li>• En el Brasil el acta notarial es el instrumento público a través del cual el Notario a pedido de la parte interesada, relata constatando fielmente los actos, hechos, cosas, actitudes, personas o situaciones para el registro y comprobación del estado o existencia.</li> </ul>
---	---

## 2.2 RESULTADOS

### 2.2.1 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE PROREVI

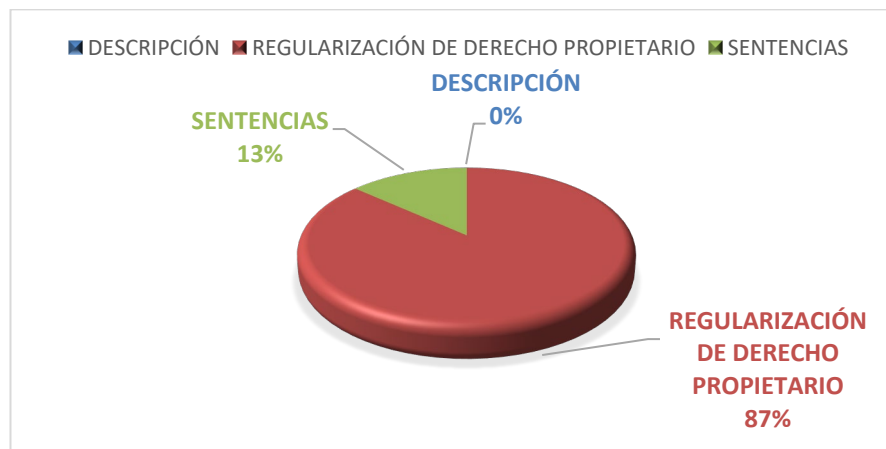
En conformidad a los resultados de la gestión 2019 (Enero – Diciembre) y los datos extraídos de la base de datos (SIR) Sistema de Registro Informático, de resultados con marco de la Ley N° 247 modificada por la Ley N° 803 y 1227, de beneficiarios registrados en el (SIR) de la Unidad Ejecutora de PROREVI:

**Tabla 4: BENEFICIARIOS REGISTRADOS EN EL SIR**

N°	DESCRIPCIÓN	N° DE REGISTROS
1	REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO	11.824
2	SENTENCIAS	1.834

Fuente: Elaboración propia, 2020

**Gráfico 1: ESTADÍSTICAS DE CASOS PROREVI**



Fuente: Elaboración propia, 2020

#### **Análisis e Interpretación:**

El PROREVI recibió 11.824 solicitudes de trámites de regularización del derecho propietario de los cuales solo concluyeron con sentencia 1834 que equivalen apenas al 13%, lo que muestra claramente que el proceso de titularización masiva por esta Institución no ha sido en modo alguno efectivo.

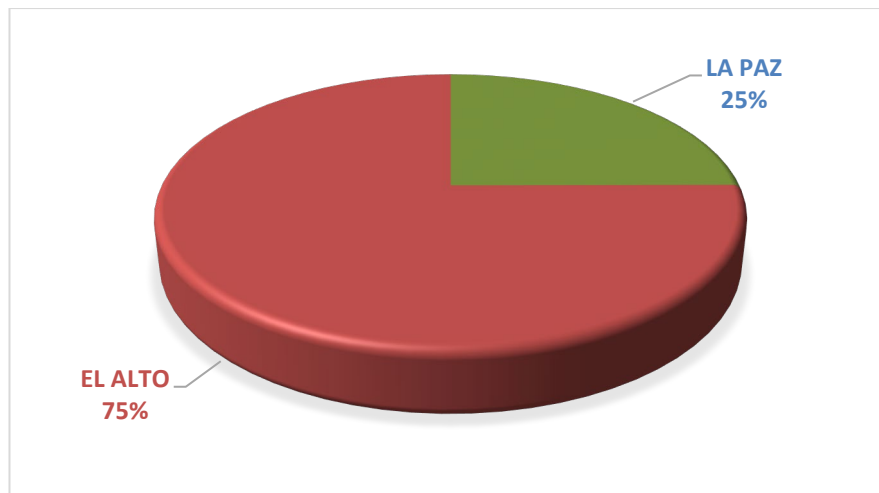
## 2.2.2 ESTADÍSTICAS DEL TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA

**Tabla 5: PROCESOS DE USUCAPIÓN INICIADOS EN 2019 SIN SENTENCIA. LA PAZ-EL ALTO**

LA PAZ	EL ALTO
348	1048

Fuente: Elaboración propia, 2020

**Gráfico 2: PROCESOS DE USUCAPIÓN INICIADOS EN 2019 SIN SENTENCIA. LA PAZ-EL ALTO**



Fuente: Elaboración propia, 2020

### **Análisis e Interpretación:**

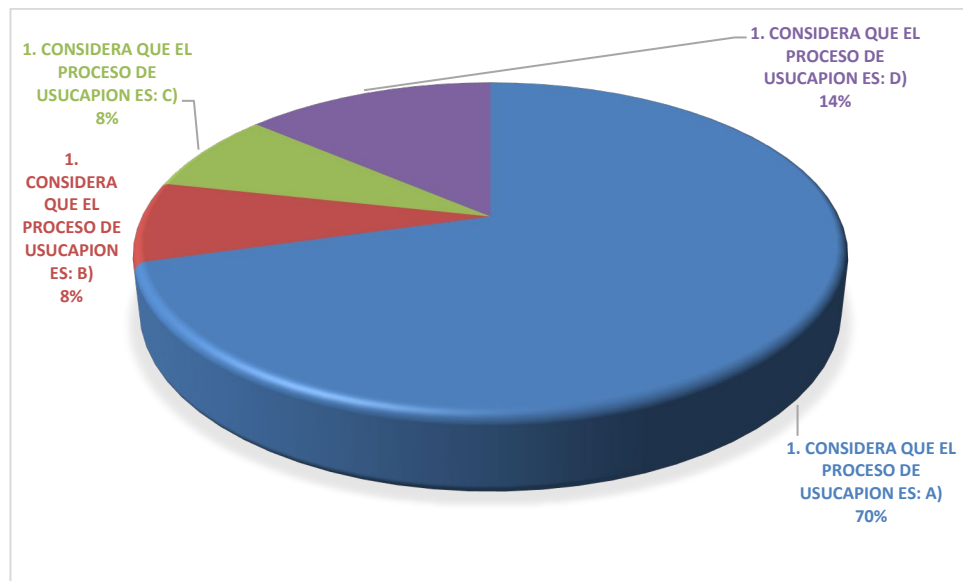
Habiendo solicitado la información al Consejo de la Magistratura, solo se pudo obtener el dato estadístico de procesos judiciales ingresados en la gestión 2019, tanto a los Tribunales de la ciudad de La Paz (29 Juzgados Civiles y Comerciales), como del Alto (12 Juzgados Civiles y Comerciales), de donde se establece que el mayor porcentaje de demandas de usucapión se suscitan en la ciudad de El Alto y no así en la ciudad de La Paz.

### 2.2.3 RESULTADOS DE LA ENCUESTA

#### 1. Considera que el proceso de usucapión es:

- Una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo
- Una forma de legalizar un título imperfecto o defectuoso
- Una forma de usurpación del derecho ajeno
- Una consecuencia de la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario

**Gráfico 3: Considera que el proceso de usucapión es:**



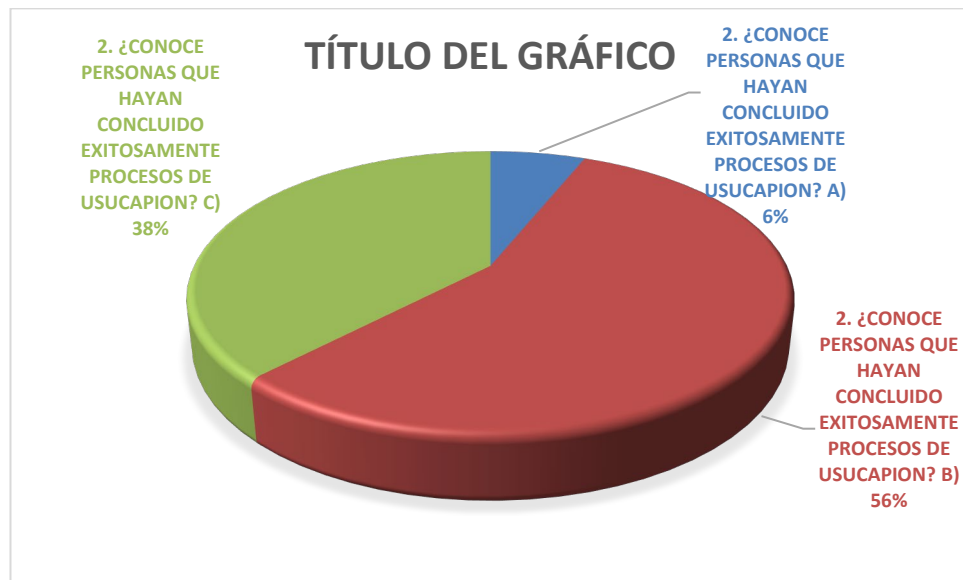
Fuente: Elaboración propia, 2020

#### **Análisis e Interpretación:**

De los 97 estudiantes de derecho de último año, abogados y ciudadanos encuestados que corresponde al 100%, el 71% manifiestan que la usucapión es una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, el 14% sostiene que es consecuencia de la negligencia del propietario, el 8% considera que es en realidad una usurpación del derecho propietario ajeno y también un 8% considera que es una forma de legalizar un título defectuoso. Esta pregunta ha puesto en evidencia que la mayoría de los estudiantes, abogados y ciudadanos tiene un conocimiento claro de lo que es la usucapión y tan solo un 8% cuestiona su legalidad como una forma de adquirir la propiedad.

