

---

**DECRETO SUPREMO Nº 5143**  
**LUIS ALBERTO ARCE CATACORA**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA**

**CONSIDERANDO:**

Que el Parágrafo I del Artículo 12 de la Constitución Política del Estado determina que el Estado se organiza y estructura su poder público a través de los órganos Legislativo, Ejecutivo, Judicial y Electoral. La organización del Estado está fundamentada en la independencia, separación, coordinación y cooperación de estos órganos.

Que el Parágrafo I del Artículo 56 del Texto Constitucional establece que toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social.

Que el numeral 18 del Parágrafo II del Artículo 298 de la Constitución Política del Estado dispone que es competencia exclusiva del nivel central del Estado el Sistema de Derechos Reales en obligatoria coordinación con el registro técnico municipal.

Que la Disposición Transitoria Séptima de la Ley Nº 025, de 24 de junio de 2010, del Órgano Judicial, señala que el Registro Público de Derechos Reales y las Notarías de Fe Pública, continuarán en sus funciones sujetos a las normas anteriores a la citada Ley, en tanto no se defina su situación jurídica mediante una Ley especial que regule tales institutos jurídicos.

Que los Artículos 1 y 46 de la Ley de 15 de noviembre de 1887, concordante con el Artículo 1538 del Código Civil, aprobado por Decreto Ley Nº 12760, de 6 de agosto de 1975, elevado a rango de Ley por la Ley Nº 1071, de 18 de junio de 2018, establece que ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto si no se hiciere público en la forma prescrita en la citada ley. La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título de que procede el derecho, en el respectivo registro de los derechos reales; y faculta al Poder Ejecutivo, actual Órgano Ejecutivo, a reglamentar la citada Ley.

Que el Decreto Supremo Nº 27957, de 24 de diciembre de 2004, tiene por objeto ampliar, modificar y actualizar la normativa contenida en el Reglamento de 5 de diciembre de 1888, que regula la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, concordando con las disposiciones del Código Civil y otras disposiciones legales relativas al funcionamiento y organización del Sistema de Registro de Derechos Reales, sobre bienes inmuebles, muebles sujetos a registro y derechos reales registrables.

Que es necesario actualizar y modernizar la normativa relativa a Derechos Reales fortaleciendo su estructura, organización, funcionamiento y procedimientos en las oficinas de Derechos Reales en el Estado Plurinacional de Bolivia, para un moderno, eficiente y seguro registro de bienes inmuebles y las acciones que corresponden de ellos, permitiendo el uso de tecnologías de la información y comunicación brindando seguridad jurídica a la población boliviana.

**EN CONSEJO DE MINISTROS,**

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- (OBJETO).** El presente Decreto Supremo tiene por objeto reglamentar la Ley de 15 de noviembre de 1887, de Inscripción de Derechos Reales, concordado con las disposiciones del Código Civil y otras disposiciones legales relativas al funcionamiento y organización de Derechos Reales, a fin de modernizar el Registro de Derechos Reales.

**ARTÍCULO 2.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN).** El presente Decreto Supremo se aplica a todos los actos de registro público de derechos reales que comprenden los establecidos en la Ley de Inscripción de Derechos Reales y el Código Civil, a solicitud de parte, por orden judicial o mandato legal, que se realicen en territorio del Estado Plurinacional de Bolivia.

**ARTÍCULO 3.- (PRINCIPIOS).** El Registro de Derechos Reales se regirá por los siguientes principios:

- a) Buena Fe. El Registro de Derechos Reales presumirá ante todo registro la buena fe en los actos y derechos sujetos a inscripción y registro;
- b) Desburocratización. Los procedimientos establecidos en el presente Decreto Supremo se desarrollarán con economía, simplicidad y celeridad, evitando la realización de trámites, formalismos o diligencias innecesarias;
- c) Legalidad y presunción de legitimidad. Las actuaciones de las y los servidores públicos dependientes del Registro de Derechos Reales, por estar sometidas plenamente a la Ley, se presumen legítimas, salvo expresa declaración judicial en contrario;
- d) Respeto a la Propiedad Privada. Los procedimientos y trámites en el Registro de Derechos Reales se fundan en títulos constitutivos de propiedad que sólo pueden ser modificados por las partes u orden de autoridad judicial competente;
- e) Seguridad. Se garantiza la inviolabilidad de los datos en poder del Registro de Derechos Reales mediante mecanismos adecuados, oportunos y confiables;
- f) Uniformidad. Los servicios, requisitos y procedimientos del Registro de Derechos Reales son únicos, transparentes y uniformes en todo el Estado Plurinacional de Bolivia.

## **CAPÍTULO II BASES Y ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES**

### **ARTÍCULO 4.- (REGISTRO DE DERECHOS REALES).**

I. El Registro de Derechos Reales está encargado de la inscripción de los títulos sujetos a registro, con la finalidad de garantizar el derecho a la propiedad privada, individual o colectiva, así como la propiedad pública, otorgando la debida seguridad jurídica.

II. El Registro de Derechos Reales está a cargo del Consejo de la Magistratura del Órgano Judicial.

**ARTÍCULO 5.- (ESTANDARIZACIÓN DE SERVICIOS Y PROCEDIMIENTOS).** Los servicios y procedimientos a cargo del Registro de Derechos Reales son uniformes en su tramitación y responden a las directrices y lineamientos establecidos por la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales en coordinación con el Consejo de la Magistratura.

### **ARTÍCULO 6.- (INSTANCIA COMPETENTE NACIONAL DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES).**

I. El Consejo de la Magistratura mediante Acuerdo constituirá la máxima Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales. La autoridad que esté a cargo será designada por un periodo de cinco (5) años.

II. La Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales dependerá del Consejo de la Magistratura y contará en su estructura, mínimamente, con Unidades de asesoramiento jurídico; tecnologías de la información y telecomunicaciones, administrativa financiera y las Oficinas Registrales.

III. Las funciones de las Unidades dependientes de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales serán establecidas por el Consejo de la Magistratura a propuesta de la autoridad a su cargo.

### **ARTÍCULO 7.- (FUNCIONES DE LA AUTORIDAD A CARGO DE LA INSTANCIA COMPETENTE NACIONAL DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES).**

La autoridad a cargo de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales tendrá las siguientes funciones:

- a) Suscribir Resoluciones Administrativas en el marco del presente Decreto Supremo;
- b) Emitir circulares e instructivos de cumplimiento obligatorio para las Unidades y Oficinas de Registro de Derechos Reales bajo su dependencia;
- c) Ejercer supervisión y control sobre sus Unidades, Oficinas Registrales y personal bajo su dependencia;
- d) Velar por el transparente, eficiente y correcto funcionamiento de las oficinas de Derechos Reales;
- e) Suscribir Convenios con entidades públicas para el cumplimiento de sus funciones, previa autorización expresa del Pleno del Consejo de la Magistratura;
- f) Autorizar la prestación de servicios en el Registro de Derechos Reales;
- g) Definir lineamientos para el fortalecimiento del Registro de Derechos Reales;
- h) Aplicar los aranceles y valores a ser cobrados por la prestación de servicios de las Oficinas Registrales, previa autorización expresa del Pleno del Consejo de la Magistratura;
- i) Conocer y resolver impugnaciones contra las decisiones de las y los Registradores;
- j) Implementar y aplicar el Sistema Único de Derechos Reales y su interoperabilidad.

**ARTÍCULO 8.- (REPRESENTANTES DISTRITALES).** Las y los Representantes Distritales del Consejo de la Magistratura son responsables de la coordinación entre la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales y las Oficinas Registrales.

**ARTÍCULO 9.- (OFICINAS REGISTRALES).**

I. Las Oficinas Registrales del Registro de Derechos Reales están encargadas de todas las operaciones que le sean asignadas por las disposiciones establecidas en la Ley de Inscripción de Derechos Reales, el Código Civil y el presente Decreto Supremo.

