

REVISTA CRÍTICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO CIVIL Y ES-  
PECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

---

Año VII

Junio de 1931

Núm. 78

---

## El Registro de la Propiedad en el país de los Soviets

Constituye Rusia, en la actualidad, un sugestivo campo de experimentación social. Todas las miradas se dirigen hacia él: unas llenas de inquietud, otras plenas de esperanza, pero siempre saturadas del gran interés que corresponde a la honda transformación que en aquel país se ha efectuado.

En España, lo mismo que en todas las naciones civilizadas, hay despierta una singular atención hacia la manera cómo ese pueblo del Oriente de Europa enfoca y resuelve sus problemas jurídicos, políticos y económicos; pero acaso sea en nuestra patria donde más escasean las exposiciones y estudios del nuevo derecho ruso (1).

Desde luego, con relación al Registro de la Propiedad, no existe ninguno que sea conocido por nosotros. En estas líneas, aunque sea superficialmente, procuraremos salvar ese vacío, dando una noticia somera del régimen registral inmobiliario en el país de los Soviets.

Para proceder con alguna pretensión sistemática dedicaremos primero unos párrafos a exponer las variaciones y rectificaciones sucesivas que hubo que ir haciendo en el régimen de la propiedad territorial rusa; luego nos ocuparemos del origen y desenvolvimiento de la institución registral, propiamente dicha, en la época

(1) Merecen recordarse aquí, para los que deseen completar nociones fundamentales, el interesantísimo artículo de D. Nicolás Pérez Serrano sobre *El Código civil de la Rusia soviética* («Revista de Derecho Privado», Marzo, 1924) y la conferencia leída por D. Diego Hidalgo en el Colegio Notarial de Madrid acerca de la *Organización y régimen del Notariado en la Rusia de los Soviets* *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, Noviembre, 1928).

ca soviética; después procuraremos dar una noción, lo más clara posible, del derecho material y formal respecto del Registro de la Propiedad, y, por fin, aludiremos en algunas líneas a otros Registros que, más secundariamente, influyen en el sistema de los derechos reales inmobiliarios.

## I. EVOLUCION DEL REGIMEN INMOBILIARIO SOVIETICO

Para darse cuenta de esta evolución ningún camino más seguro que el de ir siguiendo el contenido de las diversas disposiciones legales que se fueron dictando sucesivamente.

Al iniciarse el nuevo régimen comunista, un Decreto aparecido en los primeros días revolucionarios (26 de Octubre de 1917), conocido con el nombre de *Decreto sobre la tierra*, anuló todo el derecho anterior a ella relativo y transmitió a los Comités agrarios cantonales de los Soviets de los distritos todos los dominios de los grandes propietarios, de los monasterios y de las iglesias, con su material y ganado agrícola.

Siguió a éste otro Decreto más radical, del II Congreso de los Consejos de Delegados de Obreros, Soldados y Campesinos, que en 10 de Noviembre del mismo año (1917) proclamó la abolición del derecho de propiedad de los propietarios no campesinos, sin derecho a indemnización.

Continuando el avance del movimiento revolucionario, que casi día a día se puede comprobar en las disposiciones dictadas por los nuevos Poderes, el 19 de Febrero de 1918 se publica otro Decreto sobre *socialización de la tierra*. En él se establece, ya de una manera general, el principio de nacionalización de la tierra, bosques, aguas, subsuelo y de «todas las fuerzas vivas de la naturaleza», declarando solemnemente que sobre todos y cada uno de esos bienes queda abolido el derecho de propiedad privada (artículo 1.º).

Esta palabra «propiedad», excepto en el artículo en que se declara su abolición, no se vuelve a usar por el Decreto a que nos venimos refiriendo. En cambio, se establece a favor de los individuos o familias el derecho de gozar de la tierra según sus nece-

sidades personales, determinadas previamente por la ley y circunscritas a las exigencias del cultivo personal y a la construcción de una habitación y taller para trabajar, con la condición de no obtener ningún beneficio o renta particular.

El extremismo de este Decreto llega hasta el punto de atribuir a los Poderes públicos la facultad inaudita, pero lógica, desde el criterio soviético, de distribuir la población agrícola sobre el territorio nacional según las necesidades del cultivo.

La política iniciada por estas disposiciones trató de recibir su confirmación, con propósito de consolidarla, en la Constitución de la R. S. F. S. R. (República socialista federal soviética rusa), de 10 de Julio de 1918, redactada en términos de apasionada vehemencia que reflejan el espíritu de lucha que la inspira. Puede servir de ejemplo, a nuestro objeto, el artículo 3.º, del siguiente tenor literal: «Proponiéndose esencialmente suprimir toda explotación del hombre por el hombre, abolir definitivamente la división de la sociedad en clases, aplastar sin piedad a los explotadores, realizar la organización socialista de la sociedad y hacer triunfar el socialismo en todos los países, el III Congreso Panruso de los Soviets acuerda: a) Para realizar la socialización de la tierra queda suprimida la propiedad privada de la misma: todas las tierras se declaran propiedad nacional, y serán entregadas a los trabajadores, sin ninguna clase de indemnización, sobre la base del disfrute igual para todos; y b) Los bosques, el subsuelo y las aguas de interés público general, todo el ganado y todo el material, así como las empresas agrícolas, se declaran propiedad nacional (1).

