

LEY DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA

El 5 de junio de 2012, se promulgó la **Ley de Regularización del Derecho Propietario sobre Bienes Inmuebles Urbanos Destinados a Vivienda**, cuyo contenido esencial sintetizamos y analizamos a continuación.

I. FINALIDAD DE LA LEY

La presente Ley tiene por finalidad permitir a personas naturales regularizar técnica y legalmente el derecho propietario sobre un bien inmueble urbano destinado a la vivienda, de:

- a) Las personas naturales que sean poseedoras - beneficiarias sin título de propiedad.
- b) Las personas naturales que sean propietarias pero cuyos títulos de propiedad deban ser objeto de correcciones.

Es importante hacer notar que esta Ley reconoce como un principio el respeto a la propiedad privada, siempre que ésta cumpla un fin social.

Esta Ley crea el **Programa de Regularización del Derecho Propietario sobre Bienes Inmuebles Urbanos destinados a Vivienda**, que estará a cargo del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, a fin de facilitar los procesos y procedimientos de regularización de derecho propietario establecidas en al presente norma. **Este programa será regulado específicamente mediante Decreto Supremo, cuya promulgación se encuentra pendiente.**

II. REGULARIZACIÓN DE DATOS DE IDENTIDAD Y DATOS TÉCNICOS

La Ley dispone que, a solicitud del interesado, las oficinas de Derechos Reales del país, deberán regularizar los trámites de inscripción de Derechos Propietario respecto a:

- a) **Correcciones de Identidad**, mediante sub-inscripción de una escritura pública rectificatoria unilateral respaldada por un Certificado o Resolución Administrativa del SEGIP.
- b) **Correcciones e inscripciones Técnicas**, mediante sub-inscripción de una escritura pública de aclaración unilateral respaldada por una Resolución Técnica Administrativa Municipal, Certificado Catastral u otro documento emitido por el Gobierno Municipal en coordinación con las Oficinas de Derechos Reales. Estas correcciones se refieren a Datos Técnicos sobre superficie, ubicación y/o colindancias.

Estos trámites se sujetarán al procedimiento y parámetros establecidos por las Oficinas de Derechos reales, y no deberán tener una duración máxima de **20 días**. La norma no aclara si este plazo será computado por días hábiles o días calendario, por lo que se entendería, en aplicación de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se cuentan solo días hábiles.

III. REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO

La Ley determina que aquellas personas naturales poseedoras de un bien inmueble sin Título de Propiedad, podrán regularizar el derecho propietario sobre dicho inmueble si se cumplen todos los siguientes requisitos:

- a) Que el inmueble cuente con construcciones permanentes, habitadas y destinadas a vivienda, que tengan una antigüedad mínima de 5 años hasta la fecha de promulgación de esta Ley.
- b) Que la persona interesada tenga posesión pública, de buena fe, pacífica y continua. No se indica expresamente el plazo de posesión requerido, sin embargo, por las pruebas exigidas como requisito, se establece que este plazo es de 5 años.
- c) Que el inmueble se encuentre en el radio urbano o en áreas urbanas homologadas.

Los poseedores de estos bienes inmuebles deberán iniciar el Proceso Judicial de Regularización Individual, en el plazo máximo de 2 años computables a partir de la publicación de la Resolución Suprema de Homologación de la norma municipal que aprueba la delimitación del radio urbano o área urbana. La norma establece que los Gobiernos Municipales deberán delimitar sus radios o áreas urbanas en un plazo no mayor a un año a partir de la fecha de publicación de la presente Ley (Nótese que ésta se publicó el 6 de junio de 2012). La homologación deberá ser tramitada por cada Gobierno Municipal ante el Ministerio de Planificación del Desarrollo.

Estos procesos serán tramitados mediante un procedimiento abreviado ante los Jueces de Instrucción en materia Civil, en tanto no se implementen los Juzgados Públicos en Materia Civil y Comercial.

Para los casos de matrimonios y uniones libres o de hecho, los Títulos de Regularización de Derecho Propietario deberán ser emitidos a favor de ambos cónyuges o convivientes, obligatoriamente.