II. Las Oficinas Registrales operarán de forma permanente en cada capital de departamento, además de provincias y municipios cuando estos estén legal y debidamente aperturados.

III. A solicitud motivada de la autoridad a cargo de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales, el Pleno del Consejo de la Magistratura podrá crear, trasladar o suprimir Oficinas Registrales, de acuerdo a las necesidades del servicio con el personal necesario.

**ARTÍCULO 10.- (ORGANIZACIÓN DE LAS OFICINAS REGISTRALES DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES).**

I. Las Oficinas Registrales del Registro de Derechos Reales están conformadas por:

- a) La o el Registrador;
- b) Las o los Operadores;
- c) Las o los Auxiliares.

II. En caso de ausencia de la o el Registrador, la autoridad a cargo de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales, designará en suplencia legal al Registrador más próximo del mismo Departamento.

**ARTÍCULO 11.- (DESIGNACIONES).**

I. Las y los Registradores serán designados por los Tribunales Departamentales de Justicia de nóminas propuestas por el Pleno del Consejo de la Magistratura de los profesionales habilitados y preseleccionados en Convocatoria Pública de Méritos que será realizada con criterios de meritocracia, equidad de género y examen de competencia.

II. El personal subalterno será designado por el Pleno del Consejo de la Magistratura de las personas que se encuentran habilitadas y preseleccionadas en la Convocatoria Pública de Méritos.

III. Las y los servidores de las Unidades dependientes de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales serán designados por su autoridad a cargo.

**ARTÍCULO 12.- (REQUISITOS PARA DESIGNACIÓN).**

I. Son requisitos comunes para ser designados como Registradoras o Registradores y Personal Subalterno del Registro de Derechos Reales los establecidos en el Artículo 234 de la Constitución Política del Estado.

II. Las o los Registradores deben ser profesionales abogados, contar con experiencia general de al menos ocho (8) años y no estar comprendidos dentro de las prohibiciones, causales de inelegibilidad o incompatibilidades para la función pública establecidos en los Artículos 236, 238 y 239 del Texto Constitucional.

III. Los requisitos específicos para el personal subalterno serán establecidos mediante Acuerdo del Consejo de la Magistratura.

**ARTÍCULO 13.- (FUNCIONES DE LAS Y LOS REGISTRADORES).** Las y los Registradores tienen las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley del Registro de Derechos Reales, el Código Civil, el presente Decreto Supremo y sus disposiciones conexas;
- b) Cumplir y acatar las órdenes y directrices de la autoridad a cargo de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales;
- c) Ejercer la representación de la Oficina Registral de Derechos Reales en su jurisdicción;
- d) Ejecutar las políticas diseñadas por el Consejo de la Magistratura;

- e) Expedir a nombre del Estado Plurinacional de Bolivia, los Folios Reales correspondientes a inscripciones de cualquier derecho real que signifiquen cualquier modificación en el registro;
- f) Expedir a nombre del Estado Plurinacional de Bolivia, las Certificaciones, Informes y Folios Reales actualizados;
- g) Mantener y actualizar de manera permanente la información legal y gráfica de los inmuebles;
- h) Coordinar la actividad registral en su jurisdicción con las oficinas registrales departamentales, provincias o municipios;
- i) Aceptar la inscripción de documentos, previa calificación de los mismos y en atención a las normas legales en vigencia;
- j) Denegar la inscripción de documentos de forma motivada y fundamentada en atención a las normas legales en vigencia;
- k) Sugerir a la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales del Registro de Derechos Reales, políticas de funcionamiento, modernización y mejora de los servicios;
- l) Controlar, supervisar y asumir con responsabilidad y transparencia los trámites asignados, desde el inicio hasta su conclusión, a funcionarios bajo su dependencia;
- m) Velar por el buen desempeño de las y los funcionarios bajo su dependencia, evitando el retraso en el servicio y dando solución a los diversos problemas que se presentaren al respecto;
- n) Atender al público usuario, a los funcionarios subalternos y absolver sus dudas, en caso necesario;
- o) Informar mensualmente a la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales sobre las actuaciones de la oficina a su cargo;
- p) Velar, en coordinación con las autoridades pertinentes, por la correcta y oportuna provisión de los medios, herramientas y materiales necesarios para el óptimo funcionamiento de las oficinas a su cargo;
- q) Implementar y aplicar el Sistema Único de Derechos Reales y su interoperabilidad;
- r) Ejercer control y supervisión sobre la aplicación y cobro de aranceles;
- s) Resolver la impugnación en caso de negativa o rechazo del Registro;
- t) Recibir la impugnación y remitirla con sus antecedentes a la Instancia Nacional Competente del Registro de Derechos Reales, cuando corresponda;
- u) Otras determinadas por Ley o disposiciones internas emanadas por el Consejo de la Magistratura y la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales.

#### **ARTÍCULO 14.- (FIANZA).**

I. Las y los Registradores, los Operadores y Auxiliares del Registro de Derechos Reales deberán prestar fianza real, la cual será establecida mediante Acuerdo del Consejo de la Magistratura.

II. La fianza será devuelta a la o el ex servidor público a los dos (2) años de transcurrido el cese efectivo de funciones, previo informe de auditoría donde se dictamine que no existió ningún tipo de responsabilidad administrativa por la función pública.

III. Las y los servidores públicos dependientes de las Oficinas Registrales, que sean declarados civilmente responsables a través de sentencia ejecutoriada, responderán con su fianza y si fuera insuficiente, con todos sus bienes.

IV. Las y los servidores públicos dependientes de las Oficinas Registrales responderán civilmente de todos los daños y perjuicios que ocasionaren:

- a) Por no inscribir o no anotar preventivamente, sin fundamento los títulos que se presenten para su registro;
- b) Por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones o anotaciones preventivas;
- c) Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripción o anotación;
- d) Por cancelar alguna inscripción o anotación preventiva, sin el título y requisitos que exigen la Ley y el presente Decreto Supremo;
- e) Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de alodialidad de los inmuebles o derechos reales.

V. Las causales expresadas en el Parágrafo precedente, no serán imputables a las y los servidores públicos cuando tengan su origen en algún defecto del mismo título inscrito.

**ARTÍCULO 15.- (RESPONSABILIDAD SUBSISTENTE A LA RECTIFICACIÓN DE ERRORES).** La rectificación de los errores cometidos en asientos de cualquier inscripción que no tengan su origen en otros cometidos en los respectivos títulos, no librará a las o los servidores públicos involucrados del Registro de la responsabilidad en que puedan incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado aquellos asientos, antes de ser rectificadas.

### **CAPÍTULO III HERRAMIENTAS DE GOBIERNO ELECTRÓNICO**

## **ARTÍCULO 16.- (HERRAMIENTAS DE GOBIERNO ELECTRÓNICO).**

- I. El Registro de Derechos Reales debe aplicar las herramientas de Gobierno Electrónico.
- II. El Sistema Único de Derechos Reales debe interoperar con sistemas de otras entidades públicas a fin de simplificar y optimizar sus servicios, procedimientos y trámites.

## **ARTÍCULO 17.- (SISTEMA ÚNICO DE DERECHOS REALES).**

- I. El Sistema Único de Derechos Reales está bajo administración de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales, como sistema informático que centraliza e integra en una base de datos única todos los registros públicos de derechos reales a nivel nacional y contempla información que permite identificar de forma única a las propiedades.
- II. La Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales es responsable de la implementación, mantenimiento y actualización del Sistema Único de Derechos Reales; así como de la infraestructura tecnológica.

