

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL BRASIL***

ELVINO SILVA FILHO

Presidente del Instituto del Registro Inmobiliario del Brasil

**I. Situación actual de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil**

El nuevo reglamento de los Registros Públicos fue promulgado por la ley 6015 el 31 de diciembre de 1973, con alteraciones introducidas por la ley 6216 el 30 de junio de 1975.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Esta ley, actualmente vigente desde el 19 de enero de 1976, modificó radicalmente la sistemática de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil, donde tenemos la oportunidad de exponerla más adelante.

**ESTRUCTURA ORGÁNICA Y FUNCIONAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Existe, en el Brasil, un Registro de la Propiedad Inmueble en cada comarca (división judicial), y en las comarcas de mayor extensión y movimiento existen varios Registros de la Propiedad Inmueble, cada cual abarcando áreas territoriales y administrativas determinadas, de tal modo que se facilita el acceso del público a las informaciones que los Registros de la Propiedad Inmueble proporcionan.

Nuestro país organizó el Registro de la Propiedad Inmueble con el criterio de descentralización, colocando los Registros al alcance de los interesados, evitándoles gastos, trastornos y demoras que la centralización les traería.

Así, ilustrativamente, la comarca de San Pablo posee actualmente 18 (dieciocho) Registros de la Propiedad Inmueble y la comarca de Río de Janeiro 11 (once) .

Siendo el Brasil una República Federal, dos clases de normas regulan los Registros de la Propiedad Inmueble. Las federales, porque es a la Unión que le compete legislar sobre "Registros públicos" (art. 8º, ítem XVII, línea "e" de la Constitución Federal), y las estatales, ya que los Registros de la Propiedad Inmueble integran la organización judicial de cada Estado (provincia), el que establece los límites territoriales de su competencia.

Los Registros de la Propiedad Inmueble están dirigidos por oficiales privados, nombrados de acuerdo con lo determinado por las leyes de organización administrativa y judicial del Distrito Federal, Territorios y por las leyes sobre la división y organización judicial de los Estados (art. 2º de la ley 6015 del 31 de diciembre de 1973, con las modificaciones provenientes de la ley 6216 del 30 de junio de 1975).

La ley de los Registros Públicos no adoptó una uniformidad terminológica para la designación del titular de la dirección de los Registros de la Propiedad Inmueble.

Es tradicional en nuestro derecho la denominación de "oficial del Registro de la Propiedad Inmueble". Afránio de Carvalho pondera, con acierto: "La designación de «oficial del Registro de la Propiedad Inmueble» perdura hasta hoy, pero toma mucho espacio en los libros, donde se repite a menudo, por lo que será ventajoso sustituirla por la de «registrator», corta y expresiva".

A pesar de integrar la organización judicial de los Estados, el oficial del Registro de la Propiedad Inmueble no es nombrado por el representante del Poder Judicial, sino que es nombrado por el Poder Ejecutivo estatal, después de un concurso de pruebas y títulos, o apenas por un concurso de títulos, estando aún bajo la fiscalización y orientación del Poder Judicial.

Una vez nombrado por el gobierno estatal, el oficial del Registro de la Propiedad Inmueble debe correr con todos los gastos y necesidades de su

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Registro, desde las instalaciones, equipos, material, y, consecuentemente, hasta los funcionarios.

Para atender esos gastos, los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble tienen derecho, a título de remuneración, de recibir, por los actos que practiquen, los aranceles, fijados por los Estados, por el Distrito Federal y por los Territorios, los cuales serán pagos por el interesado que lo solicite, en el acto de su requerimiento o en la presentación del título (art. 14 de la ley 6015/73).

Los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente en el Brasil, no son funcionarios públicos porque no reciben su remuneración directamente de los cofres públicos.

Concordamos con aquellos que consideran a los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble como "delegados de una función pública". Los delegados de una función pública o delegados de un servicio público conducen las causas en su nombre, por cuenta y riesgo propio, como particulares, aunque de interés de la colectividad, y, por eso, con prerrogativas legales.

Entre los funcionarios del Registro de la Propiedad Inmueble se distinguen los escreventes (escribientes), también llamados escribientes habilitados o suboficiales.

Son los funcionarios encargados del examen de los títulos que son presentados para registrar, y también a ellos les incumbe efectuar los registros de esos títulos, practicando los actos legales previstos en la Ley de los Registros Públicos.

