

Registro, catastro y regularización de tierras realizados por medio electrónico

El artículo es de autoría del vicepresidente del IRIB para el Estado de Mato Grosso y registrador de inmuebles en Campo Novo do Parecis, José de Arimatéia Barbosa

El propósito de este artículo, en un ámbito globalizado, es cuestionar la seguridad jurídica de los registros electrónicos como transmisores adecuados de derechos reales. Esto se hace posible por la autenticidad de los documentos que les dan origen, a ejemplo de aquellos labrados en medio físico; ya que el vigente sistema registral obliga a su registro, para que quede garantizada la eficacia publicitaria que lo constituye.

Siendo así, se presentarán en este estudio elementos y hechos de su falibilidad técnico/jurídica, que justifican la necesidad de que se promulguen tratados internacionales específicos que regulen mejor los contratos electrónicos en las transacciones inmobiliarias transnacionales, quedando claro que en la referida propuesta lo que se busca no es suprimir la fuerza ni la validez de las normas internas del Estado nacional por una nueva *lex mercatore* y sistema autónomo de normas internacionales supraestatales, sino fortalecerlas.

Al concertar la esfera interna con la externa, se verifica la necesidad de promulgar normas internacionales, a través de tratados referidos en líneas anteriores, porque realmente se está pensando en fortalecer el espíritu original de la *lex mercatore*, puesto que aun con la “colaboración” de los bloques económicos, muchos obstáculos entre sí continúan impidiendo un mayor flujo de transacciones inmobiliarias desde ahora en adelante mediante contratos electrónicos; entre ellos, el riesgo de Brasil, originado por la ausencia de un banco de datos catastrales confiable, fuente en la que se origina la falta de control de las posesiones y propiedades inmuebles, públicas y privadas en el país.

A propósito, reiterados cónclaves han acontecido en Brasil y en diversos países de Iberoamérica, en los cuales la principal agenda es la Coordinación Catastro y Registro. Entre ellos se destaca la presentación del suscriptor de este artículo, llevada a cabo el último día 23 de junio en la red de especialistas sobre el tema en cuestión, respondiendo a la invitación que le formuló la Fundación CEDDET- Centro de Educación a Distancia para el Desarrollo Económico y Tecnológico, creada en 2001 por los Ministerios de Economía de la Hacienda de España y del Banco Mundial.

Al final de los debates recibió de la coordinadora Alba Martínez Salas este mensaje:

Estimado José,

Ahora que ya estamos cerrando su ponencia quería mostrarle mi agradecimiento por tan interesante actividad. Veo que ha habido unos cuantos comentarios y 120 visitas, por lo que se puede decir que ha sido un éxito.

Ciertamente, se atribuye ese éxito la manera transparente con que se debatió tan tormentoso tema. Durante siete días, concluidos el 30 de junio, se compartió con todos la

experiencia brasileña, recibiendo como contrapartida ideas de distintos países que serán útiles en el Brasil, si hubiese integración entre sus cinco regiones y municipios, en los cuales las informaciones deberán ser diariamente prestadas al registro, en particular cuando hubiese modificaciones en el catastro único de los inmuebles urbanos y rurales, conforme propone el Sinter, a ejemplo de lo que desde hace mucho se hace en España y en otros países de Europa.

Ese pretendido flujo de informaciones es difícil en un país de dimensión continental como el Brasil, pero no imposible; requiere voluntad política y gestión pública de un Estado comprometido en ofrecer mejor servicio público a quien le pueda interesar.

Siempre con el objetivo de estrechar los lazos que deben unir los diversos sectores gubernamentales responsables de la Coordinación de Catastro y Registro, se destaca el evento realizado entre los días 4 y 6 de julio, en la sede del Inkra en Brasilia, bajo el patrocinio de la Casa Civil de la Presidencia de la República, dirigido por el profesor Bastiaan Reydon y el equipo de la Unicamp, denominado “Capacitación en Gestión de Tierras y en la dinámica del Mercado de Tierras”.

En el citado evento, lo que más se debatió fueron las cuestiones controvertidas en la práctica registral, frente a los innumerables catastros efectuados por distintos órganos gubernamentales.

Compartiendo consideraciones con todos por medio de citas jurídicas, el autor de este artículo presentó las acciones del oficial registrador de inmuebles y del IRIB, de investigaciones culturales y científicas, disponibles a sus asociados y en el área del Derecho Notarial y Registral, muy utilizadas en la fundamentación de decisiones judiciales de jueces de primera y segunda instancia del Poder Judicial de nuestro país.

En la secuencia en abordaje teórico, con fundamento en las enseñanzas del ministro Ives Gandra Martins Filho y de los juristas Mangabeira Unger y Edésio Fernandes, se elaboraron severas críticas sobre nuestro ordenamiento jurídico, concluyendo que el cumplimiento del Decreto n° 8.764/16, instrumento legal que instituyó el Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales (Sinter), requerirá el esfuerzo concentrado de todos los órganos responsables de los catastros brasileños, que se encuentran fragmentados a nivel federal, estatal y municipal.

Aseveró que, reconocido lo expuesto en el ítem precedente, son desafíos a ser vencidos, superados en parte por la implantación del Sinter, que está prevista para un año después de la publicación de la primera versión del manual de operaciones del respectivo sistema, que será elaborado y actualizado por comités temáticos instituidos por la Agencia Tributaria.

Nos resta el debate en el Senado de la República, el día 25 de noviembre de 2015, del proyecto Sinter, gestado por la SRF/MF, y acogido por la Comisión de Juristas de la desburocratización, que culminó con la promulgación del Decreto n° 8.764, que reglamenta la Ley n° 11.977 de 2009, creadora del registro electrónico en el Brasil y que fue publicado en el Boletín Oficial de la Nación el día 11 de mayo de 2016. Determina que, en el plazo arriba indicado, los servicios públicos deben poner a disposición de la administración pública federal, sin cargo, documentos de origen digital estructurados, que identifiquen la situación jurídica del inmueble, del título o documento registrado, en la forma que será mencionada en el respectivo manual operacional.

Por último, para reflexión de todos, transcribo lo que proclamó Napoleón Bonaparte en el inicio del siglo XIX (traducción libre):

“Un buen catastro será el mejor complemento de mi código de derecho civil para alcanzar el orden sistemático en el área de inmuebles. El plan debe desarrollarse y ser tan exacto que permita en cualquier momento definir y registrar los límites **de límites** de propiedad de la tierra

Tan solamente el catastro, por sí mismo, podría haber sido considerado como el inicio real del Imperio, ya que significaba asegurar la garantía de posesión de la tierra, ofreciendo a todos los ciudadanos la seguridad de su independencia. Una vez que el catastro se haya completado... cada ciudadano puede verificar por sí mismo sus propios asuntos, y no precisa temer la arbitrariedad de las autoridades. (Napoleón I, citado por Hampel, 1978, pp. 42-43) ”.

Fuente: Asesoría de Comunicación del IRIB
19.7.2016