## **CAPÍTULO IV TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN**

**ARTÍCULO 18.- (ACTOS SUJETOS A REGISTRO).** Son actos sujetos a registro, los relativos a derechos reales y aquellos que con arreglo a las leyes vigentes requieran su inscripción, siempre que cumplan los requisitos establecidos en la normativa, de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 1, 7, 8 y 9 de la Ley de inscripción de Derechos Reales y los Artículos 1538, 1540 y 1541 del Código Civil.

**ARTÍCULO 19.- (ACEPCIÓN DE TÍTULO).** Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble o derecho real constituido, la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción, las providencias judiciales que resulten de certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica y los documentos privados legalmente reconocidos, conforme a los Artículos 4 y 7 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y con los Artículos 1542 y 1547 del Código Civil.

## **ARTÍCULO 20.- (REQUISITOS DE FONDO DEL TÍTULO).**

- I. De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 6 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y los Artículos 1548 y 1556 del Código Civil, todo título cuya inscripción se solicite debe designar con absoluta claridad el nombre, apellido, estado civil, fecha de nacimiento, nacionalidad, profesión, cédula de identidad y domicilio de las partes; los bienes sujetos a la inscripción con especificación de su naturaleza, situación, ubicación, límites, superficie, planos aprobados legalmente y otras circunstancias que sirvan para identificarlos clara y distintamente; además de respetar las formalidades legales establecidas por los Artículos 491 y 1421 del Código Civil.
- II. Los títulos, para su registro, deben ser presentados en originales, salvo los obtenidos por interoperabilidad de las fuentes primarias y orden judicial de registro de una copia de documento privado legalmente reconocido cuando el original se hubiera extraviado, deteriorado o invalidado por ruptura o causas extraordinarias.

## **ARTÍCULO 21.- (REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO).**

- I. Adicionalmente a los requisitos mencionados en el Artículo precedente, el título presentado debe cumplir los requisitos de forma visibles en la carátula notarial, la que debe ser llenada por el notario actuante, consistentes en el N° de Testimonio, Distrito, Clase, N° de Notaría, nombre del notario, la suma (naturaleza del título o resumen del contenido del documento), lugar y fecha, signo y sello notarial, además de la presentación de la Cédula de Identidad del solicitante y código catastral. En los documentos privados legalmente reconocidos, debe presentarse el formulario de reconocimiento de firmas original, con todos los datos notariales.
- II. El título debe ser presentado con los siguientes comprobantes de pago cuando corresponda:
  - a) Impuestos conforme a Ley;
  - b) Los valores judiciales;
  - c) Aranceles propios del registro.

III. Los requisitos formales no se requerirán de forma física si se obtienen por interoperabilidad de las fuentes primarias, en caso de presentarse de forma física, las mismas serán desmaterializadas con la digitalización de la firma digital.

**ARTÍCULO 22.- (INTERÉS LEGÍTIMO PARA SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN).** Para pedir una inscripción, se entiende por interesado o por representante legítimo de éste, a la persona en cuyo favor se hubiere otorgado el contrato o aquella que deba representarla con arreglo a derecho en este acto específico, en función a su representación legal, como el padre por el hijo que está bajo su potestad, el tutor o curador por el pupilo o el inhábil o, en caso de representación voluntaria, el mandatario por el mandante, no admitiéndose la inscripción presentada por personas que no acrediten su representación legal o voluntaria.

**ARTÍCULO 23.- (INSCRIPCIÓN DE VARIOS TÍTULOS DE UN MISMO INTERESADO).** Cuando el interesado tuviere más de un título, deben inscribirse cada uno de ellos, por orden de fechas, en Folios Reales y con matrículas diferentes, uno por cada título.

**ARTÍCULO 24.- (CARENCIA DE TÍTULO ESCRITO).** La o el propietario que carezca de título escrito de su propiedad, inscribirá el derecho que se le declare, fundado en resolución judicial ejecutoriada, conforme al Artículo 4 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, el numeral 2 del Artículo 1542 y el Parágrafo II del Artículo 1547 del Código Civil.

**ARTÍCULO 25.- (TÍTULOS OTORGADOS EN EL EXTRANJERO).**

I. Los documentos otorgados en el extranjero sobre derechos reales situados en el Estado Plurinacional de Bolivia no se podrán inscribir, sino después de estar debidamente legalizados, con intervención consular, respetando los procedimientos establecidos por el Derecho Internacional Privado y conforme el Artículo 1294 del Código Civil.

II. En caso de tratarse de resoluciones judiciales, estas deben ser homologadas por la respectiva autoridad jurisdiccional, quien ordenará la inscripción.

## **CAPÍTULO V FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN**

**ARTÍCULO 26.- (SISTEMA Y TÉCNICA DE REGISTRO DE DERECHOS REALES).** Para las inscripciones, se adopta el Sistema Integrado de los Registros de Derechos Reales consistente en un Registro Legal Gráfico Catastral, aplicando la técnica del Folio Real, que comprende esencialmente al inmueble física y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho.

**ARTÍCULO 27.- (SISTEMA INTEGRADO DE REGISTRO DE DERECHOS REALES).** El Sistema Integrado de Registro de Derechos Reales, tanto para inmuebles del área urbana como del área rural, supone la consistencia de la información legal, extraída de los documentos que se presentan para su registro, con la información geográfica constituida por mosaicos de planos que contarán con referencias a coordenadas geográficas que permitan determinar la ubicación y linderos de los inmuebles, con el fin de evitar superposiciones y vacíos de derechos y, de tal manera, identificar y sanear inmuebles. Esta información geográfica será proporcionada al Registro de Derechos Reales por las entidades competentes llamadas por Ley para el levantamiento respectivo.

**ARTÍCULO 28.- (MATRICULACIÓN DE INMUEBLES).**

I. A objeto de aplicación de la técnica del Folio Real, se instituye la matriculación previa de los inmuebles para dar curso a cualquier nuevo registro, sea por cambio de titular, por gravámenes y restricciones en general, subinscripciones, cancelaciones o en oportunidad de emitir certificaciones, informes y otros trámites.

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

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

**ARTÍCULO 29.- (MATRÍCULA).** La matrícula es un número único consignado en un Folio Real que identifica al inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tomando en cuenta departamento, provincia,

municipio o territorio indígena originario campesino y un número secuencial, por tanto, cada inmueble independiente tendrá una sola matrícula.

**ARTÍCULO 30.- (CERTIFICACIÓN MEDIANTE EL FOLIO REAL).** El Folio Real, con toda la información vigente del inmueble, constituye certificación y/o Informe de su estado jurídico actual y total, conteniendo especificación sobre la descripción y características del inmueble, titular del derecho, restricciones y gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos.

**ARTÍCULO 31.- (DIVISIÓN DE INMUEBLES).** En caso de división física del inmueble, voluntaria o judicial, sea éste urbano o rural, se abrirá nueva matrícula, con el correspondiente Folio para cada fracción, quedando la matrícula primigenia "madre" como antecedente en cada nueva matrícula y anotándose en la matrícula madre la división operada, siendo imprescindible la presentación de planos aprobados por la entidad legalmente competente, que acreditan tal división o partición. En este caso, la matrícula primigenia deberá quedar en estado no vigente.

**ARTÍCULO 32.- (PROPIEDAD HORIZONTAL).** El mismo procedimiento expresado en el Artículo anterior, se seguirá en el caso de propiedad horizontal. Se registrará, en primer término, el edificio a favor del titular originario, creándose una matrícula, la que se constituye en matrícula "madre" de las nuevas matrículas, con sus Folios correspondientes, para cada departamento o unidad habitacional singular, sea ésta departamento, oficina, una habitación, estacionamiento o baulera, que se toman en cuenta como una propiedad individual, si así está en el proyecto, a la que se asigna, además de la propiedad privada individual, el derecho propietario de una fracción ideal de terreno y condominio de áreas comunes y servicios en forma proporcional. La matrícula "madre" quedará como antecedente dominial y se anotará en ella, el fraccionamiento operado, con presentación de planos aprobados por la entidad competente.

