

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PUBLICIDAD DE
LOS DERECHOS REALES EN LAS LEGISLACIONES SOCIALISTAS(*) (965)**

HÉCTOR HORACIO BALSELLS

SUMARIO

I. Introducción. -II. El derecho comparado. - III. Sistemas de transmisión de los derechos reales. -IV. Los registros inmobiliarios. -V. Especies de inscripciones. -VI. Sistema de las transcripciones e inscripciones. - VII. Conclusiones.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente estudio, que tiene por finalidad complementar una colaboración anterior⁽¹⁾(966), haremos un sintético examen del régimen de la publicidad de los derechos reales, en especial modo del dominio, en las legislaciones socialistas.

El utilizar el calificativo socialista impone formular una aclaración conceptual, pues trataremos de brindar un panorama sobre el tema no sólo en el derecho soviético sino preponderantemente en los otros estados de Europa Oriental, alineados en la órbita socialista.

En Occidente es usual considerar como análogos a los derechos soviético y socialista; empero, para los juristas del Este europeo el derecho vigente en la Unión Soviética, es decir, el derecho de tipo soviético, difiere del sistema jurídico que rige en las denominadas "democracias populares" (Bulgaria, Checoslovaquia, Hungría, Polonia, República Democrática Alemana y Rumania), desde que entre ambos tipos median diferencias derivadas de la diversidad de grado de evolución social.

En tanto la Unión Soviética ya habría ingresado en el período histórico de la construcción del comunismo, los otros países se hallan en una etapa inferior, reputada de edificación del socialismo.

Consecuentemente, en opinión de los estudiosos socialistas, las regulaciones legales necesariamente tienen que diferir, al contemplar situaciones fácticas que no son similares.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. EL DERECHO COMPARADO

Es sabido que la tradición y la inscripción registral constituyen los dos sistemas publicitarios fundamentales de los derechos reales, de manera especial del derecho real de dominio.

Ahora bien, a los fines de este trabajo nos interesa rememorar esquemáticamente las diversas soluciones que en el derecho comparado se han adoptado con respecto al perfeccionamiento del contrato de compraventa. Si bien se lo caracteriza como un contrato consensual, por cuanto queda concluido en el instante mismo en que se suscribe el acuerdo de las partes, los criterios divergentes afloran al procurar determinar desde cuándo se consuma la transferencia de la propiedad del bien enajenado.

En el derecho romano la propiedad no se transmitía por el solo efecto del contrato de venta, desde que para adquirir el dominio era necesario un acto material (mancipatio, la iure cessio, la traditio o la usucapio).

La compraventa requería la tradición de la cosa vendida, en la inteligencia de que con esa formalidad se salvaguardaban los derechos de terceros.

En el sistema legal francés, tratándose de bienes inmuebles el desplazamiento de la propiedad se produce, en cuanto a las partes, por la sola convención; mas para que el acto sea eficaz respecto de terceros es indispensable la transcripción e inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad.

En el derecho germánico, en fin, el consentimiento es insuficiente por sí para transmitir el dominio, pues para los inmuebles se exige la inscripción en el Registro de la Propiedad o en los libros territoriales(2)(967).

La orientación que ha progresado en la doctrina y en el derecho comparado es que el acto jurídico no inscripto carece de valor, por lo que el asiento registral se ha convertido en un requisito esencial para la constitución del derecho real y, a la vez, como medio de publicidad.

En cuanto a la tradición, es evidente que ha ido perdiendo importancia como instrumento idóneo para cumplir función publicitaria.

III. SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Como consideración de carácter general diremos que, de conformidad a las fuentes a las que hemos tenido acceso(3)(968), actualmente rigen dos sistemas de transmisión de los derechos reales en los países socialistas, el consensual y el de la inscripción.

El sistema consensual impera en las legislaciones rumana y polaca, en tanto el de la inscripción registral tiene vigencia en la Unión Soviética, en Checoslovaquia y en Hungría.