Los escribientes son personas calificadas que necesitan conocer toda la legislación perteneciente a los Registros de la Propiedad Inmueble, legislación ésa que se relaciona con varias esferas del Derecho, tales como el Derecho Civil, el Derecho Procesal Civil, el Derecho Tributario, el Derecho Agrario, etcétera.

Los escribientes, a pesar de ser escogidos por los respectivos oficiales del Registro, necesitan, consecuentemente, de una habilitación. Esa habilitación se realiza delante del juez de Derecho al que se halla subordinado el Registro de la Propiedad Inmueble y delante de una banca examinadora, bajo su presidencia, compuesta de otros dos miembros, designados entre otros oficiales ( 1º del artículo 69 de la Resolución N° 2 del 1º de enero de 1977 del Tribunal de Justicia del Estado de San Pablo). Esa habilitación varía de Estado a Estado.

Juzgado habilitado, el juez de Derecho le extiende un título de nominación, sometido tanto a la habilitación como a la nominación, la homologación por la Corregiduría General de la Justicia del Estado.

**RESPONSABILIDAD DEL OFICIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Desempeñando una función pública de relevante importancia y por delegación del poder público, actuando, como se describió anteriormente, como un particular, inclusive en la elección y en la selección de sus

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

funcionarios, al mismo tiempo que le otorga la percepción de aranceles, pagos por la parte interesada en el registro, el poder público le fija también la responsabilidad por los eventuales daños o perjuicios que pueda causar a esos interesados.

Esa responsabilidad está clara, nítida e inequívocamente fijada en la legislación brasileña por el precepto contenido en el artículo 28 de la ley de los Registros Públicos (ley 6015/73, alterada por la ley 6216/75), en los siguientes términos: "Además de los casos expresamente consignados, los oficiales son civilmente responsables por todos los perjuicios que, personalmente, o por los presupuestos o sustitutos que indiquen, causen, por culpa o dolo a los interesados en el registro". "La responsabilidad civil es independiente de la criminal por los delitos que cometieran" (párrafo único).

Tal responsabilidad, en nuestro entender, es directa y no subsidiaria.

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL. LIBROS - MATRÍCULA Y "FOLIO REAL".  
MICROFILMACIÓN**

La vigente ley de los Registros Públicos dio al Registro de la Propiedad Inmueble un dinamismo compatible con la celeridad de la vida actual sin desprestigiar la enorme diversidad de peculiaridades locales del inmenso territorio del país y dimensiones continentales.

Cabe así, al oficial del Registro de la Propiedad Inmueble, de acuerdo con sus conveniencias, las condiciones y la extensión del área territorial sometida a su competencia, escoger la técnica registral que sea más compatible con la dinámica de los actos que tenga que practicar.

La ley le permite la escrituración manual, en libros de hojas sueltas o la escrituración mecánica en fichas.

La alteración de la forma de escrituración fue consecuencia de la gran innovación traída por la ley vigente, en relación con todo el sistema del Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil.

Hasta el año 1976, la adquisición del dominio de los bienes inmuebles y la constitución de los derechos reales sobre inmuebles ajenos se efectuaban por la transcripción y por la inscripción de los títulos de transferencia o de constitución en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El sistema adoptado hasta entonces era una mezcla del sistema francés con el sistema alemán, pues la transferencia de la propiedad inmueble era dependiente de un título (sistema francés). Ese título solo era insuficiente para la adquisición del dominio. Había la necesidad imprescindible y obligatoria de su transcripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (modo de adquisición, sistema alemán).

La ley actual - ley 6015/73 - innovó no sólo en la técnica registral, sino también, en el propio sistema, aproximándose más al sistema alemán, estableciendo como base para toda la transferencia de dominio (jus in re) o para la constitución de otros derechos reales (jura in re aliena), la matrícula del inmueble.

Se aceptó así, en el Brasil, uno de los principios firmados en la "Carta de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Buenos Aires", la que, en su ítem X, declara: "Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral".

"Cada inmueble tendrá matrícula propia, que será abierta por ocasión del primer registro a ser hecho, a partir de la vigencia de la nueva ley." (Art. 176, parágrafo único I, art. 227, art. 228, art. 236).