2. ¿Conoce personas que hayan concluido exitosamente procesos de usucapión?
- Muchas
  - Pocas
  - Ninguna

**Gráfico 4: ¿Conoce personas que hayan concluido exitosamente procesos de usucapión?**



Fuente: Elaboración propia, 2020

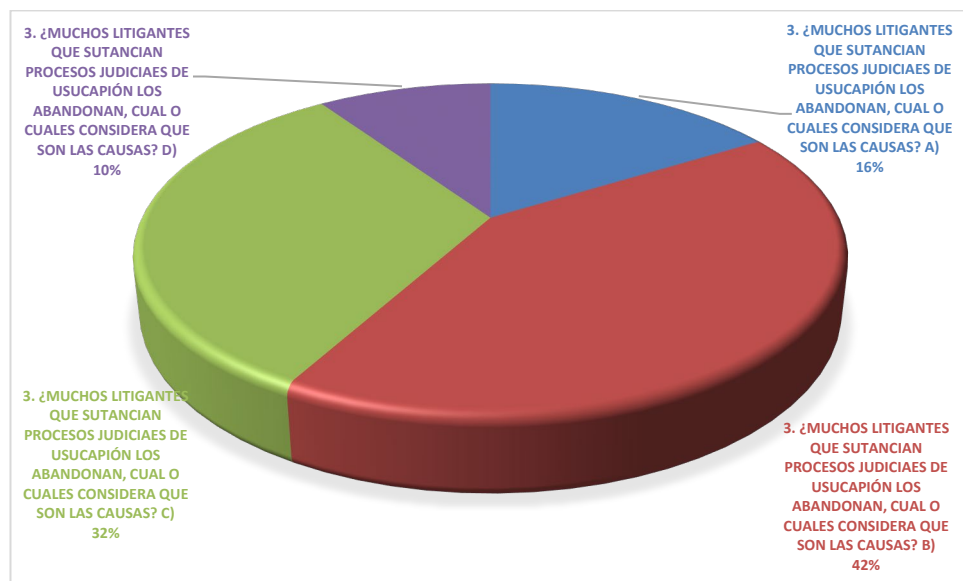
#### **Análisis e Interpretación:**

Del total de los encuestados solo el 8% conoce personas que hubieran concluido exitosamente procesos de usucapión, mientras que el 56% conoce pocas personas que hubiera logrado una sentencia favorable a su proceso y finalmente el 37% no conoce a ninguna persona que hubiera concluido exitosamente un proceso de usucapión. Lo que demuestra que en la actualidad los procesos de usucapión por vía judicial son ineficientes y poco efectivos para resolver este problema social a pesar del esfuerzo del Estado para llevar adelante proyectos de titularización masiva como el PROREVI.

**3. ¿Muchos litigantes que sustancian procesos judiciales de usucapión los abandonan, cual o cuales considera que son las causas?**

- a. Falta de dinero
- b. Falta de efectividad del sistema judicial
- c. Excesiva duración y burocracia
- d. Negligencia

**Gráfico 5: ¿Muchos litigantes que sustancian procesos judiciales de usucapión los abandonan, cual o cuales considera que son las causas?**



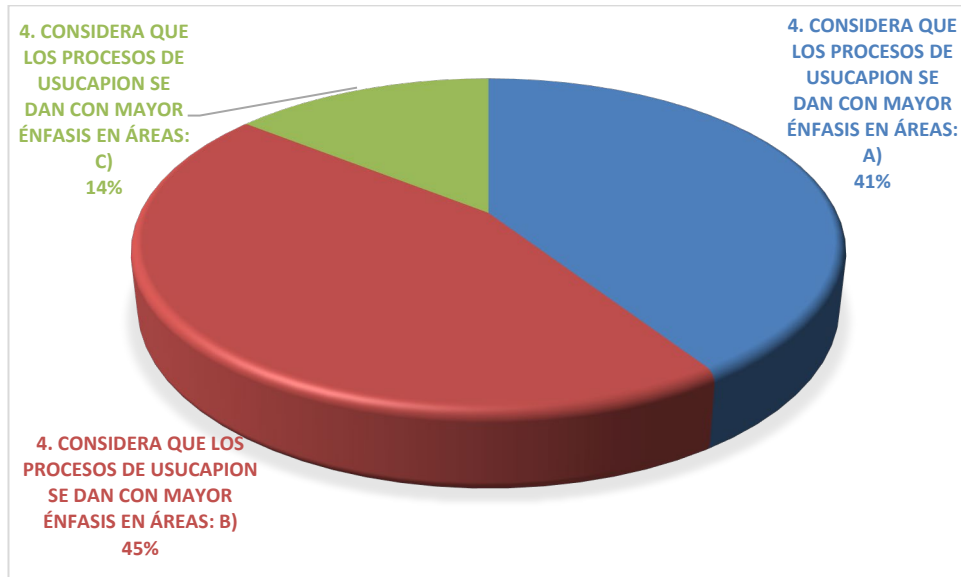
Fuente: Elaboración propia, 2020

**Análisis e Interpretación:**

Del total de los encuestados un 44% considera que los ciudadanos litigantes abandonan los procesos sin concluirlos, porque existe falta de efectividad en el sistema judicial, mientras el 16% piensa que es por falta de dinero, el 32% por la excesiva burocracia y resulta un proceso demasiado largo de sostener y finalmente un 10% por la negligencia del litigante. De esta pregunta podemos concluir que existe falta de confianza en la ciudadanía en el sistema judicial, pues un 76% nos refiere su ineficacia para solucionar este problema social.

4. Considera que los procesos de usucapión se dan con mayor énfasis en áreas
- Urbanas
  - Periurbanas
  - Rurales

**Gráfico 6: Considera que los procesos de usucapión se dan con mayor énfasis en áreas**



Fuente: Elaboración propia, 2020

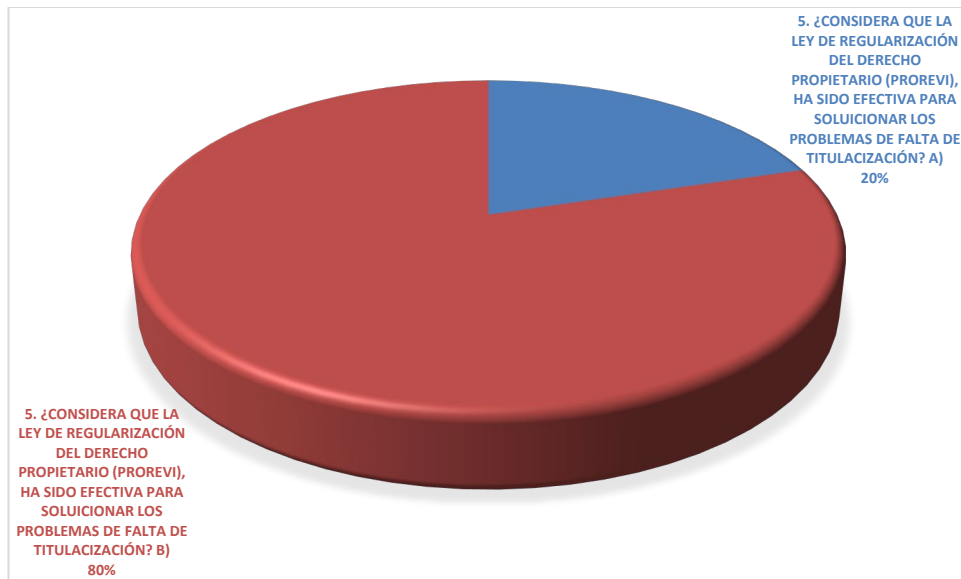
**Análisis e Interpretación:**

Del total de los encuestados sostiene que el 40% de los procesos de usucapión se producen en áreas urbanas, el 44% en áreas periurbanas y solo el 14 % en áreas rurales. Esto muestra de manera inequívoca que el proyecto debe estar orientado preferentemente a las áreas urbanas y periurbanas de las áreas poblacionales.