El profesor en la Facultad de Derecho de Bucarest y director del Instituto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de Investigaciones Jurídicas de Rumania, Trajan R. Ionasco, sostiene que, de conformidad al régimen consensualista del Código Civil rumano, el contrato de compraventa produce efectos particularmente importantes. El derecho de propiedad, como asimismo los otros derechos reales, se constituyen, transmiten, modifican y extinguen por efecto y a la fecha del acuerdo de voluntades cuando el objeto del contrato es un cuerpo cierto, y las partes no han subordinado la transferencia del derecho al cumplimiento de un plazo.

A la vez, el citado jurista puntualiza que cuando el objeto del contrato es un inmueble u otro derecho real inmobiliario, el derecho rumano establece una distinción según que el bien se halle situado en un distrito o región regido por el sistema de la transcripción e inscripción registral o por el del libro territorial(4)(969).

En suma, la legislación rumana actual consagra el efecto traslativo del contrato, y la inscripción registral del derecho real no es en modo alguno requisito esencial del proceso constitutivo del mismo entre las partes contratantes.

Adhiere al mismo sistema el ordenamiento legal polonés, pues su Código Civil recepta también el principio consensualista.

En efecto, su artículo 155 norma que "el contrato de venta, de permuta, de donación o cualquier otro contrato que obligue a transmitir el derecho de propiedad de una cosa determinada, transmite al adquirente el derecho de propiedad, a menos que una disposición legal o contractual establezca lo contrario".

En los otros países socialistas el acuerdo de voluntades da nacimiento a la obligación de transmitir el derecho de propiedad, pero el desplazamiento se opera con posterioridad, generalmente con la tradición si es un objeto mueble, o en el acto de la inscripción si se trata de un bien registrable.

Tal es la solución coincidentemente adoptada por las legislaciones soviética, checoslovaca y húngara.

El artículo 135 del Código Civil de la República Federativa Socialista Rusa del año 1964 prescribe que: "El derecho de propiedad del que adquiere un bien en virtud de un contrato (o el derecho de administración operativa de los bienes si el comprador es una entidad estatal) se transmite con la tradición de la cosa, a menos que la ley o el contrato prevean otra solución. Si el contrato de compraventa es de un bien sometido a registro, el derecho de propiedad se transmite en el acto de su registro".

Coherentemente, el mismo cuerpo legal, al regular el contrato de compraventa de la casa-habitación, determina en el artículo 239 que el acto debe ser autenticado notarialmente y "registrado".

Los arts. 134 del Código Civil checoslovaco y 117 del húngaro sientan normas análogas.

La inscripción registral asume, pues, en estos países, el carácter de un requisito esencial en la constitución del derecho real.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. LOS REGISTROS INMOBILIARIOS

Según el profesor Ionasco, en los países socialistas los registros fundiarios son de competencia de los órganos administrativos o judiciales, en tanto que la identificación catastral está confiada a determinadas oficinas técnicas(5)(970).

En la Unión Soviética y en Bulgaria la organización de los registros inmobiliarios está a cargo de los Comités Ejecutivos de los Soviets de las ciudades o rurales. Así, en la primera, la disposición sobre esta materia se remonta al 27 de mayo de 1939, oportunidad en que se establecieron los libros fundiarios de Estado, al adoptarse medidas de defensa de los terrenos colectivos contra la usurpación.

En otros países socialistas el inventario fundiario es practicado mediante registros de publicidad, denominados, según los casos, libros inmobiliarios o registros de transcripciones e inscripciones.

Ahora bien, dice Ionasco que en tanto en Checoslovaquia, Hungría y República Democrática Alemana el sistema de los libros territoriales cubre toda la extensión de sus respectivos territorios, en Polonia y Rumania sólo se aplica sobre una parte del ámbito territorial, coexistiendo en otros sectores el sistema de las transcripciones e inscripciones.