Los registros (denominación dada por la nueva ley a los anteriores actos - transcripción e inscripción - ) continúan siendo el modo de adquisición del dominio y de otros derechos reales, pero lanzados actualmente, de forma narrativa en la matrícula del inmueble, sin necesidad de repetir su descripción, como era hecho en el sistema anterior.

La matrícula del inmueble se constituye por su descripción, características y confrontaciones, de la manera más perfecta y actualizada posible, y es realizada con los datos constantes del título presentado para ser registrado, y con los datos constantes del registro anterior, lanzado en los libros existentes en nombre del vendedor o del propietario que constituye el derecho real.

Cada hoja del libro N° 2 - Registro General - deberá corresponder a la matrícula de un inmueble. La ley permite que esas hojas sean sustituidas por fichas, correspondiendo cada ficha a un inmueble.

De esta manera, el Brasil adoptó integralmente la recomendación constante del ítem X de la "Carta de Buenos Aires", instituyendo el "folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral".

El procedimiento registral, en los días de hoy, es semejante al del reglamento anterior y al de la mayoría de las naciones latinas, excepción hecha, como dijimos, de la institución de la matrícula y del "folio real".

El título presentado para registro debe ser lanzado en el Libro Protocolo, que en otros países se denomina "Libro Diario". El lanzamiento de cada título es hecho diariamente y con una numeración secuencial (arts. 182 a 184). El número de orden determinará la prioridad del título, y ésta, la preferencia de los derechos reales (arts. 186 y 534 del Código Civil) .

Después de su anotación en el Libro Protocolo, el título presentado pasa a ser sometido a un examen de su legalidad y de su validez.

Los pueblos de lengua española llaman a esa fase de calificación registral. Después de un completo examen del título que le fue presentado, el oficial del Registro emite una decisión: a) o admite el título como perfecto y apto para generar el derecho real pretendido, determinando su registro; b) o lo devuelve al presentante (solicitante o interesado) para que lo complete con las exigencias que deberá especificar y enumerar, por escrito (art. 198 de la ley 6015/73 y 6216/75). Son los defectos subsanables.

El presentante (solicitante o interesado) del título, no concordando con las exigencias o con la recusa hecha por el oficial del Registro, podrá requerir al propio registrador que remita el título presentado, con la declaración de duda, al juez competente para decidirla o sentenciarla (art. 198 ya mencionado).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Admitido el título para su registro, éste será efectuado en la matrícula del inmueble, si es que ella ya estuviese abierta. En el caso de no existir matrícula abierta, se deberá proceder a su apertura con la descripción perfecta del inmueble, con el nombre del propietario que conste en los libros anteriores de transcripción, para, inmediatamente, ser efectuado el registro del acto jurídico constante del título presentado.

Concluido el registro y hechas las anotaciones necesarias en el título presentado, tales como los lanzamientos indispensables en los índices de los nombres de las personas intervinientes en el registro (indicador personal) y en el índice de los inmuebles (indicador real), el título es devuelto a la persona interesada.

El Registro de la Propiedad Inmueble dispone, para ese procedimiento registral, de los siguientes libros: Libro N° 1, Protocolo; Libro N° 2, Registro General, donde son abiertas las matrículas de los inmuebles; Libro N° 3, Registro Auxiliar; Libro N° 4, Indicador Real; Libro N° 5, Indicador Personal (art. 173).

Todos estos libros, con excepción del libro N° 1, Protocolo, a criterio del oficial del Registro, después de la aprobación de la autoridad judicial competente, podrán ser sustituidos por fichas (parágrafo único del art. 173).

El Libro N° 3, Registro Auxiliar, es el que se destina al registro de los actos jurídicos que se relacionan con los inmuebles, pero que no constituyen propiamente un derecho real, y que, por disposición legal, precisan ser dados a publicidad.

Se incluyen entre estos actos jurídicos, por ejemplo, los convenios de condominio de los edificios de departamentos, empeño de máquinas y aparatos utilizados en la industria, instalados y en funcionamiento; los convenios antenupciales; empeño agrícola que tenga por objeto frutos pendientes o recogidos, semovientes o equipos agrícolas y las respectivas cédulas de crédito rural o industrial.