**5. ¿Considera que la Ley de regularización del derecho propietario (PROREVI), ha sido efectiva para solucionar los problemas de falta de titularización?**

- a. Sí
- b. No

**Gráfico 7: ¿Considera que la Ley de regularización del derecho propietario (PROREVI), ha sido efectiva para solucionar los problemas de falta de titularización?**



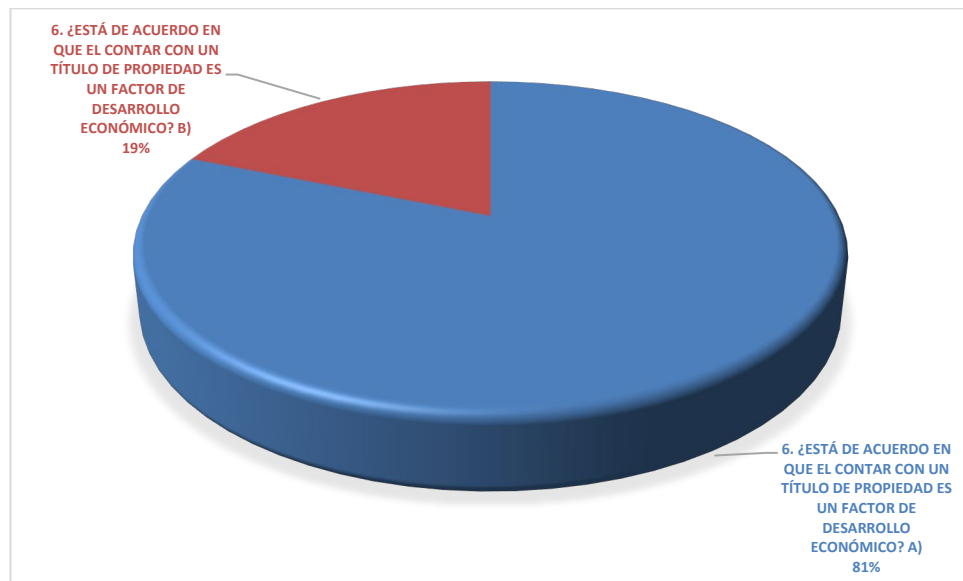
Fuente: Elaboración propia, 2020

**Análisis e Interpretación:**

Contrariamente a lo que refleja el cuadro de datos estadísticos que nos ha proporcionado el mismo PROREVI, la población en un 75% tiene la sensación de que el Programa de Regularización del Derecho Propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda ha sido altamente efectivo y solo el 19% considera que no ha sido efectivo para solucionar los problemas de falta de titularización de los bienes inmuebles.

6. ¿Está de acuerdo en que el contar con un título de propiedad es un factor de desarrollo económico?
- Si
  - No
  - Por qué?

**Gráfico 8: ¿Está de acuerdo en que el contar con un título de propiedad es un factor de desarrollo económico?**



Fuente: Elaboración propia, 2020

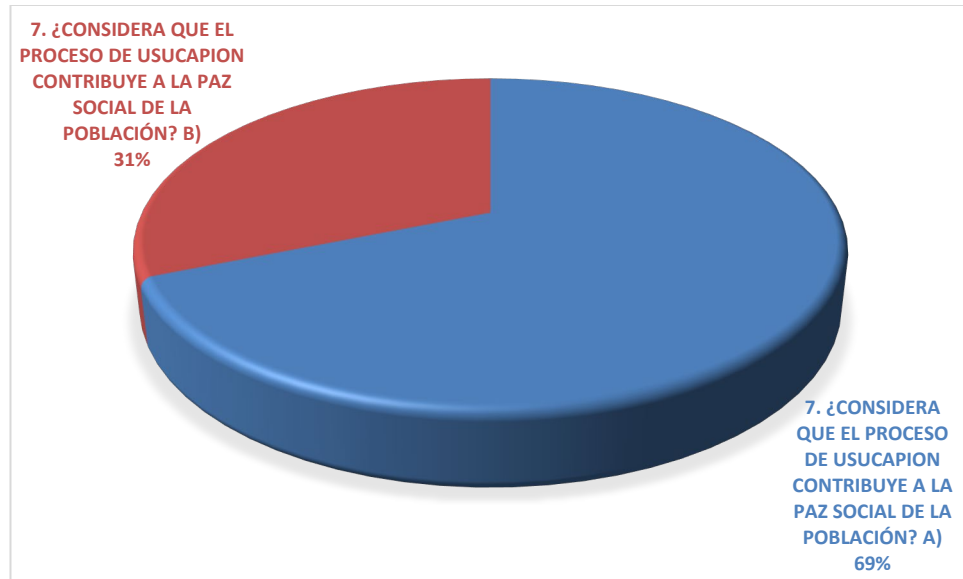
#### **Análisis e Interpretación:**

El 78% de los encuestados considera que efectivamente los bienes inmuebles que cuentan con título de derecho propietario, son agentes de desarrollo económico, mientras que un 18% se muestra escéptico en relación al efecto económico de los bienes inmuebles que han formalizado su derecho propietario. Lo que demuestra que la población tiene conciencia de la importancia económica de la titularización de los bienes inmuebles en relación al desarrollo económico del Estado.

**7. ¿Considera que el proceso de usucapión contribuye a la paz social de la población?**

- a. Sí
- b. No

**Gráfico 9: ¿Considera que el proceso de usucapión contribuye a la paz social de la población?**



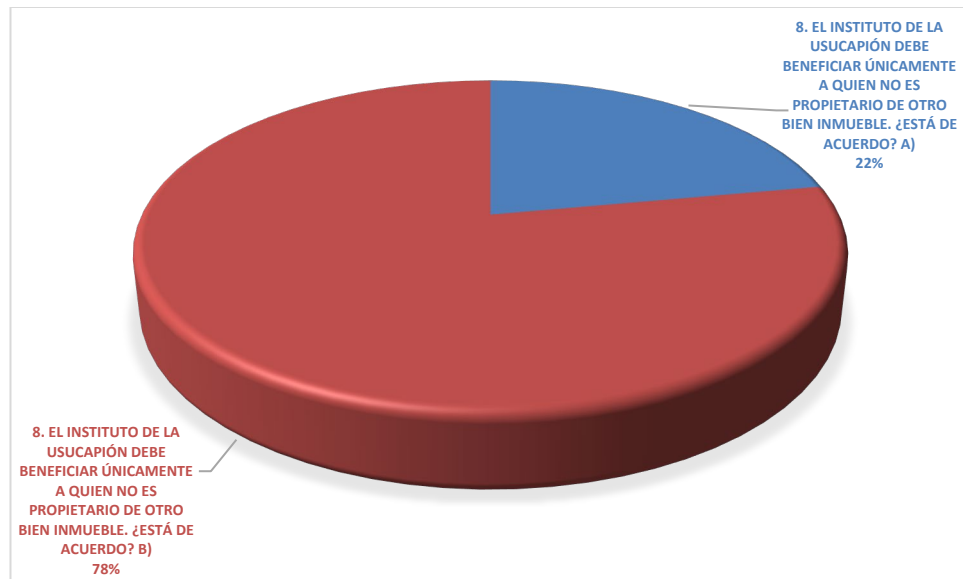
Fuente: Elaboración propia, 2020

**Análisis e Interpretación:**

Del total de los encuestados el 64% considera que efectivamente el proceso de usucapión que otorga derecho propietario a los poseedores beneficiarios, contribuye a la paz social en la población, mientras que el 29% considera que no tiene incidencia en la paz social. Este análisis sobre la respuesta de la mayoría de las personas encuestadas, nos muestra que el titularizar el derecho propietario de los poseedores sin título formal, contribuirá efectivamente a lograr la paz social en la población.