El efecto de estas disposiciones fué realmente desastroso. Lo que, por de pronto, se consiguió fué una confusión y una incertidumbre completa en el régimen de los bienes. No quedó subsistente más que la propiedad mueble, y aun ésta sólo se mantenía por un principio de inercia social, ya que, estando prohibida la aplicación de las leyes prerrevolucionarias, no había medio legal de defenderla. Se comprende que esta situación de inestabilidad fatalmente había de desorganizar la vida económica del país, originando una peligrosísima baja en la producción, que ocasionó gra-

(1) Véase la obra de B. Mirkine y Guetzevitch *Les constitutions de l'Europe Nouvelle* (París, Librería Delagrave).

ves daños y obligó al Estado a adoptar nuevas y más radicales disposiciones.

Fué la más importante de ellas la Instrucción de 27 de Enero de 1921, trazando «un plan de siembra para toda la República soviética, cuya ejecución se imponía como un deber a la población agrícola». Conforme a este plan, la cantidad de granos existente constituía un fondo público de siembra, que había de repartirse, mediante el control de las Comunas Agrarias, entre los campesinos, los cuales habían de sembrar su lote de tierra de una manera determinada. Si a esto se añade que el Estado imponía a la campiña (ya desde 1918) la obligación de entregar, para las necesidades públicas y aprovisionamiento de las poblaciones, cantidades enormes de trigo, y que, además, estaba prohibido el comercio de granos, se comprende cómo el agricultor quedó transformado en un simple obrero agrícola que tenía que producir cierta determinada cantidad, entregando a la comunidad lo que excedía de sus necesidades inmediatas.

A pesar de todas las medidas que se adoptaron para llevar a la práctica este plan, su fracaso fué también rotundo y definitivo. Ello obligó a cambiar por completo de rumbo en la política de la tierra, y dió lugar a que se abriese el período de lo que se llamó *Nueva Economía Política (Novaia Economicheskaia Politika)* que, en realidad, supone un retorno a los principios de la economía burguesa, orientada en la tendencia que el propio Lenín denominó de *capitalismo del Estado*.

Lo cierto es que, por la fuerza misma de las circunstancias, y ante la presión de los hechos, el legislador, convencido de que el pueblo no podía seguir sufriendo privaciones, como las sufridas durante los tres años anteriores, tuvo que entrar en el círculo de las concepciones civiles normales, en materia de régimen de bienes, inaugurando una nueva etapa, rectificadora de la anterior. Se procura desde entonces salvar las apariencias, huyendo de usar la palabra «propiedad» y, en general, la terminología capitalista; pero en el fondo hay una poderosa corriente hacia ella, como lo demuestran las siguientes disposiciones:

Es la primera el Decreto de 21 de Marzo de 1921, que abre el período de la N. E. P. (*Nueva Economía Política*), sustituyendo la requisita que el Estado hacía de los productos agrícolas con el

pago de un impuesto llamado de avituallamiento, que obligaba a los agricultores a entregar determinadas cantidades de trigo, dejando a disposición del labrador todo lo demás de sus cosechas. A este Decreto siguieron otros «sobre los cambios» (24 de Mayo de 1921), que permitió la compraventa interior de los productos agrícolas y «sobre la pequeña industria» (7 de Julio de 1921), que permite a los pequeños industriales *disponer libremente* de sus fabricaciones.

Siguiendo esta nueva orientación, la IX Asamblea de los Soviets sancionó, en 22 de Mayo de 1922, otro Decreto «sobre los derechos patrimoniales fundamentales, reconocidos por la R. S. F. S. R., protegidos por las leyes y defendidos por los Tribunales de la R. S. F. S. R.». Este Decreto, que fué la ley básica acerca del goce de la tierra, significa, en opinión de los tratadistas rusos, que la *fase distributiva* de la revolución agraria había terminado y se sancionaba el *statu quo* de la posesión de las tierras, creado por la misma revolución.

Dicho Decreto, especie de *Magna charta* civil, confiere a los ciudadanos los derechos reales siguientes: propiedad de los edificios no municipalizados; derecho de edificación; propiedad de ciertos muebles y derecho de prenda, o, mejor dicho, de garantía. En lo relativo al régimen agrario se deja a discreción de los labradores la explotación de la tierra adquirida durante el curso de la revolución y se proclama la doctrina de que «el derecho de usufructo» que corresponde a cada familia o comunidad de agricultores es «permanente e ininterrumpido».

Sobre estas bases se estableció el derecho vigente, integrado en esta materia por el Código civil, publicado el 25 de Noviembre de 1922, y el Código agrario de 30 de Octubre del mismo año.

El primero, o sea el Código civil, en su capítulo III del libro I, bajo el epígrafe *Objeto del Derecho* (bienes), contiene el precepto más trascendental en este punto, al declarar en el artículo 21 que «el suelo es propiedad del Estado y no puede ser objeto de comercio privado», añadiendo que «la posesión del suelo no se permite sino a título de usufructo». A continuación de este artículo, y como observación al mismo, el texto oficial agrega: «Con la abolición de la propiedad privada sobre el suelo queda suprimida

la división de cosas en muebles e inmuebles:» Ya veremos, más adelante, cómo esta supresión no ha sido más que muy relativa.