La publicidad del Registro de la Propiedad Inmueble es hecha a través de los certificados solicitados por las personas interesadas en cualquier registro o documento que exista en el Registro, y está expreso en el mandamiento contenido en el artículo 17 de la ley 6015/73: "cualquier persona puede requerir certificados del registro sin informar al oficial o al funcionario el motivo del interés del pedido, no pudiendo ser retardada más de cinco días" (artículo 19), y, "en caso de recusación o retardación en la expedición del certificado, el interesado podrá reclamar a la autoridad competente, que aplicará si es el caso la pena disciplinaria cabida" (artículo 20).

La utilización de la microfilmación fue prevista en la nueva Ley de los Registros Públicos y ha sido largamente usada por los Registros de la Propiedad Inmueble, tanto para microfilmar los títulos y documentos que son presentados para su registro, como también para microfilmar los documentos y papeles ya archivados, y las propias fichas de matrícula.

A través de la microfilmación los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble tienen un excelente apoyo y un apreciable factor de seguridad en relación con todos los registros y anotaciones que efectúan en las matrículas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de los inmuebles.

La vigente regulación de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil, cuya estructura y funcionamiento describimos en los párrafos anteriores, auspicia una atención satisfactoria para el público y para las necesidades de rapidez y de seguridad del tráfico inmobiliario, principalmente en relación con las inversiones y financiamientos hechos con base en el capital inmobiliario.

La relación de los actos jurídicos que deben ingresar en el Registro de la Propiedad Inmueble, prevista en el art. 167, Nros. I y II, así como los medios materiales creados por el legislador para que el oficial del Registro pueda dar publicidad a esos actos, proporcionan a la colectividad, dentro de lo posible, condiciones para una información perfecta del derecho de propiedad de un inmueble y de los derechos reales que sobre él inciden.

Así cumple actualmente el Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil su función de dar al derecho de propiedad y a los derechos reales sobre inmuebles la concreción de uno de sus principales requisitos, la oposición del derecho de la propiedad erga omnes.

Toda organización y todo sistema, principalmente aquellos que deben acompañar los hechos sociales y las relaciones económico - jurídicas de una sociedad, como es el caso del Registro de la Propiedad Inmueble, no puede jamás ser considerado perfecto y estático. Hay una necesidad imprescindible y una tendencia inevitable para su perfeccionamiento. Es lo deseable.

Las perspectivas del futuro del Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil quedan, por consiguiente, dependientes de la actual situación jurídica, para así, entonces, poder pronosticar aquello que sería deseable. Entretanto, la situación jurídica actual no es de las más alentadoras. Es lo que procuraremos señalar en el capítulo siguiente de este trabajo.

## **II. El futuro de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil**

### **ESTATIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. INCERTIDUMBRES Y PERSPECTIVAS EN LA PROVISIÓN DE LOS CARGOS**

En abril de 1977, el general Ernesto Geisel, entonces presidente de la República, cerró el Congreso Nacional e impuso a la Nación brasileña una reforma constitucional, consustanciada en la Enmienda Constitucional N° 7 del 13 de abril de 1977.

Por esa Enmienda fue introducido en la Constitución Federal brasileña el artículo 206.

A partir de esa fecha, fueron generadas incertidumbres y perplejidades para un futuro del Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil.

En primer lugar, prevé ese precepto constitucional la transformación de los Registros de la Propiedad Inmueble en reparticiones públicas.

Los oficiales del Registro, que eran investidos en el cargo por una delegación de función pública, por acto del gobierno estatal, percibiendo su

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

remuneración de los particulares, pasarán en los Registros que tuviesen vacantes y en aquellos que en el futuro se produjesen, a ser nombrados como funcionarios públicos, percibiendo su remuneración de los cortes públicos.

En segundo lugar, la prohibición contenida en el § 2º del artículo 206 de cualquier nominación, en carácter efectivo, para las oficinas del Registro de la Propiedad Inmueble, hizo que, a medida que las vacantes de los cargos de oficiales del Registro se fuesen produciendo o estuviesen producidas, éstos pasasen a ser ocupados, en carácter interino y provisional, por uno de los escribientes del propio Registro, los que, entonces, continuaban recibiendo su remuneración directamente de los particulares interesados en el registro (§ 3º).

Esta situación, que perdura hace casi cinco años, generó que los oficiales del Registro nombrados en carácter interino, en vista de su situación inestable y provisional, no efectuasen ninguna inversión en máquinas, equipos para la mejora de los servicios, indispensable a los respectivos Registros, a causa de la situación de inseguridad e incertidumbre en lo que se refiere a la estabilidad del cargo.