8. El instituto de la usucapión debe beneficiar únicamente a quien no es propietario de otro bien inmueble. ¿Está de acuerdo?
- Si
  - No

**Gráfico 10: El instituto de la usucapión debe beneficiar únicamente a quien no es propietario de otro bien inmueble. ¿Está de acuerdo?**



Fuente: Elaboración propia, 2020

#### **Análisis e Interpretación:**

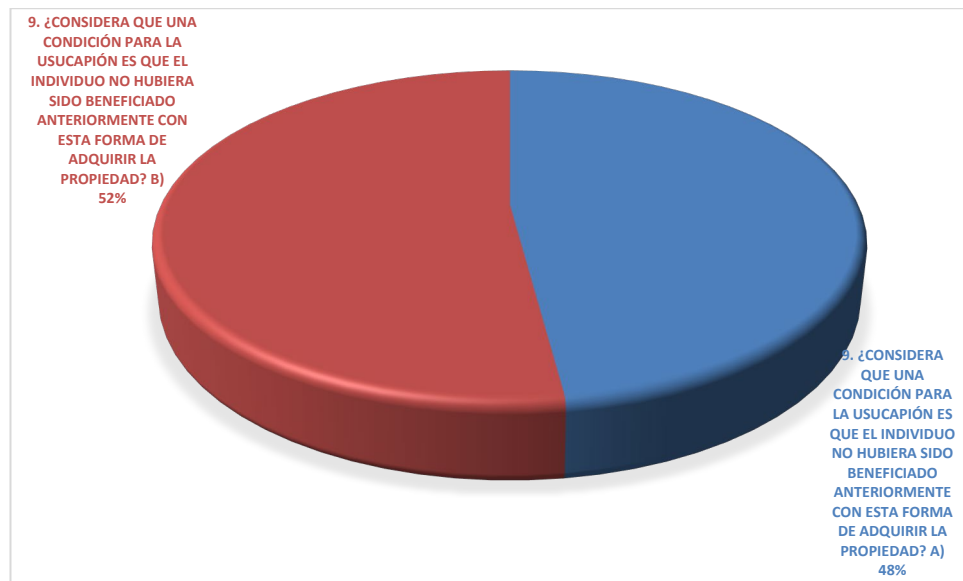
El 67% de los encuestados está de acuerdo con la afirmación de que el proceso de usucapión en la vía voluntaria notarial, debería beneficiar únicamente aquellas personas que no tienen otro bien inmueble registrado a su nombre, mientras que el 22% piensa que no debería ser óbice para otras personas que deseen acceder de forma repetida a este beneficio legal.

**9. ¿Considera que una condición para la usucapión es que el individuo no hubiera sido beneficiado anteriormente con esta forma de adquirir la propiedad?**

- a. Si
- b. No

Por qué?

**Gráfico 11: ¿Considera que una condición para la usucapión es que el individuo no hubiera sido beneficiado anteriormente con esta forma de adquirir la propiedad?**



Fuente: Elaboración propia, 2020

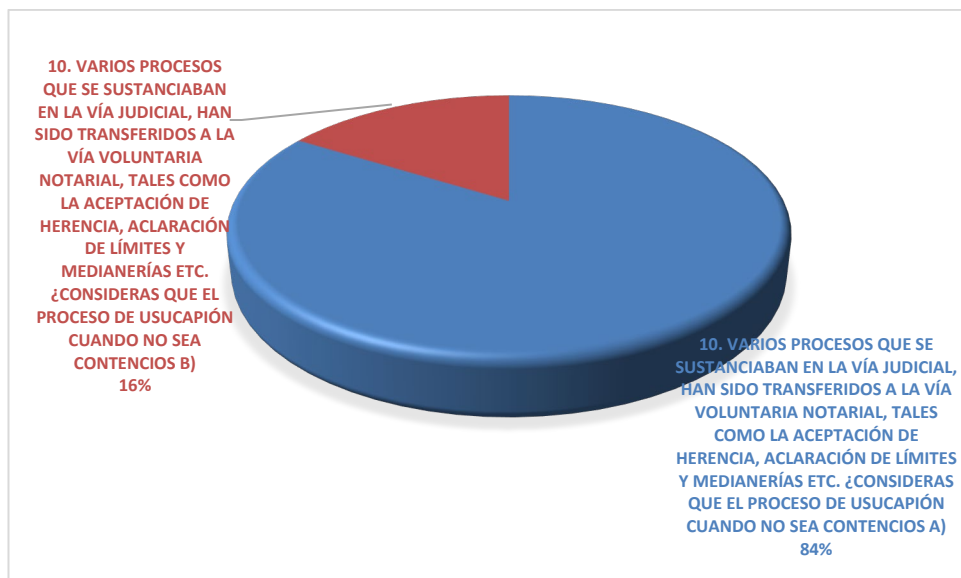
**Análisis e Interpretación:**

Por la importancia de la pregunta, se ha replanteado la interrogante en la forma de requisito para su tramitación, es decir, si el no tener un derecho propietario inscrito a su nombre debería ser un requisito para acceder al proceso de usucapión en la vía voluntaria notarial y el 48% responde afirmativamente, mientras que el 52% negativamente.

**10. Varios procesos que se sustanciaban en la vía judicial, han sido transferidos a la vía voluntaria notarial, tales como la aceptación de herencia, aclaración de límites y medianerías etc. ¿Consideras que el proceso de usucapión cuando no sea contencioso, puede ser desjudicializado y resuelto en la vía voluntaria notarial?**

- a. Si
- b. No
- c. ¿Cuáles serían las ventajas o desventajas?

**Gráfico 12: ¿Consideras que el proceso de usucapión cuando no sea contencioso, puede ser desjudicializado y resuelto en la vía voluntaria notarial?**



Fuente: Elaboración propia, 2020

### **Análisis e Interpretación:**

Del total de los encuestados el 78% considera que el planteamiento del proyecto de transferir a la vía voluntaria notarial el proceso de usucapión desjudiciándolo es acertado, mientras que solo el 15% considera que debería continuar siendo sustanciado ante los tribunales de justicia.

Lamentablemente de los encuestados, preguntados sobre las ventajas y desventajas que presentaría la aplicación del proyecto, casi nadie prácticamente contestó a esta pregunta abierta.

#### 2.2.4 RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS.

La utilización de esta técnica ha ayudado mucho en la obtención de datos, debido que las personas prefieren hablar antes que escribir, tratándose además de autoridades jurisdiccionales que disponen poco tiempo para llenar encuestas. Por el contacto directo que se producen entre el entrevistador y el entrevistado, se puede apreciar la sinceridad de las respuestas, aclarar alguna duda, estimular, interpretar correctamente la respuesta.

Fueron entrevistados 3 jueces, 2 Notarias de Fe Pública y 15 abogados en ejercicio, seleccionados por su experiencia en el foro paceño, extrayéndose las siguientes conclusiones:

1. Que la mayoría de los procesos de usucapión iniciados en los Juzgados Públicos Civiles y Comerciales, una vez notificados los demandantes estos no contestan la demanda por lo que prácticamente estos procesos son concluidos como si fueran voluntarios.
2. Consideran que estos procesos representan aproximadamente el 30 al 40% de la carga procesal de los Juzgados Civiles.
3. Uno de los mayores obstáculos que encuentran los usucapiantes es la interrupción de la posesión pacífica, pública y continua del bien.
4. La duración de los procesos, antiguamente duraba hasta 10 años pero ahora se concluyen en 6 meses.
5. Consideran que el Proyecto de desjudicializar el proceso de usucapión, sin duda contribuirá a descongestionar la carga procesal de los juzgados, encuentran que el Proyecto es innovador, pero que determine la contención al inicio del proceso voluntario parece algo complicado.
6. Uno de los jueces manifestó que en su Juzgado jamás se concluyó un proceso de usucapión porque el siempre exigía la presentación de folio actualizado y los litigantes acababan abandonado el proceso, por tanto, se identificó como de la “línea dura” y se encuentra con dudas referente al proyecto puesto a su consideración.

## CAPÍTULO III

### 3 PROPUESTA

#### 3.1 PROPUESTA CONCRETA:

**LA PROPUESTA:** DESJUDICIALIZACIÓN DEL PROCESO DE USUCAPIÓN.

**TÍTULO DEL PROYECTO:** USUCAPIÓN EN LA VÍA VOLUNTARIA NOTARIAL

#### 3.2 ANTECEDENTES.

Como es de conocimiento general en la actualidad la sustanciación de los procesos ordinarios y extraordinarios de usucapión, conforme lo establece el Código Civil vigente es una atribución privativa de la función jurisdiccional y son sustanciados como procesos de conocimiento ordinario (en los casos en que se acude directamente al órgano jurisdiccional) y extraordinario (PROREVI), es decir, en el proceso que se sustancia con las mayores formalidades.