El libro II del Código civil, dedicado a los «Derechos reales», se ocupa de ellos en 55 artículos, tratando: 1.º, de la propiedad; 2.º, del derecho de construcción, y 3.º, del derecho de garantía.

El Código agrario, lo mismo que el civil, considera todas las tierras como de la propiedad del Estado de obreros y aldeanos (párrafo segundo); pero otorga a los ciudadanos un derecho de goce o usufructo estable e ilimitado en su duración (párrafos 9 a 11). El precepto fundamental se halla en el párrafo 9.º, al establecer que «el derecho de goce de la tierra, para el desarrollo de la economía agrícola, pertenece a todos los ciudadanos de la R. S. F. S. R. (sin distinción de sexo, confesión o nacionalidad) que deseen cultivarla con su trabajo. A tal fin, los que deseen obtener tierras en usufructo, serán provistos de ellas, bien por las Comunidades agrarias de que formen parte, bien por los organismos agrarios, si éstos disponen de algunas entre las reservadas al usufructo de los trabajadores».

De estos dos Códigos, el agrario casi se ha mantenido en su integridad, debido, según algunos autores, a que en muchos aspectos es una restauración del Reglamento de Campesinos de 1861; en cambio, el Código civil ha resultado insuficiente, con sus 55 artículos, destinados a los derechos reales, para regular las relaciones jurídicas en la materia. Por ello, el legislador soviético ha tenido que completar su obra con una serie de leyes y medidas administrativas, entre las que merecen recordarse las siguientes: las de 16 de Octubre de 1924 y 11 del mismo mes de 1926 sobre los llamados bienes del dominio; la de 23 de Marzo de 1925 sobre títulos al portador; la de 18 de Noviembre de 1926 sobre objetos encontrados; la de 27 de Abril de 1927 modificando el derecho de edificación; la de 27 de Abril de 1927 sobre prenda de mercaderías, y otras muchas que suelen figurar en las ediciones oficiales del Código como anexos del mismo. Más adelante veremos que, además de estas leyes, meras disposiciones administrativas, han modificado profundamente el sistema de derechos reales establecidos por el Código. Bastaría para demostrarlo el observar que los libros del Registro se implantaron en las ciu-

dades en virtud de Reglamentos administrativos, según inmediatamente se comprobará (1).

## II. EVOLUCION DE LA INSTITUCION REGISTRAL DURANTE LA EPOCA SOVIETICA

Ante todo, conviene hacer constar que la institución del Registro nace y se desenvuelve, en la Rusia soviética, al margen del Código civil, como algo aparte y diferente.

El sistema de libros territoriales se inicia en el año 1921, a consecuencia de los primeros Decretos sobre desmunicipalización de las construcciones urbanas.

En dos Decretos de 8 de Agosto del citado año, dados por el Consejo de Comisarios del pueblo, y en una Instrucción del Comisariado del Pueblo del Interior y de Justicia, de 20 de Octubre siguiente, se encuentran todos los elementos para darse cuenta de este primer bosquejo del Registro fundiario.

Uno de los Decretos citados ordenó a las autoridades locales que revisaran las «listas» de casas nacionales, con el fin de que se devolvieran a las «colectividades» y personas privadas las que no fueran necesarias para el Estado ni para las ciudades.

El otro Decreto a que hemos hecho alusión autorizó a los propietarios de casas desmunicipalizadas para venderlas y reglamentó las solemnidades de la enajenación, que, sumariamente expuestas, eran las siguientes: habían de vérificarse ante las *Secciones o Despachos de Justicia*, instituciones dependientes de las Autoridades locales soviéticas, que reemplazaban al Notariado, en aquella época muy mal organizado. Una vez otorgado el acto de cesión

(1) Pueden consultarse fácilmente los textos más importantes del Derecho civil ruso en *Les Codes de la Russie soviétique*, traducidos al francés por Jules Patouillet y publicados por el Instituto de Derecho comparado, de Lyon, bajo la dirección de E. Lambert. Es también muy recomendable por la cantidad de disposiciones legales que acopia y por el valor del comentario, aunque un tanto parcial en sentido antirrevolucionario, la extensa obra de Basile Eliachevich, Paul Tager y Baron Boris Nolde titulada *Traité de Droit civil et commercial des Soviets* (París, 1930, Librería General de Derecho y Jurisprudencia). Igualmente pueden leerse con fruto y con interés las obras siguientes: Labry, *Une législation communiste*; Baron Nolde, *L'ancien régime et la révolution russe*, y Zagorski, *La République des Soviets*.

o venta había de remitirse a las *Secciones comunales* donde radicaba el Registro, para hacerlo constar en él, y, después de registrado, se entregaba el documento a las partes. Es particularidad *sui generis* la de que, una vez otorgado el acto, el vendedor estaba obligado a presentar en la *Sección o Despacho de Justicia* un expediente justificativo de su derecho, emanado de la *Sección comunal*. Aunque no está muy claro cuál era el objeto de este expediente, parece ser que tendía a evitar las oposiciones que pudieran hacerse a la legitimidad de la enajenación.

La Instrucción, a que también nos hemos referido antes, de 20 de Octubre de 1921, dictada para la aplicación del anterior Decreto, estableció el Registro en las «Secciones comunales», ordenando que llevaran un *Libro de transcripción*, destinado a la constancia de los derechos, y otro *Registro de poseedores*, destinado a las personas.