En estos Registros de Inmuebles no hay perspectivas futuras de mejoría en las instalaciones de equipos, en el reclutamiento de personal y en los servicios del propio Registro. La situación es de una completa paralización.

En tercer lugar: la Unión Federal, con la estatización de todos los Registros del Brasil, creó un onus o un encargo no previsto, y tampoco deseado por los Estados (provincias), pues a éstos les incumbe la organización judicial y las expensas de su manutención.

La Ley Complementaria de iniciativa del presidente de la República, que dispondrá sobre normas generales que serán observadas por los Estados en la oficialización de los registros (§ 1º), hasta la presente fecha no fue remitida al Congreso Nacional, y, por lo tanto, ni votada ni promulgada.

Sin entrar en el problema polémico de saber acerca de la conveniencia o no de la estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble, pues en varios países estos servicios son estatales, nos parece que los servicios privatizados funcionan mejor, con mayor eficiencia y rapidez que los servicios prestados por el Estado.

Habida cuenta que la directriz gubernamental del Brasil, por lo menos la voluntad de un solo hombre - el ex presidente de la República, general Ernesto Geisel -, sin ninguna consulta al Congreso Nacional, fue estatizar los Registros de la Propiedad Inmueble, deben ser hechas algunas consideraciones, comenzando por la provisión de cargos de los oficiales del Registro y el nombramiento de los escribientes.

Lo ideal sería que todos esos cargos, tanto los de los titulares, como los de los escribientes, fuesen provistos a través de rigurosos concursos de pruebas y títulos. Entretanto, tenemos la seguridad, este ideal estará muy lejos de ser concretado.

Durante mucho tiempo, en la gran mayoría de los Estados del Brasil, los Registros de la Propiedad Inmueble fueron provistos sin ningún concurso y entregados como una prebenda a los correligionarios políticos del gobierno



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

dominante. Así es como buena parte de los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble no tienen formación jurídica. Entretanto, la circunstancia de la responsabilidad personal y directa por los servicios prestados impulsó a muchos de ellos a contratar buenos escribientes y a prestar buenos y excelentes servicios al público.

La estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble no modificará, estamos seguros, esta falla en el proveimiento de los cargos, tanto de los titulares como de los escribientes. Esos cargos continuarán siendo usados y cedidos como retribución de los buenos servicios prestados en las campañas políticas.

Agregamos todavía una consecuencia lógica de la estatización: el oficial del Registro de la Propiedad Inmueble no podrá ser responsabilizado, directa e individualmente, como sucede actualmente, por los actos de sus escribientes, pues, con la estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble, inevitablemente esos escribientes serán nombrados sin ninguna injerencia o elección del oficial del Registro. Siendo funcionarios públicos, la responsabilidad por eventuales perjuicios que causaren las partes cabrá integralmente al Estado, con la acción represiva contra el funcionario (art. 107 de la Constitución Federal y art. 15 del Código Civil) .

La provisión de los cargos de oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble y de los escribientes habilitados que en ellos deben trabajar, tanto en el régimen de estatización como en el de privatización, debería, en un futuro, que esperamos se concrete, ser precedido de concurso de pruebas y títulos, como dijimos.

El oficial del Registro de la Propiedad Inmueble debería ser un profesional del Derecho, después de haber sido sometido a un concurso de pruebas y títulos.

En los cuatro Congresos Internacionales de Derecho Registral se puso énfasis en ese aspecto de la figura del registrador: "El registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se caracteriza como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como administrativa".

"Tal vez todavía no haya llegado el tiempo de reclamar del registrador, como requisito esencial, el grado de licenciado en Derecho, porque, por un lado, la exigencia dificultaría la adjudicación de algunos cartorios en el interior del país, y, por otro, la experiencia muestra que un lego puede dominar en poco tiempo el itinerario legal del examen de títulos. Por un proceso de evolución natural, probablemente se llegará brevemente al resultado deseado sin forzarlo, visto que, poco a poco los licenciados en Derecho tomarán cuenta del cargo, principalmente considerando que las facultades forman un número mayor de lo que la abogacía puede absorber."

Los escribientes habilitados, por otro lado, deberían ser también graduados en Derecho y, complementando su curso jurídico, con una especialización en Derecho Registral y Notarial, como requisito indispensable para su admisión a concursos de pruebas y títulos.