El presente proyecto no se trata de asignar al Notario una función jurisdiccional paralela al Juez especializado en materia Civil, en modo alguno, pero si tiene que ver con el cumplimiento de uno de los principios consagrados en la Ley 483 que establece que el Notario debe promover la cultura de paz, esto se materializará incorporando mediante procedimientos técnicos, jurídicos y administrativos las posesiones o propiedades que no están protegidas por el sistema registral es decir en las oficinas Derechos Reales, mediante la otorgación de Escrituras Públicas de fuente administrativa y de naturaleza registrable. Es preciso señalar de forma clara e inequívoca que únicamente serán tramitados los procesos de naturaleza NO CONTENCIOSA y sobre bienes inmuebles que se encuentren dentro del ámbito territorial de cada municipio y no así en áreas rurales que están bajo el marco de la Ley INRA. ¿Y Cuáles son los procesos no contenciosos? Aquellos en los que hay ausencia de Litis, es decir, no existe confrontación ni conflicto de intereses entre los derechos subjetivos de unos y la resistencia de otros.

Para aquellos que consideran que la Usucapión es un proceso esencialmente contencioso y que no podrá ser sustanciado en vía administrativa, porque concluye privando a una persona de su derecho propietario, debemos hacer notar que en realidad la Usucapión no priva de la propiedad a nadie, sino que únicamente formaliza el derecho de quien ha venido poseyendo un bien con ánimo de propietario durante años, ante la negligencia o

falta de interés de quien ostentó su titularidad y la perdió por su propia voluntad y responsabilidad, es decir, que en rigor la pérdida ya se produjo con anterioridad al inicio del trámite y el Notario en puridad lo que hará es constatar únicamente quien es su actual propietario.

De los resultados obtenidos en la investigación podemos señalar que la ineficiencia del Poder Judicial y de PROREVI, podría ser cubierto de manera más efectiva por el Notario de Fe Pública, para otorgar una solución segura, rápida y económica a este problema de falta de titularización de las propiedades, haciendo que aquellos bienes se incorporen al mundo económico que de otra manera continuarían improductivos, ofreciendo seguridad jurídica y paz social, pero también desahogando el recargado sistema judicial.

### **3.3 JUSTIFICACIÓN**

Una de las formas de adquirir la propiedad es por usucapión mediante la posesión, que debe ser continua, es decir sin interrupciones; pacífica, cuando la posesión es ejercida sin violencia física ni moral y además actuar con ánimo de propietario. Los procesos de adquirir la posesión mediante proceso de usucapión en Bolivia, en el último tiempo se han incrementado en forma exponencial y resultan onerosos, se prolongan demasiado tiempo al punto que son abandonados por los litigantes por falta de recursos económicos, muchos son rechazados por meros aspectos formales y generan una enorme carga procesal a los Juzgados Civiles y Comerciales.

Un proceso judicial de usucapión puede llevar varios años. Por el contrario, el trámite en la vía voluntaria notarial, sería capaz de abreviar significativamente ese tiempo pudiendo ser concluida en apenas unas semanas, posibilitando así el saneamiento, titularización y legalización del derecho propietario, con importantes repercusiones jurídicas, sociales y económicas.

La desjudicialización de los procesos de usucapión, en los casos que no sean contenciosos (aquellos en que no existe conflicto de intereses o litigio), contribuirá de manera significativa a disminuir la atingida carga procesal de los juzgados civiles, proporcionará ahorro en tiempo y dinero para los litigantes y significará un ahorro importante de recursos para el sistema judicial, contribuirá a solucionar un problema social generando la paz social y finalmente pondrá en movimiento lo que en la República del Perú

denominaron “capital muerto” al referirse al derecho a los bienes inmuebles que no tienen derecho propietario consolidado.

La importancia del tema de estudio, es conseguir de forma rápida la regularización efectiva de inmuebles, ya que la falta de documentos de propiedad formales también seguridad jurídica de las familias. Asimismo, la falta de un título de propiedad válido impide a cientos de miles de hogares inscribir su derecho en los Registros Públicos y dificulta la posibilidad de utilizar sus propiedades como herramientas de inversión. Es decir, no pueden acceder al crédito hipotecario para emprender un negocio o mejorar y ampliar su vivienda de forma legal.

### **3.4 OBJETIVOS Y METAS DEL PROYECTO**

#### **3.4.1 OBJETIVO GENERAL.**

Proponer la reforma normativa y diseñar el procedimiento técnico administrativo para la implementación del trámite de usucapión en la vía voluntaria notarial.

#### **3.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

1. Desjudicializar el proceso de usucapión
2. Habilitar al Notario de Fe Pública para sustanciar procesos de usucapión.
3. Otorgar celeridad y eficacia al proceso de usucapión.

#### **3.5 METAS.**

1. Contar con un procedimiento expedito y permanente.
2. Regular el espacio físico inmobiliario en busca de la paz social
3. Proceso notarial eficiente

### **3.6 RELEVANCIA E IMPACTO DEL PROYECTO**

La usucapión es el más antiguo instrumento de regularización del derecho propietario, pues consolida ese derecho por el transcurso del tiempo ante la negligencia de quien abandona el suyo, pero su efecto no se limita a la esfera legal sino a otros órdenes como describimos a continuación. Dentro de ellos los más relevantes son el impacto social y el económico, en relación a la función social de la propiedad pues indiscutiblemente mejora la calidad de vida del ciudadano, además de estar estrechamente vinculada a la justicia y paz social, pero también a la función económica de la propiedad, porque un bien inmueble

que no tiene propietario se encuentra fuera de la circulación del capital incidiendo negativamente en el desarrollo, por ello será de indudable impacto social y jurídico..

### **3.7 ACCIONES ESTRATÉGICAS DEL PROYECTO**

El problema jurídico planteado, requiere de una detallada investigación de los medios jurisdiccionales y no jurisdiccionales existentes al presente en lo referente a la consolidación del derecho propietario de bienes inmuebles, mediante el proceso de usucapión, lo que implica que para alcanzar las metas establecidas en el presente proyecto se requieren de las siguientes acciones estratégicas:

- a) Determinar con minuciosidad las distintas etapas del trámite de usucapión en la vía voluntaria notarial.
- b) Establecer los requerimientos de modificación normativa para la implementación del proyecto.
- c) Determinar cuáles serían los requisitos a exigir para realizar el proceso en la vía voluntaria notarial
- d) Establecer los procedimientos para su ejecución en la vía voluntaria notarial

### **3.8 VIABILIDAD**

El proyecto tiene factibilidad jurídica, por cuanto con una reforma normativa que amplíe el ámbito funcional de los Notarios para tramitar procesos de usucapión en la vía voluntaria en los casos en los en que no exista controversia, es posible a través de una reforma normativa, a tiempo de implementar el nuevo Código Civil, que actualmente se está proyectando.

Existe factibilidad técnica por la abundante bibliografía existente sobre el instituto, que tiene su origen en el derecho romano y que ya ha sido ya aplicado exitosamente en otros países en la vía extrajudicial notarial como en el Brasil y Perú. El tema de investigación principal cuenta con el suficiente acceso de información primaria tanto en la doctrina jurídica, internet, revistas, libros, etc.

En cuanto al tiempo, el presente trabajo de investigación se lo realizará en un corto plazo aproximadamente de 5 meses, por la ejecución de todos los procesos de investigación tales como: el planteamiento del problema, marco lógico, diseño de la investigación, tabulación y conclusiones,

En el aspecto económico, el proyecto será financiado por medio de recursos monetarios propios del investigador, de manera que, no requiere de un financiamiento mayor o ser auspiciado por alguna entidad.

Por la característica del proyecto, este no considera su ejecución.