Los formularios anejos a la Instrucción demuestran que este Registro era muy elemental. En los modelos de la hoja no se asignaba ningún lugar para que en él se consignara cualquier restricción del derecho de disponer o garantía real que gravara los bienes.

Por otra parte, la Instrucción no parecía fiarse mucho de los expedientes que debían instruir las Secciones comunales y ordenaba a las «Secciones o Despachos de Justicia» que publicasen anuncios de los actos de enajenación proyectados, a fin de que las personas que se creyeran con algún derecho en los bienes pudieran ejercitar su oposición en el término de dos semanas.

Publicado en 1922 el Código civil, quedó modificado de hecho y de derecho el sistema registral, puesto que el nuevo Cuerpo legal aplicaba la transcripción al derecho de construcción y al de garantía, que antes quedaban fuera de ella. Completó la innovación el Reglamento del Notariado publicado en 1923.

Las modificaciones esenciales así producidas plantearon la duda de si se mantenía o no vigente el anterior sistema; duda que fué resuelta afirmativamente por una Circular del Comisariado de Justicia de 13 de Junio de 1923. Pero, a su vez, esta Circular introdujo otros cambios: en primer lugar sustituyó el procedimiento de anuncios, a que antes nos hemos referido, mediante unas diligencias justificativas de la no existencia de opositores

que habían de practicar las Secciones notariales; además estableció que la enajenación y garantía sobre las construcciones y derecho de edificación podía verificarse por acta notarial, a base de presentar el expediente de la Sección comunal, justificativo de la propiedad del bien y de la no existencia de opositores. Expedida la oportuna acta notarial debía presentarse, para su transcripción, a la Sección comunal, sin perjuicio de que el Notario, por su parte, enviase otra copia de la misma acta a la propia Sección.

Esta Circular no satisfizo la necesidad que había de reglamentar toda la materia del Registro inmobiliario, porque, dada la imperfección de los libros, había que crear otros para la transcripción del derecho de construcción y había también que organizar la publicidad de las garantías reales.

Para llenar estos vacíos se dictaron, durante el año 1923, una serie de Instrucciones por los Comisariados del Interior y de Justicia. A través de ellas se crearon, en primer lugar, los Registros del derecho de construcción, en forma análoga a los establecidos para las construcciones urbanas (es decir, un primer Registro para los derechos, o sea para los terrenos concedidos a los constructores, y un segundo Registro para los nombres de éstos). Igualmente, dichas Circulares se preocuparon de la transcripción de las garantías reales, pero no para que se practicara en los Registros existentes, sino en otros Registros llevados por los Notarios, en los que se habían de hacer constar, además, las oposiciones provenientes de derechos de garantía o de otros actos que limitasen el derecho de disposición de los propietarios y constructores. Por último, aparte de otras alteraciones, menos interesantes, se vino a disponer que los actos de enajenación y gravamen no podían verificarse más que ante el Notario competente, según la situación de los bienes y a base de no existir oposición.

Desde entonces este sistema se mantiene en vigor y forma la base del régimen inmobiliario de las ciudades, modificado sólo accidentalmente en algunos detalles. Como después se verá, el Registro de terrenos agrícolas tiene características propias, que le hacen independiente del Registro Urbano.

Prescindiendo del Código civil y del Código agrario, el derecho vigente, en materia del Registro de la Propiedad en Rusia, está integrado por las disposiciones siguientes: 1.º Instrucción de

los Comisariados del Pueblo del Interior y de Justicia, de 20 de Octubre de 1921; 2.<sup>a</sup> Instrucción de los mismos Comisariados, de 12 de Diciembre de 1925; 3.<sup>a</sup> Reglamento del Notariado, de 4 de Octubre de 1926, y 4.<sup>a</sup> Instrucción del Comisariado del Pueblo de Justicia, de 11 de Diciembre de 1926, dictada para la aplicación del Reglamento Notarial.

### III. DERECHO INMOBILIARIO MATERIAL

#### A) *La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles.*

Como hemos visto, la observación al artículo 21 del Código civil soviético declara, con cierto énfasis, que queda suprimida la distinción de los bienes en muebles e inmuebles. Mas es lo cierto que esta clasificación resulta indispensable para la subsistencia de un régimen inmobiliario y, a pesar de la repugnancia que el nuevo-derecho ruso manifiesta hacia todas las construcciones civiles ordinarias, ha tenido que admitir, si bien de modo tácito, esta antigua clasificación.

No hay ningún precepto en que se establezca; pero hay muchos otros basados en ella: en primer término, todos los que regulan los diferentes registros prediales, de que luego hablaremos; luego, los que establecen el régimen del derecho de construcción, y después, aquellos que contienen reglas especiales respecto de cosas que en la realidad son inmuebles, aunque legalmente no estén rotuladas como tales.

La vida económica rusa no ha podido prescindir de las ventajas del crédito territorial, y éste exige, como base, una delimitación clara del concepto de bienes inmuebles.

#### B) *Sistema de los derechos reales.*

La índole absoluta de estos derechos los hace poco simpáticos al legislador ruso, que sólo los admite en un reducido número y con grandes restricciones.