En la estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble será

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

indispensable la creación de una carrera profesional para posibilitar el acceso a cargos de mejor remuneración.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO**

Los Registros de la Propiedad Inmueble actualmente en el Brasil están disociados del Catastro.

Si bien entendemos que deban ser organizaciones administrativas distintas - una técnica, el Catastro; la otra jurídica, el Registro -, para el perfeccionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, principalmente para el actual sistema adoptado en el Brasil, que tiende a aproximarse al sistema alemán, la organización perfecta de un Catastro sería un factor preponderante e indispensable para la perfección y mejor seguridad del Registro de la Propiedad Inmueble.

El Catastro bien organizado, armónico con el Registro de la Propiedad Inmueble, evitaría los constantes procesos de rectificación de los registros, los que tienen por finalidad compatibilizar la realidad jurídica (el derecho de la propiedad) con la realidad física (el inmueble).

El Brasil, por su inmensa extensión territorial, tiene situaciones económicas de las más diversas posibles. A los gobiernos locales - prefecturas municipales - incumbe la organización del Catastro de los inmuebles urbanos. Por eso, la gran mayoría de aquéllos no dispone de recursos financieros necesarios para una perfecta organización catastral de sus inmuebles.

En cuanto a los inmuebles rurales, el Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria (INCRA), por la ley 5868 del 12 de setiembre de 1972, reglamentada por el decreto 72106 del 18 de abril de 1973, inició la tentativa de organizar un Catastro de Inmuebles Rurales y un Catastro de Tierras Públicas. Entretanto, ese Catastro tiene finalidades más fiscales que geodésicas.

En términos futuros, habría, por lo tanto una necesidad imprescindible de establecer una intercomunicación entre el Registro y el Catastro, como complementos indispensables uno del otro, tendientes al perfeccionamiento y a la seguridad de los negocios inmobiliarios.

**CENTRALIZACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

La estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil traerá, en lo futuro, el debate sobre la conveniencia o no de esos Registros, principalmente, en las grandes ciudades, donde, actualmente, éstos se multiplican, ya sean centralizados o agrupados en uno solo.

Nuestra opinión personal es que la descentralización actual de los Registros de la Propiedad Inmueble, abarcando cada uno de ellos una determinada región o circunscripción territorial, proporcionaría más celeridad en la prestación de los servicios, siempre exigida por el público.

La centralización de todos los Registros de la Propiedad Inmueble en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

ciudades de gran movimiento, como San Pablo, Río de Janeiro, Belo Horizonte, Puerto Alegre, etc., produciría un inevitable congestionamiento en la prestación de esos servicios y retardaría, consecuentemente, el objetivo final de la parte interesada, que es obtener o su título registrado o la rapidez de la información que necesita sobre los derechos incidentes en un determinado inmueble o el certificado comprobatorio de la situación inmobiliaria.

Además, la centralización provocaría aumento del número de funcionarios de una misma repartición que, inevitablemente, tendrá que ser subdividida en secciones, jefaturas, departamentos, etc., y, finalmente, la dilución de las responsabilidades en los actos a ser practicados, por la constante sustitución y movilidad de los funcionarios.

La única ventaja de la centralización de los Registros de la Propiedad Inmueble, a nuestro parecer, sería la física, esto es, facilitar a las partes interesadas el acceso a una sola repartición, para poder informarse de la situación jurídica de varios inmuebles localizados en circunscripciones territoriales diferentes dentro de una ciudad.

Se puede prever que la centralización de los Registros de la Propiedad Inmueble sería una consecuencia ineludible de la estatización, como ocurre en varias naciones del mundo.

Las fallas y los defectos anteriormente mencionados, consecuentes de la centralización de los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán ser minimizados, en lo futuro, con el uso de la cibernética y de las computadoras electrónicas.

### **REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y COMPUTADORAS ELECTRÓNICAS**

La finalidad de los Registros de la Propiedad Inmueble, como dijimos al comienzo de este trabajo, es permitir el conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista de los derechos reales que en ellos repercuten.

Ese conocimiento se efectúa a través de las informaciones que el Registro de la Propiedad Inmueble debe proporcionar, informaciones ésas que deben ser entregadas al Público de manera rápida, eficiente y segura.

El registro de la situación jurídica de los inmuebles se constituye, por lo tanto, en un almacenamiento de datos con memoria. Esos datos pueden ser almacenados en la memoria de la computadora y, así, se facilita su recuperación en fracciones de segundo.

No se puede, por tanto, olvidar que, antes del registro del acto jurídico relativo a un inmueble, hay una fase que ninguna máquina puede sustituir.

Es el examen de validez y de legalidad del título presentado. Es el período de la calificación registral. Ese examen que, como dijimos, termina con un juzgamiento y con una decisión, es privativo de la persona humana.

El uso de las computadoras electrónicas en los Registros de la Propiedad Inmueble, por el alto costo de su inversión, sólo será posible en un registro centralizado y también estatizado.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La aplicación en el Brasil, por lo tanto, sólo podrá acontecer en un futuro muy distante, pues nos parece que ni el gobierno federal ni los gobiernos estatales están dispuestos a efectuar en los Registros de la Propiedad Inmueble una inversión de cantidades tan elevadas.

En los Registros de la Propiedad Inmueble descentralizados, la utilización de computadoras - minicomputadoras - solamente tendrá como objetivo economizar los espacios con los indicadores personales y con los indicadores reales, pues esas computadoras no eliminarán jamás el examen de validez y de legalidad de los títulos presentados para registrar, y ni tampoco los registros y anotaciones efectuadas en los "folios reales".

**PERENNIDAD DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LOS PAÍSES OCCIDENTALES**

En el comienzo de este trabajo afirmamos que el derecho de propiedad - que es el más importante y sólido de todos los derechos subjetivos otorgados al individuo, principalmente en los países latinos y en todos los integrantes del mundo occidental -, cuando recae sobre bienes inmuebles, necesita ser conocido, respetado, estar seguro, firme y libre de cualquier duda: tal es la expresión económica que él adquiere en los días actuales.

Estos requisitos solamente podrán ser proporcionados por una publicidad perfecta del derecho de la propiedad inmueble, y esa publicidad será la resultante de un Registro de la Propiedad Inmueble bien organizado, bien equipado y que transmita al pueblo de una nación y a toda una colectividad la seguridad y confianza de su derecho.

Así, mientras exista en una organización política el derecho de propiedad, como uno de los derechos subjetivos más importantes del individuo, el Registro de la Propiedad Inmueble existirá con él, como factor de seguridad, de tranquilidad y de paz social.

La prueba evidente de la perennidad del Registro de la Propiedad Inmueble en las naciones occidentales es la organización y la importancia que le están dando los países de tradición inglesa, en los que la transferencia de la propiedad se realizaba apenas a través de los contratos y con la entrega de los títulos de dominio.

**III. Conclusiones**

En vista de todo lo expuesto, podemos establecer las siguientes conclusiones:

1. El Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente en el Brasil, reglamentado por la ley 6015 del 31 de diciembre de 1973, con las alteraciones introducidas por la ley 6216 del 30 de junio de 1975 que entraron en vigor el 1º de enero de 1976, está organizado bajo la forma descentralizada.

A pesar de que las directrices de su funcionamiento están dadas por ley federal, su organización estructural y funcional está dada por las leyes de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cada Estado. Existe un Registro de la Propiedad Inmueble en cada comarca (división judicial), y en las comarcas de mayor extensión y movimiento existen varios Registros de la Propiedad Inmueble y cada cual abarca áreas territoriales y administrativas determinadas, de tal modo que se facilite el acceso del público a las informaciones que los Registros de la Propiedad Inmueble deben proporcionar.

Los oficiales de los Registros de la Propiedad Inmueble son "delegados de una función pública", y nombrados por el Poder Ejecutivo de cada Estado (provincia). Desempeñan esas funciones como particulares, recibiendo remuneración (aranceles) por los actos que practican, la que es pagada por la parte interesada del Registro. El poder público le fija también la responsabilidad por los eventuales daños o perjuicios que pueda causar a esos interesados. Esa responsabilidad es directa y no subsidiaria, ni regresiva.

Al oficial del Registro de la Propiedad Inmueble le corresponde proveer todos los gastos necesarios de su oficina, desde instalaciones, equipos, materiales, hasta sus funcionarios, los que son elegidos por él. Los escribientes son indicados por el oficial del Registro y habilitados ante el juez de la comarca, después de pruebas necesarias y demostrativas de sus conocimientos relativos al Registro.