### **3.9 MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA PARA LA PROCEDENCIA DEL TRÁMITE.**

#### **LEY 483.**

**ARTÍCULO 92. (TRÁMITES EN MATERIA CIVIL Y SUCESORIA).** En materia civil y sucesoria, procede en los siguientes casos: a) Retención o recuperación de la posesión de bienes inmuebles; b) Deslinde y amojonamiento en predios urbanos; c) Divisiones o particiones inmobiliarias; d) Aclaración de límites y medianerías; e) Procesos sucesorios sin testamento; t) División y partición de herencia; g) Apertura de testamentos cerrados; **h) Proceso de Usucapión.**

### **3.10 MODIFICACION NORMATIVA AL DECRETO SUPREMO 2189, REGLAMENTO A LA LEY DEL NOTARIADO.**

#### **TRÁMITE DE USUCAPIÓN NOTARIAL**

**ARTÍCULO ----- (PROCEDENCIA).** Procede la usucapión notarial cuando exista la concurrencia de un título imperfecto traslativo de dominio de derecho propietario o justo título (minuta de compra venta, contrato de cesión de derechos hereditarios, compensación, anticipo de legitima, promesa de compra venta o cualquier título propietario adquirido de buena fe), exista posesión quieta, pacífica y continua (ininterrumpida) por más de 5 años con ánimo de propietario, o que no exista título alguno pero sea demostrable la posesión continua, pacífica y pública por 10 o más años, que el usucapiente no tenga registrado a su nombre ningún otro bien inmueble sea urbano o rural y que no se haya beneficiado anteriormente con un proceso de usucapión.

**ARTÍCULO. - (CONTENIDO DE LA PETICIÓN).** La petición del usucapiente se realizará ante el Notario que corresponda al Municipio donde se encuentra el bien inmueble de su poseedor y deberá realizarse por escrito y contendrá:

- a. Los nombres, apellidos, números de cédula de identidad y domicilio real del o los peticionantes, (el trámite solo procede para personas naturales no jurídicas) y los

datos del apoderado cuando corresponda; Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del solicitante; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

- b. Descripción precisa y detallada del inmueble que pretende usucapir;
- c. Justo título adquirido de buena fe si se trata de usucapión ordinaria (5 años) o demostrar posesión continua, pacífica y pública con ánimo de propietario durante diez años o más.
- d. Folio real si existe, caso contrario, plano georreferenciado del bien a usucapir.
- e. Papeletas o formularios de servicios básicos como luz, agua, gas, teléfono o cuentas bancarias donde se registre la dirección del inmueble a usucapir;
- f. Certificación de la Junta de Vecinos u otra organización similar;
- g. Declaración Voluntaria Notarial de responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados.
- h. Declaración Voluntaria Notarial de no tener proceso judicial objeto del trámite y no haber tenido otro anterior sobre otro bien inmueble;
- i. Certificado de no propiedad a nivel nacional emitido por Derechos Reales;
- j. Declaración voluntaria notarial de 4 vecinos del inmueble, que no sean parientes del usucapiente, lo conozcan y atestigüen en relación al tiempo de posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del solicitante.

**ARTÍCULO. - (PROCEDIMIENTO NOTARIAL).**

- a. El trámite se inicia con el apersonamiento del solicitante y presentación escrita de la petición adjuntando los requisitos exigidos. La notaria o el notario de fe pública asentará en acta la comparecencia y la presentación de los documentos, haciendo constar la circunstancia de la misma, prosiguiendo el trámite conforme a ley.
- b. El Notario o Notaria, comprobará y evaluará la documentación presentada.
- c. Verificará en el inmueble la posesión invocada por los interesados y los límites, levantando el acta correspondiente.
- d. Notificará al Gobierno Autónomo Municipal donde se encuentre el bien inmueble.
- e. Dispondrá la notificación de terceras personas que pudieran ser afectadas o presuntos propietarios del bien inmueble intimándoles para que manifiesten su conformidad u oposición en el plazo de 20 días, en caso de no poder ser

identificados, dispondrá de la publicación de edictos. Actos que constarán en acta correspondiente.

- f. En caso de suscitarse oposición, tornando el proceso contencioso, sin ingresar al fondo, dispondrá la inmediata suspensión del trámite, disponiendo su remisión al Poder Judicial para que sea sustanciado en la vía ordinaria.

**ARTÍCULO .....- (CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE).** La Notaria o el Notario de Fe Pública concluirá el trámite expidiendo la escritura pública declarativa de derecho propietario a título de usucapión en la vía voluntaria notarial, transcribiendo todas las actas y documentos aparejados al trámite, para su registro en Derechos Reales. Haciéndose constar que la Escritura Pública expedida no tiene la calidad de cosa juzgada.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### CONCLUSIONES

1. El presente proyecto de intervención jurídica, busca dar solución a un problema social real (incorporar a la formalidad y al tráfico económico las posesiones no inscritas) a partir de una propuesta definida desde el ámbito académico jurídico, proponiendo la desjudicialización del proceso de usucapión y sustituyéndolo para que pueda ser realizado en la vía voluntaria notarial, brindando una alternativa más expeditiva, célere, económica y eficiente que cualquier proceso judicial.
2. En el desarrollo del marco teórico, jurídico y contextual de la investigación, se ha demostrado que la adopción de la usucapión en vía notarial tanto en el Perú como en el Brasil, han sido aplicadas exitosamente y contribuyen efectivamente al descongestionamiento del tráfico jurídico, al desarrollo de la economía y a la regularización y saneamiento de los inmuebles.
3. Al compendiar los resultados obtenidos podemos concluir que el proyecto de intervención motivará un cambio social positivo con impacto individualizado, toda vez que, hasta el presente, ni PROREVI ni el Órgano Judicial han significado una solución real al problema de falta de protección del sistema registral para los ciudadanos que tienen la posesión pacífica y pública de un bien inmueble, frente a ello el Notario podría cubrir este vacío social para dar una rápida a la vez que segura solución a este problema.
4. En los resultados de la investigación también se ha podido evidenciar que existen encuestados que manifiestan que la usucapión sería una forma de privar a una persona su propiedad, pero debemos tener presente que la usucapión en realidad formaliza la propiedad de quien ha venido poseyendo como propietario y sanciona el abandono, la incuria, la negligencia de quien ostentó una titularidad dominial y la perdió por su propia responsabilidad; además debemos atender el precepto constitucional en sentido de que el derecho propietario se deje ejercer en armonía con el bien común y debe cumplir la función social.
5. Es un hecho comprobado que la titularización de la propiedad inmobiliaria, genera significativos beneficios económicos y sociales, aumentando la riqueza de la colectividad, nuevas inversiones, acceso al crédito y en el mercado de trabajo, maximizando el bienestar general.

6. Habilitar al Notario para la realización del trámite de usucapión por la vía voluntaria contribuirá a la paz social, mediante el reconocimiento del derecho del ciudadano a vivir con dignidad.

**RECOMENDACIONES.**

1. Para mayor claridad en el procedimiento y uniformar del trámite de usucapión se recomienda elaborar y consensuar modelos de las actas y de la escritura declarativa final.
2. Será preciso establecer un convenio interinstitucional para que los Gobiernos Autónomos Municipales una vez notificados con el plano georeferenciado, proporcionen al Notario solicitante el nombre y apellidos de la persona(s) a cuyo nombre se encuentra registrado el bien inmueble o si se trata de un bien público que no es susceptible de usucapir por tratarse de propiedad imprescriptible del Estado.
3. Que los Gobiernos Municipales pongan en conocimiento de la DIRNOPLU, los límites de las áreas urbanas que corresponden para que el Notario puede establecer si el bien a usucapir pertenece a su ámbito territorial o no.
4. Suscribir un convenio con el Servicio de Registro Cívico (SERECI), para que pueda proporcionar a los Notarios el domicilio actualizado de los presuntos propietarios a objeto de notificarles en caso de que deseen oponerse al procedimiento.
5. Promover coloquios, conferencias y seminarios sobre la temática, interactuando los notarios a través de la DIRNOPLU, con la sociedad civil, con participación de los profesionales abogados de manera tal de demostrar los beneficios de este procedimiento notarial de usucapión.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALBANESE, Susana. Garantias judiciales. Editorial Adiar. Buenos Aires-Argentina.2000.
- ALFERILLO, PASCUAL EDUARDO. Los contratos en Particular. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1998.
- ALSINA, HUGO. Tratado Teórico Práctico de Procesal Civil y Comercial. Segunda Edición. Actualizada por el Dr. Jesús Cuadrado. Editorial Ediar S.A. Buenos Aires, Argentina. 1998.
- ALVES, Gabriel Augusto Martins. Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei. Trabalho de conclusão de curso - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis-SC, n. 13.105 de 2015
- BALBINO FILHO, NICOLAU. Registro de imoveis. 11º Ed. San Pablo: Saraiva, 2015.
- BARROSO, Luis Roberto, Curso de Derecho Constitucional contemporáneo. 5ª Edición. San Pablo: Saraiva, 2015.
- BARRUFINI, José Carlos Tosetti. Usucapião Constitucional Urbano e Rural: função social da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998.
- BELAUNDE BORJA, ALEJANDRO. El derecho Notarial en Chile. Editorial la Libertad. Santiago, Chile. 2003.
- BORDA GUILLERMO, Tratado de Derecho Civil (Derechos Reales I).
- BORDA, GUILLERMO. Tratado de las Obligaciones en Materia Civil. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1991.
- BURGOS LUNA, MARY DAPHNE. Estudio de la Normativa Notarial Plurinacional de Bolivia. Editorial Presencia. La Paz, Bolivia. 2017.
- CALDERÓN ILLANES, ROBERTO. La ética en la Abogacía. Editorial Universidad. Buenos Aires, Argentina. 2010.
- CALIXTO, Carlo Renan. A responsabilidade civil dos notários e registradores —. Universidade Tuiuti do Paraná. Curitiba, 201. lei nº 8.935/94

CALLAPA LÓPEZ, GREGORIO. Trámites Voluntarios en Vía Notarial. Editorial Latinas Editores. Oruro, Bolivia. 2016.

CASTELLANOS TRIGO, GONZALO. Análisis Doctrinal y Jurisprudencial del Código de Procedimiento Civil Boliviano. Editorial Gaviota del sur, Tarija-Bolivia. 2006.

CASTELLANOS TRIGO, GONZALO. Principios, Resoluciones y Nulidades Procesales. Editorial Gaviota del Sur, Sucre, Bolivia. 2008.

CASTELLANOS TRIGO, GONZALO. Sistema de Recursos judiciales. Editorial Gaviota del Sur. Tarija – Bolivia. 2006.

CASTELLANOS TRIGO, GONZALO. Análisis Doctrinal del Código Procesal Civil. Editorial Gaviota del Sur. Tarija-Bolivia. 2014.

CASTELLANOS TRIGO, GONZALO. Contrato de obra, mandato, y Fianza. Editorial Guadalquivir. Tarija, Bolivia. 2013.

CODIGO CIVIL Y NUEVO CODIGO PROCESAL CIVIL, Editorial e Imprenta CJ. Ibáñez. Edición 2015,

DE SANTO, VÍCTOR. Ob. Cit. El Proceso Civil. Editorial Universal. Buenos Aires. 1998.

Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 18 set. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: direito das famílias. 4ª ed. Salvador: Editora JusPODIVM, 2012.

FERRARA, FRANCISCO. La Simulación de los Negocios Jurídico (actos y contratos). Segunda Edición. Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1971.

FONSECA BAREA. MARIA JOSÉ. Apuntes del Derecho Notariado en Colombia. Editorial Amistad del Libro. Bogotá, Colombia. 2011.

GALINDO DECKER, Jorge De las Obligaciones y de los Contratos Generales, Tomo II Improbol. Cochabamba 1999.

GONZÁLES BARRÓN, GUNTHER, Derechos Reales. Lima: Juristas Editores (2005).

JOSSERAND LOUIS T.I. Vol. III Derecho Civil. IV Edición.

Ley N° 1227, Gaceta Oficial de Bolivia, 2019

Ley N° 247, Gaceta Oficial de Bolivia, 2012

Ley N° 483, Ley del Notariado Plurinacional, Gaceta Oficial, Edición 2014

Ley N° 803, Gaceta Oficial de Bolivia, 2016

MOSQUERA ROJAS, Nikolay, La Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial en el Derecho Peruano, publicación 2013.

NÉSTOR JORGE MUSTO (Derechos Reales, Tomo I).

NIKOLAY MOSQUERA ROJAS, La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. 2015. Disponível em: <[http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/usucapiao.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf)>. Acesso em: 15 set. 2017.

PLANIOL, Marcelo y Ripert Jorge, Tratado Practico De Derecho Civil, traducción de Mario Díaz Cruz, Ed. Cultural S.A. Habana, 1946.

RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. Regulação da Função Pública Notarial e de Registro. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. 7ªed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

ROMERO SANDOVAL, Raúl. Derecho Civil, 4ta Ed., Los Amigos del Libro, 1994.

SANTOS, Carlos Alberto Costa. Serviços notariais e de registros: administração pública de interesses privados e o princípio da razoabilidade. Monografia (Graduação) - Universidade Católica de Brasília. Brasília-DF, 2007. Disponível em: <<https://repositorio.ucb.br/jspui/bitstream/10869/2858/2/Carlos%20Alberto%20Costa%20Santos.pdf>>. Acesso em: 18 abr. 2017.

TRIGO Gonzalo Castellanos. Procesos Voluntarios Notariales. Primera Edición 2019.

VELLOSO, Christian Lima. Atividade notarial e registral: natureza jurídica e responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Escola da Magistratura do Estado, 2015.

VODANOVIC, Antonio, Tratado de Derechos Reales, 5ta. Ed. T.II, Santiago, 1993.

YZQUIERDO TOLSADA, M.; Lecciones sobre Posesión y Usucapión; Dykinson;  
Madrid. 2002

# **ANEXOS**

## **ENCUESTA PARA PROYECTO DE GRADO**

**OBJETIVO:** Diagnosticar la viabilidad de proponer la desjudicialización del proceso de usucapión, para realizarlo en la vía voluntaria notarial.

**Instrucciones.** - La presente encuesta tiene carácter anónimo, por consiguiente, no es necesario su identificación y los datos que se le piden únicamente están referidos a establecer grupos de interés para la tabulación de datos.

Carrera o profesión ..... Zona donde vive.....

Responda las siguientes preguntas encerrando en un círculo la o las respuestas que considere correctas y justifique su respuesta en los casos en que se solicita.

- 1. Considera que el proceso de usucapión es:**
  - a. Una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo
  - b. Una forma de legalizar un título imperfecto o defectuoso
  - c. Una forma de usurpación del derecho ajeno
  - d. Una consecuencia de la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario
- 2. ¿Conoce personas que hayan concluido exitosamente procesos de usucapión?**
  - a. Muchas
  - b. Pocas
  - c. Ninguna
- 3. ¿Muchos litigantes que sustancian procesos judiciales de usucapión los abandonan, cual o cuales considera que son las causas?**
  - a. Falta de dinero
  - b. Falta de efectividad del sistema judicial
  - c. Excesiva duración y burocracia
  - d. Negligencia
- 4. Considera que los procesos de usucapión se dan con mayor énfasis en áreas**
  - a. Urbanas
  - b. Periurbanas
  - c. Rurales

**5. ¿Considera que la Ley de regularización del derecho propietario (PROREVI), ha sido efectiva para solucionar los problemas de falta de titularización?**

- a. Sí
- b. No

**6. ¿Está de acuerdo en que el contar con un título de propiedad es un factor de desarrollo económico?**

- a. Si
- b. No
- c. ¿Porque?

.....  
.....

**7. ¿Considera que el proceso de usucapión contribuye a la paz social de la población?**

- a. Sí
- b. No

**8. El instituto de la usucapión debe beneficiar únicamente a quien no es propietario de otro bien inmueble. ¿Está de acuerdo?**

- a. Si
- b. No

**9. ¿Considera que una condición para la usucapión es que el individuo no hubiera sido beneficiado anteriormente con esta forma de adquirir la propiedad?**

- a. Si
- b. No
- c. ¿Porqué?

.....  
.....  
.....

**10. Varios procesos que se sustanciaban en la vía judicial, han sido transferidos a la vía voluntaria notarial, tales como la aceptación de herencia, aclaración de límites y medianerías etc. ¿Consideras que el proceso de usucapión cuando no sea contencioso, puede ser desjudicializado y resuelto en la vía voluntaria notarial?**

- a. Si
- b. No
- c. ¿Cuáles serían las ventajas o desventajas?

.....

.....

.....

.....

**¡Gracias por su colaboración!!!!**

## FORMULARIO GUIA DE ENTREVISTA

1. ¿Por favor tenga la amabilidad de darme su nombre y cargo?
2. ¿Hace cuantos años ejerce la magistratura?
3. ¿Aproximadamente cuantos procesos de usucapión llegan a su despacho anualmente?
4. ¿De esos cuantos aproximadamente son ordinarios y extraordinarios?
5. ¿De estos procesos aproximadamente que porcentaje resultan NO contenciosos?
6. ¿La Ley 247 era el marco con el que PROREVI, realizaba la regularización de derecho propietario, luego fue modificada por la Ley 803 y finalmente la 1227, considera Ud. que esta institución ha sido efectiva en el objeto de su creación?
7. Varios procesos que sus sustanciaban en la vía judicial, han sido transferidos a la vía voluntaria notarial, cuando no son contenciosos. ¿Considera que el proceso de usucapión, puede ser desjudicializado y resuelto en la vía voluntaria notarial?
8. ¿Considera Ud. que la regularización del derecho propietario, contribuye a ingresar al capital inmobiliario al circuito económico de la sociedad?
9. ¿Finalmente, considera Ud. que el proceso de usucapión tiene incidencia en conseguir la paz social en la población?