El Código civil reconoce únicamente tres derechos reales: la propiedad, el derecho de construcción y el de garantía (1).

(1) Traducimos este derecho con el nombre de «derecho de garantía» porque en realidad no existe en castellano un vocablo que equivalga exactamente al empleado por el Código ruso. Pérez Serrano, en el artículo que hemos citado ya, traduce por «prenda»; pero esta palabra tiene en nuestra patria

La propiedad puede ser pública, privada y cooperativa.

La *propiedad pública* está integrada por el suelo, el subsuelo, los caminos de hierro, con todo su material, y la aviación.

La *propiedad privada* puede recaer sobre edificios no municipalizados, establecimientos mercantiles o industriales que ocupen un número máximo de obreros fijado al efecto, armas, medios de producción, dinero, títulos de valores y demás objetos de precio, incluidos las monedas de oro y plata y las divisas extranjeras; objetos de ajuar doméstico, de la profesión y de uso personal; mercancías de tráfico no prohibido y, en general, todos los bienes no excluidos del comercio jurídico.

Las empresas en que el número de obreros sobrepase al previsto por la ley, el telégrafo, la radiotelegrafía, los armamentos y equipos militares, los explosivos, los espirituosos de determinada graduación y los venenos violentos, pueden ser objeto de propiedad privada, sobre la base de concesiones o permisos del Gobierno o Autoridades competentes.

La *propiedad cooperativa* puede recaer sobre los mismos objetos que la propiedad privada, y, además, sobre empresas industriales o mercantiles, con cualquier número de obreros.

El *derecho de construcción* se obtiene por cesión de parcelas que hacen las Secciones comunales, tanto a favor de las Cooperativas y demás personas jurídicas como a favor de los particulares, a fin de levantar edificios, con el terreno anejo indispensable a su servicio, por un período de cuarenta y nueve años en las construcciones de piedra y de veinte en las demás.

El *derecho de garantía* otorga al acreedor garantido el derecho de ser pagado, antes que todos los demás acreedores, con el valor de los bienes dados en garantía, en el caso de que el deudor no cumpla la obligación garantizada. Este derecho puede ser constituido por el mismo deudor, o por un tercero, y puede recaer sobre todas las cosas que estén en el comercio, incluso las obligaciones y el derecho de construcción.

una significación técnica muy precisa que la separa de la amplitud que implica la usada por el derecho soviético. Los franceses la traducen con la expresión *nantissement*, y el mismo Pérez Serrano hace notar que se acerca más que a la prenda a la significación, un tanto elástica, que tenía el *pignus* en Roma, o tiene el *pfandrecht* en Alemania.

Aunque según el Código civil no hay más derechos reales que los tres enumerados, esta aparente pobreza de imaginación jurídica ha sido rectificada por las necesidades de la vida práctica.

Junto a los derechos reales citados, y acaso más importante que todos, aparece el *derecho de usufructo de las tierras* concedido a los trabajadores cuyo usufructo de duración ilimitada (párrafo 11 del Código agrario), según muchos autores, viene a tener, social y económicamente, un valor efectivo casi equivalente al de la propiedad. De este derecho de usufructo nada se dice en el Código civil; pero no cabe duda que por su naturaleza hay que incluirle dentro del cuadro de los derechos reales.

Además, la gran masa de bienes que el Estado soviético se ha reservado, y que no puede explotar por sí mismo, ha hecho aparecer figuras jurídicas especiales, que no hay lugar de estudiar en este artículo, pero que también revisten el carácter de derechos reales. Así, el régimen de construcción de las ciudades, el minero, el de bosques, y mucho más el de las aguas, hacen nacer derechos de que los particulares devienen titulares, y que, sin ser derechos de propiedad, ni de construcción, ni de garantía, son, no obstante, verdaderos derechos reales.

Otro derecho real, de extraordinaria importancia en el régimen soviético, es el nacido del sistema de las *concesiones administrativas*. Existen éstas en las legislaciones burguesas; pero en Rusia, el volumen desmesurado del dominio público hace que reciban un desenvolvimiento insospechado y que funcionen como sucedáneos esenciales de fenómenos sociales, que revisten formas puramente civiles.

Todo ello quiere decir que en la determinación y juego de los derechos reales soviéticos desempeña un papel un tanto secundario el Código civil. Su construcción ha sido profundamente modificada por el desenvolvimiento de la vida real, a la que trata de satisfacer la práctica administrativa.

### C) *Inscripción.*

No existe una doctrina sistemática para determinar en un cuadro lógico los actos y contratos sujetos a inscripción y los efectos jurídicos de ésta. El Código agrario, en tal materia, es mucho más perfecto que el Código civil.

En este último se encuentran salpicadas, por decirlo así, las

reglas referentes a la inscripción inmobiliaria. De los tres capítulos que integran el libro II, destinado a la regulación de los derechos reales, en el capítulo I (de la propiedad) nada se dice respecto a su inscripción. El capítulo II (del derecho de construcción) contiene un precepto en el que se ordena que los actos de enajenación y gravamen del derecho de construcción deben ser otorgados en forma notarial y registrados en la Sección comunal competente (artículo 79). El capítulo III (de la garantía), en otro artículo, dice que la garantía establecida sobre un edificio o sobre un derecho de construcción debe adoptar forma notarial y debe ser registrada en la Sección comunal (artículo 90). Lo mismo se dispone con respecto a los segundos y posteriores acreedores garantidos (artículo 94). Igualmente se estatuye que la transmisión y extinción del derecho de garantía sobre los edificios y sobre el derecho de construcción deben ser transcritas en los Registros Notariales y en el Registro de la Sección comunal (artículos 103 y 105). En fin, en el capítulo IV del libro III, relativo a la venta, se hace asimismo mención del registro de los actos de enajenación de edificios y del derecho de construcción en la Sección comunal, bajo pena de nulidad (artículos 182 y 185).