2. El Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente en el Brasil, con la nueva legislación reglamentaria, fue dotado de un dinamismo compatible con la celeridad de la vida actual, sin olvidar la enorme diversidad de peculiaridades locales de la gran extensión territorial del país, con dimensiones continentales.

Fue instituida la escrituración mecánica en libros de hojas sueltas o en fichas.

Fue creada la matrícula de cada inmueble, adoptándose, así, la recomendación del ítem X de la "Carta de Buenos Aires", por la que la unidad inmueble pasa a existir a través de su manifestación formal en el folio o ficha real.

Los registros de las transmisiones de dominio y constitución de los derechos reales son efectuados en forma narrativa en la matrícula del inmueble.

El examen de la validez y de la legalidad del título presentado para ser registrado - la calificación registral - es efectuado con absoluta independencia por el registrador.

La microfilmación fue admitida en la nueva Ley de los Registros Públicos y ha sido largamente usada por los Registros de la Propiedad Inmueble, tanto para microfilmar los títulos y documentos que son presentados para su registro, como también para microfilmar los documentos y papeles ya archivados, y las propias fichas de matrícula, constituyendo así un excelente apoyo y un apreciable factor de seguridad con relación a todos los registros efectuadas en las matrículas.

3. El futuro de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil está dependiendo de la reglamentación del artículo 206 de la Constitución Federal, el que fue modificado por la Enmienda Constitucional N° 7 del 13

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de abril de 1977.

Este artículo 206 determinó la estatización de todos los Registros de la Propiedad Inmueble que estuviesen vacantes, en la fecha de su publicación, o que se produjesen posteriormente, en virtud de la jubilación o muerte del oficial del Registro.

Esta reglamentación será concretada en una Ley Complementaria, por iniciativa del presidente de la República, la que dispondrá sobre las normas generales que deberán observarse en las provincias (Estados), Distrito Federal y territorios en la implantación de esa estatización, pues corresponderá a esas unidades de la Federación soportar los onus y gastos de tal implantación. La Ley Complementaria, hasta el presente momento todavía no fue remitida al Congreso Nacional.

4. Estatizados los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil, sus perspectivas futuras son muy desalentadoras, pues, según nuestra opinión personal, los servicios actualmente privatizados funcionan mejor que los estatizados y son más eficientes, debido a la responsabilidad personal y directa del oficial del Registro en el desenvolvimiento y perfeccionamiento de esos servicios.

5. Sin ninguna idea acerca de la legislación que reglamentará los Registros de la Propiedad Inmueble estatizados, los pronósticos de su futuro se harán, apenas, en términos ideales, pero no utópicos.

6. Para un futuro ideal, y para su perfeccionamiento, el proveimiento de los cargos de oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble y de los escribientes habilitados debería hacerse a través de un concurso de pruebas y títulos, y debería ser requisito fundamental, para el nombramiento, la terminación del curso de Derecho, pues, "el registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como administrativa".

7. En un futuro ideal, los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil deberán tener una estrecha vinculación con el Catastro, el que deberá expresar de manera perfecta el inmueble, la realidad física del derecho de propiedad.

8. En un futuro ideal, los Registros de la Propiedad Inmueble deberán continuar descentralizados, pues los servicios descentralizados atienden con mayor eficacia y rapidez al público interesado que los centralizados.

9. La centralización, desde nuestro punto de vista, es compatible con la estatización. Los servicios centralizados de los Registros de la Propiedad Inmueble requieren el apoyo de computadoras electrónicas, que podrán almacenar con eficiencia los elementos exigidos por los registros, tanto en relación con los inmuebles cuanto en relación con las personas.

Las computadoras electrónicas disminuirán el número de funcionarios necesarios de los registros en los folios reales, pero no eliminarán, jamás, el trabajo intelectual de los registradores encargados del examen de la validez y de la legalidad de los títulos que son presentados para su registro - "la calificación registral" -, actividad típicamente humana e insustituible por la máquina.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

10. En los países occidentales donde el derecho de propiedad es el más completo de los derechos subjetivos otorgados al individuo, y espina dorsal del derecho privado de los regímenes capitalistas, el Registro de la Propiedad Inmueble es la organización indispensable y fundamental para la seguridad de los negocios inmobiliarios que conduce a la paz y a la tranquilidad social.