3.1. Improcedencia de la Regularización

En los siguientes casos, no se podrá regularizar el derecho propietario si:

- a) El interesado se halla en poder del inmueble por efecto de un derecho de uso, habitación, o usufructo.
- b) El interesado se halla en poder del inmueble por efecto de un contrato de prenda, anticresis, arrendamiento, comodato y similares. Se hace notar que nuestra legislación sólo admite la figura de prenda sobre bienes muebles, no así sobre inmuebles por lo que asumimos que este es un error.
- c) El interesado se halla en poder del inmueble en calidad de guardia, vigilante, cuidador, depositario y similares.

3.2. Pruebas de Admisibilidad

En atención a que se pretende que estos sean procesos rápidos, la norma ha previsto que los interesados deben presentar pruebas que demuestren los requisitos expresados líneas arriba. Entre dichas pruebas se hallan: declaraciones testificales de vecinos y/o

colindantes, comprobantes de pago de servicios públicos o impuestos, constancias de realización de trámites municipales, etc.

3.3. Casos en los que la Regularización se halla prohibida

La norma en revisión prohíbe:

- a) Regularizar más de un bien inmueble a nivel nacional. Los procesos que vulneren esta disposición serán pasibles de nulidad.
- b) Iniciar procesos de regularización si existiesen procesos judiciales iniciados por terceras personas que tengan registrado su derecho propietario en Derechos Reales.

Estas prohibiciones no son aplicables al Procedimiento de Regularización de Datos de Identidad y Datos Técnicos.

IV. TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES PÚBLICOS A PERSONAS NATURALES

A efectos de la aplicación de esta ley, las entidades del Nivel Central del Estado podrán transferir a título oneroso, aquellos inmuebles en los que existan asentamientos humanos con construcciones permanentes destinadas a vivienda, cuya antigüedad no sea menor a 5 años hasta la fecha de publicación de esta Ley, y previo cumplimiento de los requisitos exigidos para la regularización de derechos propietario, que fueron señalados en el acápite anterior.

De igual forma, las Entidades Territoriales Autónomas se hallan autorizadas a transferir bienes inmuebles de su propiedad siempre que cuenten con la aprobación de su Órgano Legislativo y de la Asamblea Legislativa Plurinacional.

Para ello es necesario que se publique la Ley de Aprobación de Enajenación por la Asamblea Legislativa Plurinacional.

El precio a ser pagado por estos bienes inmuebles se establecerá en base al valor catastral de los mismos. Recibido el pago la entidad pública deberá emitir la Escritura Pública de Transferencia y el Formulario de Regularización Técnica.

Esta Ley permite que las entidades públicas puedan transferir bienes inmuebles de su propiedad a

V. CONCLUSIONES

De la lectura de la referida ley, llegamos a las siguientes conclusiones:

- a) La presente Ley sólo beneficia a las personas naturales, no así a personas jurídicas como ser sociedades civiles o comerciales, asociaciones, fundaciones y similares.
- b) Existen 2 tipos de regularización:
 - i) **Regularización de Datos de Identidad o Datos Técnicos**, destinada a aquellas personas cuyos documentos de propiedad contienen errores de Identidad o de naturaleza técnica. Se tramita en la vía administrativa.



- ii) **Regularización de Derecho Propietario**, destinada a aquellas personas que carecen de Título de Propiedad de un bien inmueble pero se encuentran en posesión cumpliendo los requisitos exigidos por esta Ley. Se tramita sumariamente en la vía judicial.
- c) Reiteramos que la norma prohíbe regularizar el derecho propietario de más de un bien inmueble, sin embargo, esta prohibición no afecta a la regularización de datos de identidad y datos técnicos.
- d) Uno de los principios que postula es el respeto a la propiedad privada. No hace referencia a ningún tipo de expropiación o limitación a bienes inmuebles de propiedad de particulares.
- e) En un plazo de 60 días calendario a partir del 6 de junio de 2012, se emitirá un Decreto Supremo que reglamente más específicamente la aplicación de la presente Ley.

Nuestro equipo de abogados, se encuentra a disposición suya, en materia civil y administrativa, para que lo asesore, si así lo requiriese, en la toma de sus decisiones.

La Paz, 15 de junio de 2012

MIRANDA & ASOCIADOS