Los efectos de estas inscripciones no aparecen bien definidos en las disposiciones vigentes. Los escritores se lamentan de que tanto las leyes como las disposiciones administrativas se hayan limitado, casi exclusivamente, a regular el lado externo y formal del sistema de transcripción, siendo mudas respecto de cuestiones inherentes a todo sistema de libros hipotecarios, como, por ejemplo, las relativas a la *fides pública*, al rango de las inscripciones, a la falta de inscripción, a la rectificación, etc.

Los artículos 182 y 185, a que nos hemos referido, relativos a la venta y algunos otros textos, permiten pensar que la inscripción es requisito esencial en el tráfico inmobiliario, dañando de nulidad los contratos en que se prescinda de ella. Mas parece ser que nunca se ha otorgado esa trascendencia al Registro, y así lo ha reconocido la jurisprudencia, que en una Sentencia de 17 de Marzo de 1927, dictada por el Tribunal Supremo, ha llegado a sostener que, «en el caso de que la venta de las construcciones sea hecha sin observar las reglas establecidas por la ley, pero el contrato en sí mismo, esencialmente (precio, condiciones, etc.), no

—contenga defectos y sea aceptado por los contratantes, el Tribunal, a petición de una de las partes que haya procedido con buena fe, puede ordenar en la Sentencia la rectificación de la violación cometida en la forma, prescribiendo al Notario el cumplimiento de las formalidades del acto, no obstante la voluntad de la otra parte, con percepción de los derechos respectivos».

El Código agrario regula con mucho más cuidado lo relativo a la inscripción en los libros hipotecarios. Dedica un título entero, el segundo, de la parte tercera, a este sistema, aplicado al usufructo agrario. Sus disposiciones están completadas, además, por una Instrucción del Comisariado de Agricultura de 27 de Julio de 1923.

Se declara obligatoria la inscripción respecto de todos los lotes de tierra que se entreguen separadamente a cada usufructuario, y cuando la tierra se entrega a una comunidad basta registrarla con un solo lote a favor de la comunidad misma, sin hacer constar su distribución entre los usufructuarios individuales (párrafo 197).

A continuación (párrafo 198), el Código agrario determina los actos sujetos a Registro, respecto de cada usufructo otorgado, a saber :

- a) Decisiones ejecutivas, emanadas de las Instituciones de organización agraria, respecto esa misma organización y respecto la ratificación de proyectos a ella relativos.
- b) Ocupación de la tierra por los usufructuarios, cuando tiene lugar.
- c) Extinción del derecho a la tierra dada en usufructo.
- d) Modificaciones sobrevenidas en la tierra sujeta a goce de comunidades agrarias: entrada de nuevos *dvors* (1) o salida de los mismos de la comunidad ; estatutos de las comunidades agrarias y sus modificaciones ; decisiones de las comunidades agrarias sobre la elección y cambio de modo en el goce de las tierras, sobre retracto, parcelación, etc.

(1) Explotación agrícola familiar, cuyas características son poseer con personalidad jurídica y económica un patrimonio propio que no responde de las deudas particulares de los individuos de la familia y realizarse las faenas de cultivo por los miembros de ésta, sin que pueda admitir jornaleros ni establecer arrendamientos, salvo en casos excepcionales.

- e) Distribución de las economías agrícolas, sustitución de los jefes de familia, contratos de arrendamiento.
- f) Interposición de litigios respecto de las tierras y resolución de los mismos por las Comisiones agrarias.
- g) Establecimiento y renovación de linderos.
- h) Todos los demás actos cuyo Registro sea ordenado por las leyes o disposiciones posteriores.

La índole de este trabajo no permite entrar en aclaraciones y explicaciones respecto de cada uno de los anteriores actos sujetos a registro; pero basta su enumeración para formarse una idea del área que abarca la institución.

Respecto del valor de los asientos practicados en los libros hipotecarios del Registro agrario conviene no perder de vista el párrafo 194 del Código, en el que se declara que dichos libros han sido establecidos teniendo como finalidad «el interés de la Administración general del Estado, las necesidades de las diferentes ramas de la economía nacional y la protección de los usufructuarios agrarios». Nótese que lo referente a la protección de los intereses particulares se menciona en último lugar, lo cual indica el valor secundario que en la vida civil privada tienen estos Registros. Consecuencia de este carácter subalterno es que el Código agrario no reconoce a las inscripciones efectuadas en los libros el valor de un elemento constitutivo de la adquisición y enajenación del usufructo agrario. De modo que, si bien la inscripción es obligatoria, no crea derechos; se limita a registrarlos.