**ARTÍCULO 33.- (REQUISITOS Y FORMALIDADES DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL).**

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

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

**ARTÍCULO 34.- (URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS).** La inscripción de urbanizaciones y condominios seguirá el mismo procedimiento expresado en el Artículo 32 del presente Decreto Supremo, generándose nuevas matrículas, con sus Folios correspondientes, para cada lote en caso de urbanizaciones y para cada unidad habitacional, en caso de condominios, quedando la matrícula primigenia "madre" como antecedente dominial y anotándose en ella el fraccionamiento operado, con la presentación de planos aprobados por la entidad competente y todos los requisitos del registro de propiedad.

**ARTÍCULO 35.- (ANEXIÓN O FUSIÓN DE INMUEBLES).** En caso de anexión o fusión, voluntaria o judicial, de dos (2) o más inmuebles, sean éstos urbanos o rurales, se elaborará un solo Folio, con su respectiva matrícula, con nota de correlación en los folios primitivos, que quedan como antecedente dominial del inmueble fusionado. La presentación de planos aprobados por la entidad legalmente competente que acrediten la fusión, es imprescindible.

**ARTÍCULO 36.- (ROGACIÓN).** La inscripción debe ser hecha siempre a solicitud de parte interesada, conforme al Artículo 22 del presente Decreto Supremo, por lo tanto, no se actúa de oficio en ningún caso.

**ARTÍCULO 37.- (TRACTO SUCESIVO).**

I. Conforme al Artículo 3 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, las sucesivas inscripciones en el Registro de Derechos Reales sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí, de tal manera que cada nueva inscripción se sustente en la anterior, que es su antecedente legítimo y necesario. Por tanto, no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente.

II. De los asientos existentes en cada folio debe resultar la perfecta concatenación entre el titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

**ARTÍCULO 38.- (EXCEPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO).** El requisito señalado en el Artículo precedente no será necesario cuando el documento sea otorgado por orden de autoridad jurisdiccional.

**ARTÍCULO 39.- (ANTECEDENTE DOMINIAL).** Emergente del principio del tracto sucesivo, todo inmueble cuya matriculación se solicite para dar curso a otras inscripciones, debe necesariamente, tener un antecedente dominial del cual procede el derecho de disposición. En caso de inmuebles que no cumplan este requisito, los interesados deben recurrir a la vía judicial a fin de legitimar su derecho y adquirir la propiedad por usucapión u otras formas legales, con cuyo resultado la autoridad jurisdiccional respectiva ordenará la inscripción en el registro.

**ARTÍCULO 40.- (EXCEPCIÓN AL ANTECEDENTE DOMINIAL).** El requisito señalado en el Artículo precedente no será necesario cuando el documento sea Constitutivo del derecho de propiedad agraria, no obstante, figurará como primer asiento de Titularidad, el Estado Boliviano.

**ARTÍCULO 41.- (PROHIBICIÓN DE REGISTRO DE DOCUMENTOS OPUESTOS O INCOMPATIBLES).** Inscrito definitivamente un documento de derecho propietario, no podrá registrarse otro con el mismo carácter, de igual, anterior o posterior fecha, que se le oponga o sea incompatible.

**ARTÍCULO 42.- (DESISTIMIENTO, RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATOS).** En caso de desistimiento, rescisión o resolución de un contrato de compra venta en un nuevo asiento de titularidad sobre el dominio, se inscribirá el inmueble a nombre del propietario anterior, quedando establecido el tracto sucesivo y anotando la circunstancia, de conformidad a lo establecido en los Artículos 560 y 568 del Código Civil.

**ARTÍCULO 43.- (ESPECIFICACIONES DE LA INSCRIPCIÓN).** La inscripción y anotación preventiva se harán con los detalles y especificaciones que estatuyen los Artículos 6 y 25 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, Artículo 1548 del Código Civil y Artículo 20 del presente Decreto Supremo.

**ARTÍCULO 44.- (INFORMACIÓN SOBRE GRAVÁMENES REGISTRADOS NO RECONOCIDOS EN EL TÍTULO).** Si el documento presentado para su registro no consigna la existencia de gravámenes y resultare que el inmueble en el registro, contempla los mismos, a excepción del embargo, la o el Registrador mediante decreto, hará conocer este hecho a la parte interesada, la cual firmará al pie en constancia de conocimiento, para que decida si quiere continuar con la inscripción o retirarla.

**ARTÍCULO 45.- (DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN).** Al margen de las causales expresadas por el Artículo 31 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, Artículo 1556 del Código Civil y Artículo 20 del presente Decreto Supremo, las y los Registradores podrán negar la inscripción solicitada por la o el interesado que no cumpla con los requisitos de forma expresados por los Artículos 491 y 1421 del Código Civil, además de las que contengan obscuridad o confusión en la redacción de las escrituras o insuficiencia de datos, por cuya razón no pueda definirse o reconocerse la naturaleza del contrato o aquella que contengan raspados, entrelineados o sobrescritos que no hayan sido salvados en la fecha de redacción del documento.

**ARTÍCULO 46.- (REPRESENTACIÓN A ÓRDENES JUDICIALES).** Las y los Registradores podrán representar cualquier orden judicial que contenga inconsistencia con los datos del Registro, o que no especifique e individualice perfectamente el inmueble sobre el que recae la orden. Esta representación se hace extensiva a las órdenes judiciales de anotación preventiva de Notas de Cargo, en procesos coactivo fiscales o de cualquiera otra naturaleza, las que deben necesariamente individualizar el o los inmuebles sobre los que recaerá la anotación; caso contrario, las y los Registradores deben representar a la o el juez correspondiente y rechazar la inscripción.

**ARTÍCULO 47.- (LUGAR DE LAS INSCRIPCIONES).**

I. La inscripción se efectuará en la oficina de Registro de Derechos Reales que tenga la jurisdicción territorial conforme a la ubicación de inmueble, no surtiendo efecto legal la inscripción realizada en distinta jurisdicción, en concordancia con el Parágrafo I del Artículo 1563 del Código Civil.

II. Si el inmueble, tanto urbano como rural, abarca dos (2) o más jurisdicciones territoriales, la inscripción de la parte correspondiente se efectuará en cada una de ellas, debiendo constar este hecho en los asientos respectivos.

**ARTÍCULO 48.- (INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS CON DIFERENTES TRÁMITES).** Si en un mismo título se otorgaren diferentes contratos enajenando o gravando diferentes bienes o celebrando convenciones de distinta naturaleza, se inscribirá cada una de ellas en el respectivo Folio, surtiendo efecto cada inscripción desde su fecha, en cuanto a los bienes en ella comprendidos. De la misma manera se procederá siendo uno solo el bien, materia de los diversos contratos.

**ARTÍCULO 49.- (INSCRIPCIÓN DE VARIAS HIPOTECAS CONTENIDAS EN UN MISMO TÍTULO).** Cuando en un mismo título se hipotecaren diferentes bienes pertenecientes a un solo dueño, se inscribirá cada hipoteca en el Folio correspondiente a cada inmueble gravado.

**ARTÍCULO 50.- (INSCRIPCIÓN DE UNA HIPOTECA CONSTITUIDA POR VARIOS COPROPIETARIOS).** Cuando se hipoteque un mismo inmueble por diferentes copropietarios se hará una sola inscripción en el Folio respectivo.