Siguiendo al jurista rumano haremos una apretada relación de como funciona el sistema de los libros territoriales o inmobiliarios en los países socialistas que lo aplican. La publicidad que de él se deriva es "real" e "integral". Real porque se la organiza en base a la identificación topográfica de los inmuebles, e integral por cuanto se registran en sus libros todos los actos jurídicos que tienen por objeto la adquisición, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios, sean actos entre vivos o mortis causa, actos constitutivos o actos simplemente declarativos de derechos.

V. ESPECIES DE INSCRIPCIONES

Las inscripciones en los libros territoriales son de tres especies: a) definitiva; b) provisional; c) notación.

a) La inscripción definitiva tiene por finalidad registrar los derechos reales existentes sobre un inmueble matriculado en el libro territorial.

b) La inscripción provisional es una anotación imperfecta de un acto jurídico que no cumple los presupuestos requeridos para su inscripción definitiva, o cuando una inscripción es practicada en virtud de una sentencia judicial no pasada en autoridad de cosa juzgada.

c) La notación, en fin, tiene por objeto comprobar ciertos estados o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

situaciones jurídicas (minoridad, interdicción, etc.), o determinados derechos personales íntimamente ligados a la condición jurídica de un inmueble (por ejemplo, el contrato de locación) o, en fin, relaciones jurídicas que pueden gravitar en el régimen legal de un inmueble (así, la comunidad de bienes entre cónyuges).

A la vez, conviene recordar que para la registración en el libro territorial de un derecho real es imprescindible que el acto jurídico que le da origen cumpla acabadamente los presupuestos que la ley determina, por cuanto la inscripción no puede convalidar el título nulo, ni subsanar los defectos de que adoleciere.

El profesor Ionasco conceptúa que en el sistema que venimos examinando, la inscripción de los derechos reales en los libros fundiarios tiene un carácter "constitutivo", es decir que los derechos se adquieren, modifican, transmiten o extinguen en el acto de su registro.

Su conclusión se fundamenta en las disposiciones legales siguientes: Artículo 135 del Código Civil ruso de 1964 (y normas análogas de los códigos civiles de las otras catorce repúblicas que integran la Unión Soviética), artículo 134 del Código Civil de Checoslovaquia de 1964, artículo 117 del Código Civil de Hungría de 1959 y artículo 873 del Código Civil alemán, en vigor en la República Democrática Alemana(6)(971).

Por nuestra parte pensamos que tal solución no es acertada, siendo preferible, como establecen otros sistemas legales, por ejemplo el consagrado por nuestra ley nacional N° 17801, el efecto retroactivo de la constitución del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, siempre que el documento del que surge sea presentado dentro del plazo legal para su publicidad.

El sistema del libro territorial es reputado en los países socialistas que lo aplican como el espejo fiel de la situación jurídica de cada inmueble; por consiguiente, la anotación del derecho real en la matrícula constituye una prueba decisiva de la exactitud del mismo.

Así, el adquirente de buena fe de un derecho real por un acto a título oneroso puede considerarse al abrigo de la evicción. Únicamente correrá el riesgo de verse turbado por una acción denominada de "rectificación de la inscripción", que la ley concede a la persona afectada por la anotación de un derecho real que tuvo su origen en un acto no válido. Empero, se establece un plazo muy breve en el caso de la ley rumana es de seis meses para el ejercicio de la acción de referencia.

VI. SISTEMA DE LAS TRANSCRIPCIONES E INSCRIPCIONES

El otro sistema de publicidad de los derechos reales que coexiste en algunos países socialistas es el de las transcripciones e inscripciones.

En él los derechos reales nacen, se modifican p extinguen en el momento mismo en que el acto se celebra, generando los efectos jurídicos que le son propios sin necesidad de que se cumpla ninguna

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

otra formalidad.

Es decir que este sistema de publicidad se practica en aquellos países socialistas cuya legislación ha receptado la teoría consensualista en materia de transmisión de los derechos reales.

Empero, lo expuesto tiene validez exclusivamente entre las partes contratantes, toda vez que para que el derecho real sea oponible a terceros es menester el cumplimiento de la formalidad de la transcripción o inscripción. El profesor Ionasco, al referirse a este aspecto, enfatiza que la oponibilidad a los terceros se concreta en el momento de la transcripción del acto traslativo o constitutivo en los registros de transcripciones y, si se trata de hipotecas o de otros privilegios inmobiliarios, cuando se los anota en los registros de inscripciones.

Plantea la hipótesis de un conflicto que pudiera suscitarse entre dos adquirentes sucesivos de un inmueble que lo hubieren habido de un mismo vendedor, sosteniendo que prevalecería el derecho del comprador que hubiera obtenido en primer término la transcripción del acto en el registro pertinente.

De conformidad al artículo 711 del Código de Procedimiento Civil rumano, deben ser transcriptos en los registros estatales de la situación del inmueble:

- 1.-Todos los actos traslativos o constitutivos de derechos reales inmobiliarios;
- 2.-Todos los actos de renuncia de esos derechos;
- 3.-Todos los actos de constitución de una servidumbre, de un derecho de usufructo, de uso o de habitación;
- 4.-Todos los actos de renuncia a esos derechos;
- 5.-Las transacciones sobre los derechos reales inmobiliarios;
- 6.-Las ordenanzas de adjudicación;
- 7.-Las sentencias judiciales en materia de expropiación por causa de utilidad pública;
- 8.-Las cesiones de renta de una duración superior a los dos años;
- 9.-Los extractos de contratos de arrendamiento mayores de tres años(7)(972).

Este sistema de publicidad no es conceptualizado suficientemente apropiado y, en opinión de los juristas socialistas, presenta los reparos siguientes:

a) Son registros personales, toda vez que en ellos se asientan los inmuebles por los nombres de los titulares, en vez de ser organizados sobre la base de la individualización topográfica de los mismos. Tal característica impide un conocimiento cierto y preciso de la situación jurídica de los inmuebles.

b) La publicidad de los derechos reales es parcial. En efecto, no son objeto de transcripción en los registros, entre otros actos, las transmisiones sucesorias y las sentencias judiciales declarativas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

VII. CONCLUSIONES

La breve exposición que acabamos de hacer ha tenido por principal propósito proporcionar algunas nociones sobre instituciones legales socialistas que creemos muy poco conocidas en nuestro país.

En cuanto a la importancia práctica que los sistemas de publicidad de los derechos reales tienen en los estados socialistas, conceptuamos que, al menos por el momento, deben ser de significación por cuanto el derecho de "propiedad personal" sobre la casa-habitación y otros bienes es legalmente reconocido y protegido.

Cabe señalar que son similares las disposiciones contenidas en el Código Civil ruso de 1964 (arts. 105 y 106), Código Civil checoslovaco (arts. 127 y 128), Código Civil de Polonia (art. 133), Código Civil de Hungría (art. 92), y Ley búlgara sobre la propiedad (art. 28).

Es altamente destacable que después de tantos años de instauración del régimen socialista haya estados, como Rumania, que alienten y apoyen la construcción de viviendas en propiedad personal.

En tal sentido, el profesor Ionasco(8)(973)menciona el decreto N° 445, del 27 de mayo de 1966, referente a la ayuda acordada por el estado rumano a los ciudadanos que habitan en las urbes para la construcción de viviendas en propiedad personal. Ese apoyo se materializa sobre las siguientes bases:

a) atribución perpetua en goce gratuito de terrenos del Estado; b) créditos cuyo monto cubre el setenta por ciento del valor del edificio proyectado, a largos plazos (hasta quince años), con un interés del uno por ciento anual; c) exención impositiva durante diez años a partir de la habilitación de la vivienda.

En Polonia está ocurriendo un fenómeno similar, pues, según se informó en el año 1972, el gobierno socialista se ha visto necesitado a promocionar la construcción de la casa propia(9)(974).

Todo ello pone de relieve que en la órbita socialista el régimen de publicidad de los derechos reales, lejos de desaparecer, deberá perfeccionarse, inspirándose en los países más adelantados en la materia, entre los cuales la República Argentina ocupa un lugar de indudable relevancia.