En cambio, los asientos gozan de fe pública. Así se deduce del párrafo 200, en el que se preceptúa que los encargados del Registro asumen la responsabilidad de la exactitud de sus datos y de las copias que expidan de los mismos, y que tanto unos como otras deben ser tenidos por ciertos, mientras judicialmente no se haya demostrado su inexactitud.

#### IV. DERECHO INMOBILIARIO FORMAL

##### A) *Libros hipotecarios urbanos.*

El mecanismo de estos libros es doble; de un lado, las *Secciones comunales*, o sea los despachos ejecutivos de los Soviets municipales, son los encargados de llevar el libro de las propie-

dades construidas y el de los derechos de construcción. De otro lado, los *Notarios* son los encargados de llevar los «libros de oposiciones», conteniendo, entre otras, las inscripciones de hipotecas.

Su competencia se determina *ratione loci*, por la situación de los inmuebles. En las poblaciones donde existe más de un Notario, es el primero de ellos el encargado de llevar los libros correspondientes, y donde no exista Notario, se encarga esta misión al Juez popular de la circunscripción (artículo 4.<sup>o</sup> del Reglamento del Notariado).

Contra las decisiones de las Secciones comunales y de los Notarios se pueden entablar los recursos que establece el derecho común.

a) *Estructura de los libros de las Secciones comunales.*

Los libros que en éstas se llevan, tanto para las propiedades construidas como para el derecho de construcción, son de dos clases: una de ellas, verdadero *folio real*, contiene la enumeración de las propiedades construidas y de los terrenos concedidos para construir; otra, con el carácter de *folio personal*, contiene la enumeración de los propietarios y constructores particulares. Suele ser frecuente que este segundo libro tome el carácter de un mero repertorio y se limite a contener referencias al libro primero.

El libro de las propiedades construidas es el más detallado. Basta para apreciarlo dar idea de los datos que en él se deben consignar bajo las siguientes rúbricas: calle, plaza, etc.; número de orden; número del inmueble; nombre y apellidos del propietario; nombre de la mujer y de los hijos menores; descripción detallada de la propiedad; precio de la venta; en casos de enajenación parcial, partes enajenadas; fecha del acto de enajenación; nombre del comprador; número de orden de los actos precedentes y posteriores concernientes al inmueble; observaciones adicionales y firma del Jefe de la Sección comunal (Instrucción de los Comisariados del Pueblo de Justicia y del Interior de 20 de Octubre de 1921).

El libro de los terrenos concedidos para construcción es menos denso. Sus únicas rúbricas son las siguientes: número de orden; número del terreno; nombre del constructor; descripción del terreno, carácter y dimensiones de las construcciones edificables; cambios en el derecho (enajenaciones, garantías); observaciones.

La mayor exigencia de detalles en el libro de construcciones se explica porque la ley prohíbe a los cónyuges y a sus hijos menores poseer más de una sola propiedad y hacer más de una cesión cada tres años (artículo 182 del Código civil e Instrucción de los Comisariados del Pueblo del Interior y de Justicia de 12 de Diciembre de 1925).

Merece observarse que el libro de propiedades construidas no contiene ningún epígrafe para las garantías, y en cambio el libro de terrenos dados en construcción las agrupa con las enajenaciones.

b) *Estructura de los libros de las oficinas notariales.*

En estos libros se transcriben las oposiciones (*zaprestchenia*) y una especie de embargos o restricciones en la facultad de disponer (*aresty*) derivados de los que la ley establece como inherentes al derecho de garantía, u ordenados por los ejecutores judiciales y otros órganos del Estado.

Estas restricciones, una vez decretadas o establecidas, deben ser comunicadas a las oficinas del Notario a que corresponda la situación del inmueble, el cual las registra por orden cronológico y las hace constar en fichas alfabéticas de apellidos, remitiendo copia de ellas a la Sección comunal (artículo 75 del Reglamento del Notariado de 1926 y artículos 268 y 275 de la Instrucción del Comisariado del Pueblo de Justicia de 11 de Diciembre de 1926). Todos estos actos se retribuyen con arreglo a arancel (Instrucción citada, párrafo 284).

La misma Instrucción de 11 de Diciembre de 1926 regula la publicidad de estos Registros estableciendo que pueden obtener informes sobre las inscripciones efectuadas los poseedores de bienes, los acreedores garantidos, los órganos judiciales y de instrucción judicial, las Secciones de Economía local y otras entidades y personas que enumera el artículo 17 del Reglamento del Notariado. A toda esta reglamentación se suele objetar el defecto que supone no permitir el adquirente de un bien obtener los datos que le convengan, sin el concurso del poseedor.

B) *Libros hipotecarios agrarios.*

Estos libros están a cargo del Comisariado del Pueblo para la Agricultura y de sus órganos locales (artículo 199 del Código agrario).

El Registro agrario es de dos clases: «Fundamental» y «Corriente» (artículo 196 del Código agrario).

El *Registro fundamental* es la reproducción fotográfica (según la expresión de una Circular del Comisariado del Pueblo para la Agricultura de 18 de Febrero de 1926) del estado existente en el goce de la tierra en el momento en que los libros son homologados por la Administración agraria del distrito (Orden del Comisariado del Pueblo para la Agricultura de 18 de Febrero de 1923). Este Registro fué el encargado de establecer el *statu quo* respecto de la distribución de las tierras.