**INFORME**  
**INF/MOPSV/VMVU/PROREVI N° 0006/2020**  
**E/2020-00701**

A : José Tomas Fernández Ajata  
**COORDINADOR GENERAL U.E. PROREVI**

DE : Felipe Benancio Miranda Yujra  
**Técnico V U.E. PROREVI**

REF. : **Respuesta a Hoja de Ruta E/2020-00701**

FECHA: lunes, 03 de febrero de 2020

De mi consideración.

En atención a la Hoja de Ruta Externa E/2020-00701, y el análisis a la nota presentada informo lo siguiente:

**I. ANTECEDENTES.**

Mediante nota de fecha 10 de enero del año 2020 enviada a la Unidad Ejecutora PROREVI, suscrito por el Abg. Samuel Pommier Rocha, Notario de fe pública N° 55 de la ciudad La Paz, donde **SOLICITA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA** sobre los siguientes puntos:

- 1.- Cuantos tramites de Regularización de derecho propietario ingresaron a PROREVI durante la gestión 2019.
- 2.- Cuantos tramite pudieron ser concluidos.

**II. DESARROLLO**

En conformidad a los resultados de la gestión 2019 (Enero –Diciembre) y los datos extraídos de la base de datos (SIR) Sistema de Registro Informático, me permito remitir la siguiente información que son específicamente sobre resultados en el marco de la Ley N° 247 modificada por la Ley N° 803 y N° 1227, de beneficiarios registrados en el (SIR), de la Unidad Ejecutora PROREVI, que se muestran en el siguiente cuadro.

**REGISTROS DE BENEFICIARIOS - GESTIÓN 2019**

N°	DESCRIPCIÓN	N° REGISTROS
1	REGULARIZACIÓN DERECHO PROPIETARIO	<b>11,824</b>
2	SENTENCIAS	<b>1,834</b>

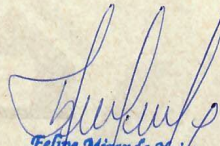
Felipe Benancio Miranda Yujra  
TÉCNICO V U.E. PROREVI  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA  
Min. Obras Públicas, Servicios y Vivienda



### III. CONCLUSIONES

La Unidad Ejecutora PROREVI de acuerdo a la base de datos del Sistema Informático de Registro (SIR), da a conocer la cantidad de viviendas registradas como también la cantidad de sentencias o viviendas regularizadas a través de procesos judiciales, datos correspondientes a la gestión 2019.

Es cuanto tengo a bien informar para fines consiguientes.

  
Felipe Miranda Yuyra  
TECNICO V.U.E. PROREVI  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA  
Min. Obras Públicas, Servicios y Vivienda

JFA/Felipe Miranda  
Adj. Fojas 2  
c.c. Arch.



*Representación Distrital - La Paz*

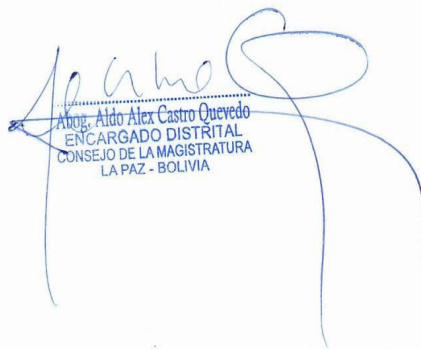
La Paz, 03 de febrero de 2020  
CITE: CM-RD/ N° 175/2020

Señor:  
Abg. Samuel Pomier Rocha  
Presente.-

De mi mayor consideración:

A través de la presente me permito expresar un saludo a usted, en atención a su nota presentada en fecha 09 de enero de 2020. Tengo a bien remitir la nota Cite: CM-UPG-LP N° 28/2020 emitido por la Unidad de Políticas de Gestión de la Representación Distrital del Consejo de la Magistratura de La Paz, en la cual responde a su oficio.

Sin otro particular, reciba mis consideraciones más distinguidas.

  
Aldo Alex Castro Quevedo  
ENCARGADO DISTRICTAL  
CONSEJO DE LA MAGISTRATURA  
LA PAZ - BOLIVIA

101/2020 EXT.  
CC/MeNy

La Paz, 29 de enero de 2020  
CITE: CM-UPG - LP N° 28/2020

Señor:  
Dr. Aldo Alex Castro Quevedo  
**ENCARGADO DISTRITAL**  
**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA - LA PAZ**  
Presente. -

Ref.: PRESENTA INFORMACION ESTADISTICA

De nuestra mayor consideración:

En principio reciba un cordial saludo y el deseo de éxito en las labores que desempeña al servicio del Órgano Judicial, así dirigimos a su Autoridad para remitir la información requerida en Hoja de Ruta N° 101/2020, dando cumplimiento a la misma, se presenta la información solicitada por el Abog. Samuel Pommier Rocha notario de fe pública N° 55, en nota de fecha 09 de enero de 2020, con Ref. Solicita información estadística.

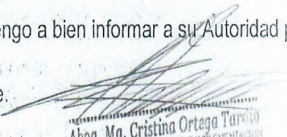
En virtud de lo expuesto anteriormente presenta el siguiente informe:

1. Responde, **Ingresaron al Tribunal Departamental de Justicia 496 procesos de usucapión**, asimismo se adjunta copia de la información remitida.
2. Responde, **No se cuenta con la información requerida** en este punto, por lo que se recomienda se solicite esta información a los Juzgados Públicos Civiles a través del Tribunal Departamental de Justicia La Paz
3. Responde, en materia Civil y comercial en el Distrito Judicial de la Ciudad de La Paz, se **cuenta con 29 Juzgados Civiles y Comerciales, y 12 Juzgados Civiles y Comerciales en la Ciudad de El Alto.**

Es cuanto tengo a bien informar a su Autoridad para fines consiguientes.

Atentamente.

Adjunto Indicado  
MCOT

  
Abog. Ma. Cristina Ortega Tarvin  
PROFESIONAL EN DIAGNÓSTICO E IMPLEMENTACIÓN  
DE POLÍTICAS DE GESTIÓN  
CONSEJO DE LA MAGISTRATURA  
LA PAZ - BOLIVIA

**INFORME  
CAR-UI-009/2020**

A: Dra. Pamela A. Pizarroso Lopez  
ENCARGADA DE POLITICAS DE GESTIÓN  
CONSEJO DE LA MAGISTRATURA

VÍA: Ing. Roberto Carlos López Guerra  
ENCARGADO DE SISTEMAS INFORMÁTICOS  
CONSEJO DE LA MAGISTRATURA

DE: Ing. Roger Coronel Aquise  
ADMINISTRADOR DE SISTEMAS  
CONSEJO DE LA MAGISTRATURA

REF. SU CONTENIDO

Fecha: La Paz, 28 de enero de 2020



De mi mayor consideración:

En atención al CITE CM-UPG-LP N° 25/2019, en la presente se informa sobre lo requerido:

- ✓ "Cantidad de procesos de usucapión que ingresaron al Tribunal Departamental de Justicia durante la gestión 2019"

Hacer conocer a su autoridad que en el catálogo del sistema SIREJ no se registra el Tipo de Proceso "USUCAPION". Por este motivo se realizó el reporte de cantidad de procesos ingresados con tipo de proceso ORDINARIO realizando una depuración a través del nombre de proceso que contenga la palabra usucapión; todo esto con la finalidad de brindar una información aproximada de procesos de usucapión que ingresaron en la gestión 2019 en la ciudad de La Paz.


REPORTE DE PROCESOS INGRESADOS LA GESTION 2019 DISTRITO LA PAZ - TIPO DE PROCESO ORDINARIO DEPURADO POR NOMBRE DE PROCESO "USUCAPION"		
MATERIA	TIPO DE PROCESO	TOTAL
JUZGADO PUBLICO DE CIVIL Y COMERCIAL	ORDINARIO	496

- ✓ "Cuántos procesos de usucapión en la misma gestión alcanzaron sentencia con calidad de cosa Juzgada"

Referente a este punto se recomienda se solicite esta información a los Juzgados Públicos Civiles a Tráves del Tribunal Departamental de Justicia La Paz.

Sin otro particular me despido, Atentamente.

c.c. Arch.

  
Ing. Roger Ariel Coronel Aquise  
Administrador de Sistemas  
Consejo de la Magistratura  
La Paz - Bolivia