**ARTÍCULO 51.- (INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES DE SUPERFICIE, DE DERECHO A CONSTRUIR Y DE PROPIEDAD SEPARADA DEL SUBSUELO).** La inscripción relativa a los derechos reales de superficie, del derecho a construir o de la propiedad separada del subsuelo, referente a inmuebles urbanos o rurales, expresará con toda claridad esta circunstancia, al hacer mención de las cargas que pesan sobre el derecho que se inscribe, en sujeción a los Artículos 201 al 209 del Código Civil.

**ARTÍCULO 52.- (INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES ADJUDICADOS CON CARGAS).** Cuando en alguna testamentaria o concurso se adjudiquen bienes inmuebles a uno de los partícipes o acreedores, con la obligación de emplear su importe en pagar deudas o cargas de la misma herencia o concurso, se inscribirán dichos bienes a favor del adjudicatario, haciéndose mención de aquella obligación, debiendo además, sentarse en el asiento correspondiente de la columna de Restricciones y Gravámenes del Folio Real correspondiente.

**ARTÍCULO 53.- (CALIFICACIÓN DE FALTAS INSUBSANABLES).** La calificación que harán las y los Registradores de las faltas insubsanables catalogadas por el Artículo 31 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y del Artículo 1556 del Código Civil, de la legalidad de las formas extrínsecas y de la jurisdicción de las autoridades jurisdiccionales que expidan ejecutoria u ordenen cancelaciones, conforme a los Artículos 45 y 46 del presente Decreto Supremo, se entenderá limitada al efecto de admitir o negar la inscripción o cancelación y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la nulidad de la escritura o la competencia de la autoridad jurisdiccional.

**ARTÍCULO 54.- (RECHAZO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS DE PERSONAS CASADAS SIN AUTORIZACIÓN DEL CÓNYUGE).** La o el Registrador, también está facultado para observar y rechazar todos aquellos documentos en los que el transferente del derecho propietario o el constituyente de cualquier otro derecho real sea casada o casado y no se contemple la firma de autorización y conformidad del cónyuge, a menos que se trate de orden judicial o se demuestre fehacientemente que el bien sobre el que recaerá la inscripción es propio y no ganancial o que la inscripción recaerá sólo en la alícuota correspondiente.

**ARTÍCULO 55.- (PROCEDIMIENTO ANTE EL RECHAZO DEL REGISTRO).**

I. En caso de rechazo de registro a la inscripción solicitada, mediante decreto fundamentado emitido por la o el Registrador, la o el interesado podrá presentar su reclamo fundado ante la o el mismo Registrador, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación con el decreto, quien resolverá en el plazo de diez (10) días hábiles rechazando o aceptando el registro.

II. En caso de rechazo el interesado podrá impugnar ante la o el Registrador en un plazo de quince (15) días hábiles, quien deberá remitir obrados ante la autoridad a cargo de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales en un plazo de tres (3) días hábiles, quien en un plazo de quince (15) días hábiles resolverá confirmando o revocando la decisión, disponiendo en este último caso la inscripción respectiva.

**ARTÍCULO 56.- (PRIORIDAD ENTRE ACREEDORES).** La preferencia entre acreedores hipotecarios y anticresistas y entre éstos y los demás adquirentes de cualesquiera otros derechos reales sobre los mismos inmuebles, se regirá por la prioridad de su inscripción en el registro, de conformidad a los Artículos 1392, 1393 y 1405 del Código Civil, sin perjuicio de los créditos privilegiados señalados en los Artículos 1394, 1432 y 1436 del Código Civil, concordantes con el Artículo 328 de la Ley N° 439, de 19 de noviembre de 2013, Código Procesal Civil.

**ARTÍCULO 57.- (INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA).** Para proceder al registro de cualquier derecho real accesorio o de derecho real sobre cosa ajena, es requisito insoslayable que el inmueble esté previamente registrado a nombre del titular del derecho de propiedad.

**ARTÍCULO 58.- (ARCHIVO DE DOCUMENTOS OBSERVADOS O CONCLUIDOS NO RECOGIDOS POR LOS INTERESADOS).** Los documentos observados o concluidos en las Oficinas Registradoras de Derechos Reales que no hubieren sido recogidos por las o los interesados en el plazo de tres (3) meses, desde la fecha de la observación o firma de la persona responsable del registro, serán archivados, siendo necesario, para el desarchivo y prosecución del trámite, la presentación de la solicitud escrita de la o el interesado, con el pago de valores correspondientes al desarchivo.

**ARTÍCULO 59.- (REGISTRO NO CONVALIDANTE).** Conforme a lo establecido en el Artículo 1544 del Código Civil, la inscripción no otorga validez a los contratos nulos o anulables.

**ARTÍCULO 60.- (INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS NULOS O ANULADOS).** La nulidad o anulabilidad deben ser declaradas judicialmente, al amparo del Artículo 546 del Código Civil, no pudiendo admitirse para el registro ningún documento que establezca contractualmente nulidad o anulabilidad de contratos preexistentes que consten en escritura pública o documento privado reconocido.

**ARTÍCULO 61.- (SUBINSCRIPCIÓN DE MODIFICACIONES, AMPLIACIONES O RECTIFICACIONES).** Conforme al Artículo 32 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales concordante con el Artículo 1550 del Código Civil, todo acto jurídico que de cualquier modo modifique, amplíe o rectifique una inscripción, sin extinguirla totalmente, se realizará mediante una subinscripción, observándose el procedimiento establecido para el registro de la propiedad, en todo lo pertinente, creándose un nuevo asiento, en el que se hará mención al asiento primitivo, a efectos de correlación.

**ARTÍCULO 62.- (INSCRIPCIÓN DE LA VENTA CON PACTO DE RESCATE Y DEL LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO).**

I. Regulada por los Artículos 641 y siguientes del Código Civil, la venta con pacto de rescate, se inscribirá en el Registro de Derechos Reales como transferencia y restricción, en las columnas "A" y "B" del Folio Real, simultáneamente; lo mismo ocurre con las ventas sujetas a condición resolutoria.

II. El contrato de leasing o arrendamiento financiero se registrará en las columnas "A" y "B" del Folio Real. En la columna "A" se registra la propiedad a nombre de la entidad financiera y en la columna "B" el gravamen a favor de la persona individual o colectiva. Se precisa la presentación de escritura pública y los demás requisitos exigidos por Ley, debiendo el contrato indicar claramente el valor del inmueble, la forma de pago y el plazo convenido.

**ARTÍCULO 63.- (RECTIFICACIONES).**

I. De acuerdo a los Artículos 33 y 34 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y el Artículo 1551 del Código Civil, cualquier error de hecho contenido en el título constitutivo del derecho inscrito o en su inscripción, se rectificará también mediante una subinscripción, debiendo realizarse solamente con anuencia de las partes interesadas, mediante documento adicional de la misma clase que el que dio lugar a la inscripción primigenia o por orden judicial o vía administrativa en cumplimiento de la normativa legal vigente.

II. Si el error fue cometido por la oficina registradora, la o el Registrador hará la rectificación correspondiente bajo su exclusiva responsabilidad, mencionando la causa y corriendo con los gastos que tal rectificación demande, por el funcionario responsable.

**ARTÍCULO 64.- (ADICIONES, SUPRESIONES O RECTIFICACIONES DE NOMBRES Y CÉDULA DE IDENTIDAD DE LOS INTERVINIENTES).** En los casos donde no procede la corrección de datos conforme a la normativa vigente, será necesaria orden de autoridad jurisdiccional para la subinscripción de adiciones, supresiones o rectificaciones de los nombres de las partes intervinientes.

**ARTÍCULO 65.- (CERTIFICACIONES E INFORMES).** A efectos de publicidad formal, pese a que el Folio Real constituye Certificación de un inmueble, según lo expresado en el Artículo 30 del presente Decreto Supremo, las oficinas registradoras de Derechos Reales expedirán, a petición de parte interesada, debidamente identificada, Certificaciones e Informes, remitiéndose estrictamente y bajo su exclusiva responsabilidad, a los datos contenidos en los asientos existentes en las matrículas y/o Libros.