En cambio, el *Registro corriente*, que no podía comenzar hasta que se hubiera terminado el fundamental, tiene por objeto recoger los cambios operados después en la situación legal, económica y natural de los lotes de tierra.

Los trabajos para llevar a cabo el Registro fundamental comenzaron en 1924 y debían durar cinco años (Circular del Comisariado del Pueblo para la Agricultura de 8 de Enero de 1924, números 15 y 16).

El Registro se lleva por cantones separadamente (*volost*), y está integrado por un plano general de los usufructos agrarios, otros planos de los pueblos, un registro de los usufructuarios, otro de las comunidades agrarias y otro de lotes de los *ousadba*. Además se llevan otros libros subsidiarios y auxiliares, de los que hacemos abstracción.

Todos los citados libros tienen numerosos epígrafes, y son tan detallistas que nos es imposible hacer una referencia de ellos en este lugar.

## V. OTROS REGISTROS

A parte los anteriores, existen otros Registros que propiamente merecen el calificativo de Registros de la Propiedad, lo mismo que los precedentes, pero que no tienen nada que ver con ellos, ni poseen entre sí ninguna nota común, por lo cual conviene estudiarlos separadamente.

Más que de ineludibles necesidades jurídicas, alguno de ellos es consecuencia de la afición del Estado ruso, verdadera monomanía, a los Registros, estadísticas, recensiones, comprobaciones y resúmenes. Instituciones nacidas con motivos ajenos al dere-

cho privado, llegan luego, en su desenvolvimiento, a tener repercusión en el régimen de bienes. Así ha sucedido, en realidad, con el Registro de empresas industriales.

Nos ocuparemos aquí brevemente del Registro de derechos sobre terrenos urbanos, del Registro de buques y del de empresas industriales.

A) *Registro de derechos sobre terrenos urbanos.*

Los terrenos urbanos, unas veces, pertenecen en goce a los propietarios particulares, cuando los destinan a la edificación; otras veces se conceden a diferentes instituciones del Estado; y otras, en fin, son dirigidos y explotados directamente por las Municipalidades. Aparecen de esta manera distintas clases de derechos, de índole muy diversa, regidos por una ley de 13 de Junio de 1925, que los sometió a Registro en libros especiales, independientes de los libros hipotecarios urbanos que antes hemos descrito.

La organización de este Registro especial es análoga a la de los libros territoriales agrícolas. Se divide en *fundamental* y *corriente*. El primero debe describir la situación topográfica, económica y jurídica de todos los terrenos urbanos en el momento de la inauguración del Registro; el segundo recoge los cambios sobrevenidos después.

Los datos de estos libros gozan de fe pública mientras su contenido no se desvirtúa por fallo judicial adverso. Los extractos, certificados, de los asientos, con el nombre de *Transcripción territorial*, constituyen título de goce del terreno y tienen fuerza notarial.

Este Registro está a cargo de la Administración territorial municipal (Instrucción de la Conferencia económica de la R. S. F. S. R. de 25 de Septiembre de 1925).

B) *Registro de buques.*

La ley federal de 8 de Agosto de 1924, modificada por otra de 28 de Mayo de 1926 y por el Reglamento del Notariado, al regular la venta de los navíos y la constitución de garantías sobre ellos, establece que todos los que ostentan el pabellón de la U. R. S. S. deben transferirse y gravarse en forma notarial o ante un Cónsul.

El Notario o Cónsul deben notificar el acto a la oficina del Registro del puerto en que esté inscrito el buque, para que tenga lugar el asiento de venta o gravamen.

C) *Registro de empresas industriales.*

Este Registro, creado por consideraciones puramente administrativas (Ordenanza del Consejo Supremo de la Economía Nacional de 23 de Agosto de 1922), ha venido a jugar después un papel en el sistema de los derechos reales.

Según el reconocimiento de los derechos de propiedad sobre empresas no nacionalizadas, verificado por Decreto de 10 de Diciembre de 1921, las que deseen obtener los beneficios que otorga este último, están obligadas a pedir el Registro correspondiente.

El efecto principal de la inscripción consiste en que los propietarios, cuyos títulos son registrados, no pueden ser privados de sus derechos más que en virtud de las reglas de derecho común sobre la requisita y confiscación de bienes.

El Registro de empresas industriales está a cargo de los órganos de la Administración económica de los Departamentos, y contra sus resoluciones, en ciertos casos, cabe recurrir ante el Consejo Supremo de la Economía Nacional (Reglamento de 22 de Marzo de 1923).

En opinión de muchos autores, este Registro se halla falso de desarrollo, y su rendimiento y utilidad son muy escasos..

\* \* \*

Todo el sistema que acabamos de esquematizar, multiforme, complicado y oscuro, demuestra que el régimen inmobiliario ruso no ha encontrado todavía su fórmula definitiva. Hay en él atisbos y tendencias dignos de estudio atento y respetuoso, pero sobre los cuales sería prematuro decir la última palabra. Los espíritus serenos, limpios de los fanatismos que enturbian la inteligencia de los panegiristas y de los detractores del *hecho ruso*, forzosamente deben esperar a que una perspectiva histórica más amplia permita enjuiciar en su conjunto y con imparcialidad las instituciones de esta interesante nación eslava, y, por ende, de su organismo registral.

FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA.