

# Sistemas de Catastro y Registro de tierras en la República de Bielorrusia Situación actual

GEORGE  
DOBROVOLSKY  
SERGEI SHAVROV

La República de Bielorrusia está situada en Europa oriental. El área de Bielorrusia es de 207.600 kilómetros cuadrados y su población es de 10,3 millones de habitantes. Bielorrusia limita con Rusia, Ucrania, Letonia, Lituania y Polonia. Fue parte de la URSS hasta 1991.

En 1991, el Consejo Supremo de Bielorrusia adoptó las siguientes leyes de reforma del suelo: «Sobre la propiedad», «Sobre la propiedad del suelo», «Sobre la privatización de la propiedad del Estado», «Sobre la privatización de la vivienda», «Sobre contratos», y otras. A finales de 1995 había ya 303.407 parcelas en propiedad privada (en 1992 no había ninguna), y más del 50% de las viviendas estatales fueron transferidas a sus nuevos dueños.

Tres Ministerios son los responsables de la metodología de privatización: el Ministerio para la Gestión de la Propiedad del Estado, el Ministerio de Recursos Naturales y Protección del Medio Ambiente de la República de Bielorrusia y el Ministerio de la Vivienda y Servicios Comunes.

El Ministerio de Recursos Naturales y Protección del Medio Ambiente de la República de Bielorrusia y el Ministerio de la Vivienda y Servicios Comunes son responsables del desarrollo de la metodología y las normas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Hasta ahora han existido dos sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria se-

parados en Bielorrusia. El primero, registro del suelo y de derechos sobre el suelo. El segundo, registro del resto de bienes inmuebles y derechos sobre ellos.

El Ministerio de Recursos Naturales y Protección del Medio Ambiente de la República de Bielorrusia es responsable del primer sistema. El Ministerio de la Vivienda y Servicios Comunes, del segundo. No existe una organización específica que registre los datos de los límites y las parcelas en un registro separado. El trabajo se realiza en los departamentos de los Comités Ejecutivos (en los Gobiernos locales). El registro de datos de los derechos legales sobre objetos vinculados a la tierra es competencia del Centro de Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la República de la Oficina Local de Registro e Inventario Local. Las principales funciones del Centro son la creación de una red nacional de registro de la propiedad inmobiliaria y los derechos sobre dicha propiedad, una base nacional de datos, una nueva legislación, formación del personal encargado del sistema, etc.

No existe ninguna ley del catastro y de los sistemas de registro. La Ley «Sobre registro de derechos en la propiedad inmueble» no se desarrolló hasta el año 1995 con el apoyo del Banco Mundial. El Sr. S. Butler, de Estados Unidos, la Sra. K. Huldrup de Kampsax, Geoplan, y el Sr. H. Larsen de la Oficina Na-

cional de Catastro y Estadística ambos de Dinamarca, asesoraron el proyecto. Esta ley está dividida en ocho secciones como se especifica a continuación: (1) Provisiones generales, (2) Estructura Administrativa del Sistema de Registro, (3) Libro de Registro y Procedimientos de Registro, (4) Efectos Legales del Registro, (5) Provisiones Transitorias, (6) Reglas que Afectan a los Tipos Específicos de los Derechos de la Propiedad Inmobiliaria, (7) Tasas de Registro y (8) Garantías y Compensaciones.

Por esta Ley se creará un sistema de registro del suelo y objetos vinculados, y se proponen límites generales y fijos y adjudicación sistemática y esporádica. El sistema de registro de derechos está apoyado por el Registro del Catastro, el Registro de la edificación y construcción y el Registro de la Propiedad del Estado. Se propone el registro de los derechos en varios tipos de unidad de propiedad inmobiliaria, como son:

- a) La parcela.
- b) La parcela y los objetos a ella vinculados formando una propiedad única.
- c) Objetos vinculados a una parcela que está a nombre de alguien diferente al propietario del suelo.
- d) Objetos en suelo no registrado.
- e) Porciones de edificios o estructuras que, legalmente, pueden pertenecer a propietarios separados.
- f) Dos o más parcelas que, con o sin los objetos a ellas vinculados, forman una unidad funcional y el propietario decide



registrarlas como una única propiedad.

Se está desarrollando un proyecto piloto en la ciudad de Minsk, capital de Bielorrusia, y en otras ciudades bielorrusas. Con ambos proyectos piloto, el problema principal es el hecho de que el nuevo sistema no debe entrar en contradicción con la antigua legislación que está en funcionamiento en el país. El proyecto piloto tiene una arquitectura de cliente/servidor, una base de datos

AN y GIS para generar un mapa de registro y para almacenar datos para el nuevo Libro de Registro. ■

**George Dobrovolsky**

*ViceMinistro para la Vivienda  
y Servicios Comunes.*

**Sergei Shavrov**

*Jefe Técnico del Centro de Registro  
de la Propiedad Inmobiliaria.*

REPUBLICA DE BIELORRUSIA.