**ARTÍCULO 66.- (EXTENSIÓN DE SEGUNDOS TESTIMONIOS Y FOTOCOPIAS LEGALIZADAS).**

I. Al amparo del Artículo 4 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el Parágrafo III del Artículo 1547 del Código Civil, las oficinas registradoras otorgarán segundos testimonios de las inscripciones realizadas en virtud de documentos privados legalmente reconocidos, previa solicitud escrita de la o el interesado que acredite interés legítimo o en su defecto orden judicial.

II. La orden judicial será también necesaria para otorgar fotocopias legalizadas de los documentos privados que están bajo su custodia, al amparo del Parágrafo I del Artículo 1311 del Código Civil, concordante con el numeral 2 del Artículo 150 de la Ley N° 439.

**ARTÍCULO 67.- (INSCRIPCIÓN DE LA PRENDA).** La prenda sin desplazamiento, prevista en los Artículos 1417 al 1428 del Código Civil, se registrará utilizando un formulario especial diseñado para ese fin, consignando todos los datos con trascendencia jurídica, siguiéndose el procedimiento establecido para el registro de gravámenes, en todo lo pertinente. El mismo tratamiento se utilizará para la prenda bancaria o la prenda simple.

## **CAPÍTULO VI ANOTACIÓN PREVENTIVA**

### **ARTÍCULO 68.- (INSCRIPCIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA).**

I. De conformidad al Artículo 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el Parágrafo I del Artículo 1552 del Código Civil, en los casos 1) al 4) de ambas disposiciones, para el registro de la anotación preventiva debe presentarse la provisión ejecutoria o el testimonio judicial, en el que se insertará la demanda y la providencia judicial, acompañando la cédula de identidad. La provisión ejecutoria o el testimonio judicial no podrá contener "faltas insubsanables" para no ser pasible de denegación y establecerá claramente los datos de registro y la proporción del bien inmueble sobre el que recae la anotación preventiva.

II. El juez la ordenará y la o el Registrador la verificará en el asiento respectivo de la Columna "B" de gravámenes y restricciones, con todas las especificaciones determinadas por los Artículos 6 y 25 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y Artículo 1548 del Código Civil.

### **ARTÍCULO 69.- (ANOTACIÓN PREVENTIVA POR FALTA DE REQUISITOS SUBSANABLES).**

Procederá la anotación preventiva por falta de requisitos subsanables de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1552 del Código Civil, a dicho efecto, el interesado deberá presentar ante la o el Registrador, la anotación preventiva emitida por autoridad jurisdiccional.

**ARTÍCULO 70.- (PRELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA).** El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejare de hacerlo, no podrá después inscribirlo a su favor, en perjuicio de un tercero que haya adquirido e inscrito otro derecho, en fecha posterior a aquella en que pudo aquel pedir la anotación preventiva, debiendo ésta hacerse y surtir sus efectos sólo desde la fecha en que se verifique.

**ARTÍCULO 71.- (ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO).** De conformidad con el Parágrafo I del Artículo 414 de la Ley N° 439, el embargo de un bien inscrito en el Registro de Derechos Reales, torna ineficaz todo acto jurídico de disposición o de constitución de gravamen sobre el mismo, realizado con posteridad a la inscripción del embargo.

### **ARTÍCULO 72.- (CADUCIDAD Y PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA).**

I. La anotación preventiva, de acuerdo al Parágrafo I del Artículo 1553 del Código Civil, caduca a los dos (2) años de su fecha de inscripción, pudiendo prorrogarse por orden judicial, por un (1) nuevo año. La prórroga ordenada judicialmente debe presentarse a la oficina de Registro de Derechos Reales, con la antelación debida al cumplimiento de su fecha de vencimiento, pues si se la presenta después de ésta, pierde la prelación de su primer registro.

II. Si la anotación preventiva fue inscrita voluntariamente (caso del numeral 5° del Artículo 26 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y del Artículo 1552 del Código Civil), la prórroga por un (1) nuevo año deberá solicitarse por escrito a la o el Registrador con la anticipación debida al cumplimiento de su fecha de vencimiento; caso contrario, pierde la prelación de su primer registro.

III. La anotación preventiva a favor del Estado caducará a los cuatro (4) años, prorrogables a dos (2) más, si no es convertida en inscripción definitiva.

**ARTÍCULO 73.- (CONVERSIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN INSCRIPCIÓN DEFINITIVA).** La anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, conforme al Parágrafo II del Artículo 1553 del

Código Civil, por:

- a) Sentencia ejecutoriada pasada en autoridad de cosa juzgada;
- b) Haberse subsanado la causa que impedía momentáneamente su inscripción definitiva, produciendo sus efectos desde la fecha de la anotación, sin perjuicio de cualesquier derechos inscritos en el intervalo.

## **CAPÍTULO VII**

### **EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS**

**ARTÍCULO 74.- (CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES).** Las inscripciones se extinguen por las causas señaladas en el Artículo 35 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el Artículo 1557 del Código Civil.

**ARTÍCULO 75.- (EXTINCIÓN DEL INMUEBLE).** Para los efectos del Artículo 37, caso 1º de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el numeral 1 del Artículo 1558 del Código Civil, se entenderá por extinguido el inmueble objeto de la inscripción, cuando desaparezca completamente el suelo por cualquier accidente natural, ordinario o extraordinario, como la fuerza de los ríos, la mudanza de sus álveos u otros acontecimientos semejantes, pues al asignarse una matrícula a cada inmueble, ésta subsiste mientras subsista el suelo. Cada transmisión del derecho propietario o modificación de otro derecho real será objeto de un nuevo asiento correlativo en el Folio.

**ARTÍCULO 76.- (CANCELACIÓN TOTAL DE LAS INSCRIPCIONES).** Las inscripciones se cancelarán totalmente, previa solicitud y orden correspondiente, en los casos previstos por el Artículo 37 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el Artículo 1558 del Código Civil, figurando esta situación en la columna "C" de Cancelaciones del Folio Real.

#### **ARTÍCULO 77.- (CANCELACIÓN PARCIAL DE LAS INSCRIPCIONES).**

I. Conforme al Artículo 1559 del Código Civil, podrá pedirse y ordenarse la cancelación parcial de las inscripciones por reducción parcial del inmueble inscrito, del derecho inscrito o de la suma garantizada con el gravamen.

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

**ARTÍCULO 78.- (EFECTOS DE LAS CANCELACIONES POR NULIDAD DE TÍTULOS).** Las cancelaciones que se hagan por efectos de declararse nulos los títulos inscritos, surtirán sus efectos retrotrayéndose su fecha a la fecha de la inscripción.

**ARTÍCULO 79.- (CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVENTIVAS).** Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas:

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

#### **ARTÍCULO 80.- (REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVENTIVAS)**

I. Para las inscripciones y anotaciones preventivas en los casos de los incisos e) y f) del Artículo precedente, hechas en virtud de documento público, sólo se cancelarán mediante otro documento público otorgado entre las partes legítimas o en base a resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada, conforme al Artículo 38 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y el Parágrafo I del Artículo 1560 del Código Civil.

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

**ARTÍCULO 81.- (CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA LEGAL).** Cuando la hipoteca legal, en los casos establecidos por el Artículo 1368 del Código Civil, se haya inscrito sin una disposición judicial, la o el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripción en cuya virtud quede de derecho cancelada, sino en caso de presentársele instrumento público que haga constar la extinción de aquella.

**ARTÍCULO 82.- (CANCELACIÓN DEL USUFRUCTO).** La cancelación del usufructo se realizará mediante un documento bilateral de igual clase al que lo constituyó, suscrito entre la o el propietario del inmueble y la o el usufructuario. En caso de fallecimiento del usufructuario, la cancelación procederá mediante documento público, cumpliendo la normativa específica de la Dirección del Notariado Plurinacional - DIRNOPLU, sobre sus formalidades y requisitos.

## **CAPÍTULO VIII REGISTROS Y EL MODO DE LLEVARLOS**

**ARTÍCULO 83.- (TÉCNICA REGISTRAL).** Conforme a lo previsto por el Parágrafo III del Artículo 1564 del Código Civil y Artículos 27 y 28 del presente Decreto Supremo, cada Oficina Registral, llevará el registro informatizado de los derechos reales, mediante la técnica del Folio Real, debiendo progresivamente realizar la migración de los registros manuales, anteriormente vigentes al sistema informatizado.

**ARTÍCULO 84.- (FOLIO REAL).**

I. El Folio Real comprende los siguientes elementos: En la parte superior: Datos del dominio sobre el inmueble, tales como número de la Matrícula, fecha de emisión, código catastral, ubicación, designación según el título (lote, casa, urbanización, etc.), superficie, medidas y linderos o colindancias, con relación a los puntos cardinales (este, oeste, norte y sur). También consignará los antecedentes dominiales de Libros o Matrículas, que identifiquen el derecho propietario.

II. En la parte inferior, se consignarán tres (3) columnas: A) Titularidad sobre el dominio, con una subcolumna de proporción, B) Gravámenes y restricciones y C) Cancelaciones.

**ARTÍCULO 85.- (REGISTRO REAL).** Cada inmueble será registrado asignándole un número de matrícula, que permanecerá invariable, independientemente del cambio de titular o propietario del mismo e identificándolo conforme lo expresado en el Artículo 29 del presente Decreto Supremo y la información mencionada en el Artículo precedente.

**ARTÍCULO 86.- (PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LA COLUMNA "A" DEL FOLIO REAL).**

I. En la columna "A" de Titularidad sobre el Dominio, se registrarán todas las transferencias y modificaciones de dominio sobre la propiedad del bien inmueble, en forma cronológica, constituyendo cada transferencia un número de asiento, conformando el tracto sucesivo de titulares del derecho propietario, en concordancia con el Artículo 37 del presente Decreto Supremo.

II. Los asientos van numerados desde el asiento cero (0) si el inmueble tiene como antecedente dominial una Foja y Partida en Libro, o desde el asiento uno (1) si el inmueble tiene como antecedente dominial una matrícula (caso de cesiones, subdivisiones, fusiones, propiedad horizontal, urbanizaciones, condominios).

III. Cada asiento contendrá nombres, apellidos, estado civil, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de cédula de identidad, clase de instrumento jurídico, el número del protocolo o documento, nombre del Notario, número de Notaría, fecha y hora del registro y número del trámite. Después del último asiento, se consignará obligatoriamente la palabra "último asiento" y no se permitirá ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.

IV. En la subcolumna de proporción, en todos los casos de copropiedad indivisa, se consignará, en la casilla correspondiente, la proporción, expresada en forma de quebrado (1/2, 1/3, etc.), según se exprese en el documento constitutivo del derecho y se consignará a la altura del nombre de los titulares.

**ARTÍCULO 87.- (GRAVÁMENES Y RESTRICCIONES SUJETOS A INSCRIPCIÓN).** En la columna "B", de Gravámenes y Restricciones, se inscribirán todos los actos jurídicos que limitan o restrinjan el derecho propietario sobre el inmueble registrado, como ser:

- a) Las hipotecas legales, voluntarias y judiciales claramente especificadas;
- b) Los contratos de anticresis;

- c) Los contratos u otros títulos de usufructo, uso y habitación;
- d) Los derechos a construir y de superficie;
- e) Los contratos en cuya virtud se crean o se extinguen las servidumbres forzosas y voluntarias;
- f) Las anotaciones preventivas;
- g) Los contratos de arrendamiento estipulados conforme al numeral 9) del Artículo 1540 del Código Civil;
- h) La constitución del patrimonio familiar o sus modificaciones;
- i) En general, todos los impedimentos y prohibiciones que restringen el derecho de propiedad, interrumpen la posesión o limitan la libre disposición de los bienes inmuebles.

#### **ARTÍCULO 88.- (PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LA COLUMNA "B" DEL FOLIO REAL).**

I. Las restricciones referidas en el Artículo precedente se registrarán en forma cronológica, constituyendo cada restricción un número de asiento, de acuerdo al orden de prelación determinado por la fecha de presentación para su registro.

II. Cada asiento contendrá la denominación de la restricción o gravamen, luego el monto del gravamen, expresado en números y la moneda en que se pacta, a continuación, el nombre de la persona (individual o colectiva) beneficiaria de la carga, con sus datos personales y cédula de identidad. Luego, la clase de instrumento jurídico, el número del documento o del protocolo, si es notarial, con el nombre del notario y número de Notaría; si es judicial, respetará las normas jurisdiccionales, anotando la fecha de la resolución judicial, el juzgado correspondiente y nombre del juez. Finalmente, el número del trámite, fecha y hora del registro.

III. Después del último asiento, se consignará obligatoriamente la palabra "último asiento" y no se podrá registrar ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.

#### **ARTÍCULO 89.- (PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LA COLUMNA "C" DEL FOLIO REAL).**

I. En la columna "C", de Cancelaciones, se registrarán todos los levantamientos o cancelaciones de las restricciones y/o gravámenes inscritos en un determinado asiento de la columna "B".

II. Las cancelaciones se registrarán en forma cronológica, constituyendo cada una un número de asiento, de acuerdo a su presentación en el Registro de Derechos Reales, generando la eliminación o extinción de un asiento específico de la columna "B", no importando el orden de su registro; es decir, que una restricción registrada en un asiento posterior puede ser cancelada antes que otras restricciones anteladas.

III. Cada asiento contendrá la leyenda "CANCELACIÓN", especificándose, a continuación, el tipo de la restricción o gravamen cancelado, luego los datos del asiento objeto de cancelación (número de asiento: B1, B2, etc. Según corresponda, el número de trámite y fecha), el tipo de instrumento jurídico, su fecha, el nombre del notario, juez o jueza o la o el Registrador, según corresponda y, por último, el número del trámite, fecha y hora del registro.

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

#### **ARTÍCULO 90.- (PROCEDIMIENTO DE LAS INSCRIPCIONES).**

I. Recibido el trámite con todos los requisitos de fondo y forma, establecidos en los Artículos 20 y 21 del presente Decreto Supremo, cancelados los aranceles, valores y servicios, será asignado a los servidores del registro para la matriculación e inscripción en el Registro. La o el servidor que tenga a su cargo el trámite deberá verificar el cumplimiento de requisitos de fondo:

- a) Identidad de las partes, generales de ley, comparecencia de los mismos en el documento;
- b) Coincidencia de los datos de registro del antecedente dominial;
- c) Coincidencia de la superficie y del código catastral del terreno, declarados y registrados;
- d) Consentimiento del cónyuge o de los copropietarios, si corresponde;
- e) Respeto del tracto sucesivo;
- f) Superficie a transferir y/o detalle del inmueble;
- g) Coincidencia de datos de planos con los del documento o registro.

II. Estando en orden los títulos presentados y existiendo las coincidencias exigidas, procederá la inscripción correspondiente, la que deberá ser verificada antes de ser impresa en el Folio Real correspondiente.

#### **ARTÍCULO 91.- (ARCHIVOS DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE DERECHOS REALES).**

I. Las Oficinas Registrales deben mantener en sus archivos, para consultas de datos históricos y vaciado de ellos al Folio Real, los Libros de Propiedad, de Hipotecas y Gravámenes, los de Anotaciones Preventivas y los de Prendas (sin desplazamiento, bancarias, simples), numerados en tantos libros, cuantas sean la capital y provincias de que se compone cada Departamento.

II. Para el objeto del Parágrafo anterior, los Libros estarán encuadernados y foliados de manera que no pueda extraerse de ellos foja ninguna sin dejar señales de la sustracción, ni volver a ser encuadernados, conservando su primitiva forma y dimensiones.

III. Los Folios Reales se archivarán en orden cronológico en base al número de matrículas correlativas, no pudiendo ser empastados a fin de permitir insertar nuevos Folios referentes a la misma matrícula, es decir, al mismo inmueble.

IV. A partir de la implementación del Sistema Único de Derechos Reales, el Registro de Derechos Reales adoptará un archivo digital de la documentación soporte digitalizado y los documentos soporte obtenidos por interoperabilidad que serán resguardados en medios digitales seguros y confiables.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-**

I. El Consejo de la Magistratura constituirá la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales, en un plazo no mayor de los treinta (30) días calendario de publicado el presente Decreto Supremo.

II. La Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales elaborará los Reglamentos del presente Decreto Supremo, que serán aprobados por Acuerdo del Consejo de la Magistratura en un plazo no mayor a los ciento cincuenta (150) días calendario, a partir de la publicación del presente Decreto Supremo.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.-** El Consejo de la Magistratura en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario iniciará el proceso de institucionalización de cargos en el Registro de Derechos Reales en todos sus niveles, debiendo llevar adelante dicho proceso mediante convocatorias públicas. Al efecto, deberá emitir la normativa necesaria y un Plan de institucionalización aprobado por Acuerdo del Consejo de la Magistratura.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.-** El Consejo de la Magistratura en coordinación con la Agencia de Gobierno Electrónico y Tecnología de la Información y Comunicación - AGETIC implementará el Sistema Único del Registro de Derechos Reales.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.-** El Consejo de la Magistratura en el plazo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la publicación del presente Decreto Supremo, procederá al lanzamiento del Programa Nacional de Regularización del Derecho Propietario de Bienes Inmuebles del Estado, a este efecto, se procederá a la emisión de un Acuerdo que regule los requisitos básicos para la inscripción directa del patrimonio inmueble del Estado, de las Unidades Territoriales Autónomas y las Universidades del Sistema Universitario Nacional. Este trámite se realizará de forma excepcional y por una sola vez, otorgando matrículas y folios reales únicos con codificación especial.

## **DISPOSICIONES ABROGATORIAS Y DEROGATORIAS**

**DISPOSICIONES ABROGATORIAS.-** Se abroga el Decreto Supremo N° 27957, de 24 de diciembre de 2004.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.-** Las operaciones que sean efectuadas por el Registro de Derechos Reales deberán ser ejecutadas en el marco del Parágrafo II del Artículo 4 de la Ley N° 331, de 27 de diciembre de 2012.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.-** El Registro de Derechos Reales realizará una regularización progresiva de la información que contenga inconsistencias, con la finalidad de contar con información y registros actualizados, seguros y confiables, mismos que serán regulados por Acuerdo del Consejo de la Magistratura.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.-** La Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales, para el cumplimiento de la Constitución Política del Estado y la Ley, podrá coordinar y ejecutar las acciones necesarias para interoperar información con las instituciones pertinentes.

**DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.-**

I. Las entidades públicas que, conforme a sus atribuciones y a través de medios informáticos, recolectan, generan y validan datos o información necesaria para el procesamiento de los registros de derechos reales, deben interoperarlos con el Sistema Único del Registro de Derechos Reales, de acuerdo a coordinación institucional.

II. Las entidades territoriales autónomas, conforme a sus competencias, que recolecten, generen, transformen o validen datos necesarios para el Registro de Derechos Reales, podrán interoperar datos con el Sistema Único del Registro de Derechos Reales a través de mecanismos de coordinación interinstitucional.

**DISPOSICIÓN FINAL QUINTA.-** La Dirección Administrativa y Financiera del Órgano Judicial y el Consejo de la Magistratura, a través de la Instancia Competente Nacional del Registro de Derechos Reales, deberán realizar las coordinaciones necesarias a objeto de implementar el Sistema Único del Registro de Derechos Reales.

**DISPOSICIÓN FINAL SEXTA.-**

I. El resultado de los procedimientos administrativos agrarios ejecutados por el Instituto Nacional de Reforma Agraria - INRA, que deriven en Títulos Ejecutoriales, Certificados de Saneamiento y Resoluciones Finales que declaren Tierra Fiscal podrán inscribirse en el Registro de Derechos Reales presentando los planos correspondientes y coordenadas georreferenciadas. La primera inscripción de esos documentos presentados por el INRA se sujetará a lo establecido en la normativa agraria vigente.

II. En los procesos de saneamiento ejecutados por el INRA cuyas Resoluciones Finales dispongan la anulación de los Títulos Ejecutoriales (emitidos por el Ex INC o Ex CNRA) y la cancelación de los registros en el Registro de Derechos Reales, se cancelarán las partidas o matrículas de los títulos anulados que se encontraban inscritos en los registros de Derechos Reales, sin necesidad de solicitar se identifique la partida o matrícula del Título anulado.

III. El Registro de Derechos Reales negará cualquier solicitud de inscripción directa sobre Títulos Ejecutoriales otorgados por el INRA que no cuenten con el registro catastral emitido por dicha instancia estatal.

IV. Se procederá a la cancelación de partidas o matrículas registradas en el Registro de Derechos Reales en los casos de predios saneados en los cuales existan registros en Derechos Reales que aún no fueron cancelados en base a la emisión de Resoluciones Complementarias a la Resolución Final de Saneamiento, emitidas por el Director Nacional o Departamental del INRA.

V. En los predios que no fueron objeto de saneamiento, la inscripción procederá acompañando a la solicitud, una Certificación de emisión de Título del INRA que acredite que el título presentado por el propietario se encuentra vigente y que no fue anulado.

VI. Para el cambio del registro de una propiedad agraria a urbana, cuyo antecedente dominial cuente con título del ex INC, ex CNRA o INRA, la o el usuario debe presentar el Certificado de Propiedad Rural emitido por el INRA; así como, el certificado emitido por el Registro Plurinacional de Áreas Urbanas de que el predio se encuentra dentro del Área Urbana Homologada o definida por Ley nacional.

VII. Excepcionalmente, en caso de tierras fiscales declaradas mediante Resolución Suprema o Administrativa que se encuentren ejecutoriadas que en la parte resolutive no dispongan la inscripción en el Registro de Derechos Reales, se procederá a su registro definitivo a favor del INRA en representación del Estado.

**DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA.-** La aplicación del presente Decreto Supremo no representará recursos adicionales del Tesoro General de la Nación - TGN.

Los señores Ministros de Estado en sus respectivos Despachos, quedan encargados de la ejecución y cumplimiento del presente Decreto Supremo.

Es dado en la Casa Grande del Pueblo de la ciudad de La Paz, a los diez días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

**FDO. LUIS ALBERTO ARCE CATAFORA**, Celinda Sosa Lunda, Maria Nela Prada Tejada, Carlos Eduardo Del Castillo Del Carpio, Edmundo Novillo Aguilar, Sergio Armando Cusicanqui Loayza, Marcelo Alejandro Montenegro Gómez García, Franklin Molina Ortiz, Néstor Huanca Chura, Edgar Montaña Rojas, Alejandro Santos Laura, Iván Manolo Lima Magne, Verónica Patricia Navia Tejada, María Renee Castro Cusicanqui, Humberto Alan Lisperguer Rosales, Omar Veliz Ramos, Santos Condori Nina, Esperanza Guevara.

---

**TEXTO DE CONSULTA**

Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia  
Derechos Reservados © 2021  
[www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo](http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo)