

XXXII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

Del 8 al 12 de abril de 2019

Guayaquil - Ecuador



Ocupación de tierras en el Brasil y consecuencias en el Registro de inmuebles actual.



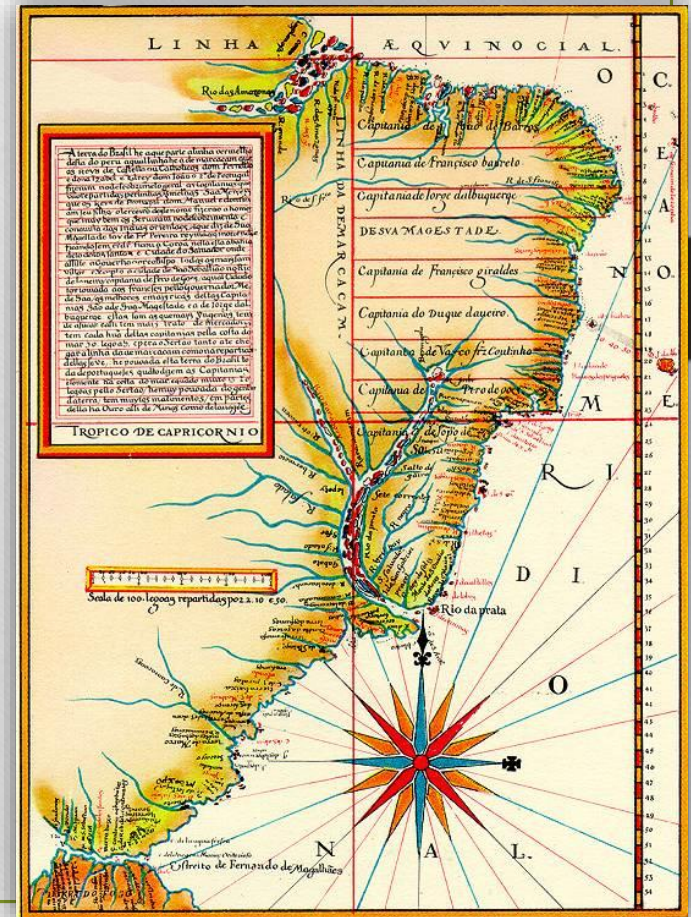
José de Arimatéia Barbosa*

*** Oficial del Registro de Inmuebles de Campo Novo do Parecis - MT, Presidente de ANOREGMT - Asociación de los Notarios y Registradores del Estado de Mato Grosso Postgrado en Derecho Público; Derecho Notarial y Registral; Derecho Civil y Procesal Civil, Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales por la UMSA - Universidad del Museo Social Argentino.**

Evolución y Concesiones de Tierras

Descubierto en 1500, fue el Brasil incorporado a la Corona Portuguesa por derecho de invención.

Adoptado el régimen de **Capitanias Hereditarias**, deberían los donatários conceder tierras a los portugueses que viniesen colonizar las nuevas tierras.



Luís Teixeira, Litoral Brasileiro com as Capitanias Hereditárias, Portugal, Biblioteca da Ajuda, 1574.

El Sistema de Sesmarias

La concesión de la tierra fue otorgado a los amigos del rey bajo ciertas condiciones (cartas), las cuales no cumplidas dentro del plazo establecido en el título recibidas quedaba en comisión y la tierra era devuelta a la corona portuguesa.



Suspensión de las Concesiones de Tierras



Con la Independencia de Brasil, las concesiones de tierras, fueron suspendidas, a través de una **Resolución en 17/07/1822.**

Constitución Imperial de 1824

A partir de 1822 con la independencia política, gradualmente la propiedad se pasó al dominio privado



Con la Constitución Imperial 25/03/1824, fue abolido el decomiso y consagrado el respeto a la propiedad, asegurando previa indemnización, en caso de expropiación por utilidad o por necesidad pública.

1824

Suspensión de las concesiones de tierras en **sesmaria** por la Resolución 76 de 17 de julio

1843

Ley Hipotecaria 317/1843 y Decreto 482/1846 - única finalidad de inscribir hipotecas

1850

Ley nº 601, Ley de Tierras con el fin de discriminar el dominio público del particular y regularizar la situación de las tierras, mandando legitimar las posesiones y revalidar las sesmariass

Ley 1.237/1864 y Dec. 3.453/1863

Con fines estadísticos, se convirtió obligatorio el Registro General de Inmuebles.

Histórico de los Registros de Tierras

El Dec. 1318, de 30 de enero de 1854, en su art. 91, estableció que todos poseedores de tierras.

"Cualquiera que fuera el título de propiedad o posesión, quedaban obligados a hacer registrar las tierras que poseían, dentro de los plazos marcados".



En los arts. 93, 100 e 101, eran descritas las formas y informaciones necesarias para la realización de los registros, dentre los cuales: localización, situación, área, propietario, título etc. Posteriormente, esas descripciones, eran enviadas a los vicarios, que las conferían, indicaban fecha de entrega, devolvían una vía al presentante y la otra era guardada para registro.

Consolidación de los Registros

Solamente en **09/11/1939** fue editado el Dec.4.857, modificado por el Dec. 5.318/40, proporcionando cuanto la ejecución de los servicios de registros públicos.

16/01

REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL



Câmara dos Deputados
(DO SR. PINHEIRO MACHADO)

ASSUNTO: PROTOCOLO N.º.....

Altera a redação do artigo 40 e do § 1º do artigo 55 do Decreto nº 4.957, de 9 de novembro de 1939, que "dispõe sobre a execução de serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil".

DE 1972

Sobre el tema está en vigor la **ley 6.015, de 31 de diciembre de 1973**, que solamente entró en vigor en 1º de enero de 1976.

Consolidación de los Registros

El registro de la propiedad inmobiliaria, como función del Estado, fue instituido, en Brasil, por la Ley nº 1.237, de 24/09/1864, seguido por el código civil de 1916, arts. 856 a 262, actualidad arts. 1234 a 1247.



1º Registro de Inmuebles del Rio Grande do Sul - Foto conmemorativa 150 años

Consecuencias

. La ausencia de un referencial único con elementos objetivos creó situaciones con descripciones vagas, confusas, insuficientes y discrepantes, principalmente entre los registros realizados por las instituciones públicas.

En Brasil, falta una unificación de los Catastros Rurales, principalmente, como las instituciones públicas, pues no existen criterios objetivos para identificar y discriminar perfectamente un inmueble.



Georeferenciamiento

ESTATUTO DE LA TIERRA - Ley 4.504 / 64, Ley 5.868 / 72, Ley 10.267 / 01: Decreto 4.449 / 02; Ley 10.931 / 04; 5570/05; Instrucciones Normativas y Portaria 1.032 - INCRA; Disposición 19/04 - CGJ / MT.

Texto: El Ordenamiento Jurídico Brasileño - IVES GANDRA DA SILVA MARTINS FILHO - (Ministro del TST) - Introducción - LC. n. 95-1998.

GEORREFERENCIAR = describir un inmueble según informaciones geodésicas de sus vértices, o en otras palabras es una manera de describir los inmuebles rurales a partir de puntos geodésicos obtenidos por satélite.

A efectos de la Ley 10.267 / 01, es rural inmueble referido en el Estatuto de la tierra.

Propiedad rural, ¿qué es? = Edificio rústico, de un área continua, cualquiera que sea su ubicación, que se destina a la explotación extractiva agrícola, pecuaria o industrial (Estatuto de la tierra).

Registro y el Catastro Rural

Se percibe que una de las pretensiones de la Ley 10.267 / 01 es la incorporación de bases gráficas georreferenciadas a los registros de inmuebles rurales.



Este proceso llevará décadas para ser implementado, ya que tampoco se prevé la obligatoriedad de la actualización de las características de los inmuebles, la cual sólo ocurrirá en los momentos de desmembramiento, loteamiento, enajenación, etc., y en los casos previstos en ley.

Breves Consideraciones

Los estatutos legales creados siempre tuvieron como finalidad, la implementación de un control de los inmuebles rurales a través de un riguroso registro rural, el cual pretendía crear una realidad agraria en que quedara cristalina la situación fáctica de la tierra.

Pero se preponderó la finalidad administrativa y fiscal, tanto de las áreas tituladas (propiedad), así como de las simplemente poseídas (posesión), no alcanzando el propósito idealizado.

Se sabe que constantemente los inmuebles rurales son recatados, siempre con objetivos fiscales, cuyo valor se presta igualmente para fines de expropiación, con el propósito de promover la tan polémica Reforma Agraria, además de pretender la identificación de las áreas destinadas a las regiones las reservas legales, técnicas y demás especies de limitaciones administrativas.

Por eso, se creó nueva legislación, la Ley 10.267 / 01, de 28/08/01, que pretendía la incorporación de la base gráfica del catastro registrado, verdadera interconexión a través de la georreferenciación.

Diferencia entre



CATASTRO - refleja la realidad física de los inmuebles urbanos y rurales, por medio de su descripción minuciosa y correcta. Se destina a alcanzar los fines a que se propone, tales como los jurídicos, administrativos, fiscales, económicos y sociales.

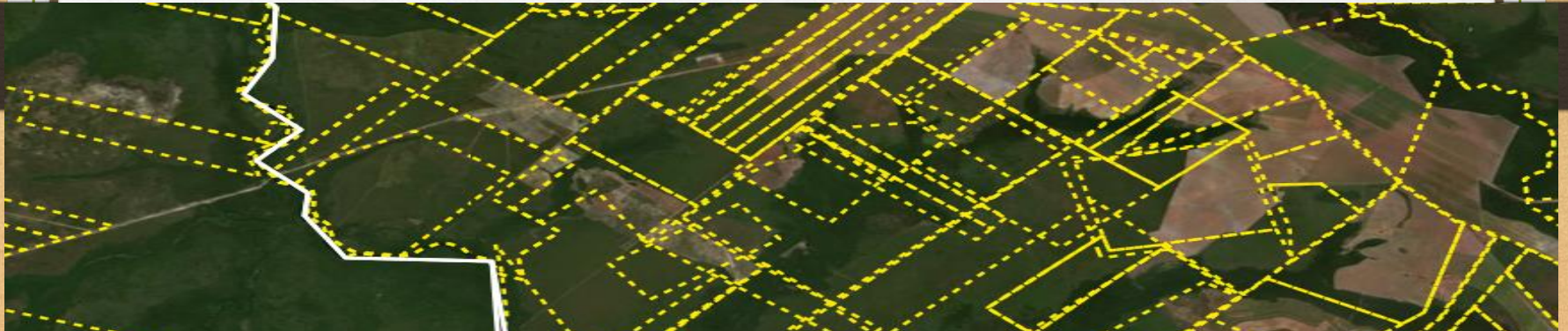


REGISTRO - Se refleja la situación jurídica del inmueble. Su objetivo es hacer público y transparente, para la sociedad, la forma de detención de los inmuebles, garantizando así el derecho de propiedad. □ Al registro de inmuebles no interesa área no titulada. En este punto, se identifica el conflicto entre el registro y el catastro.

AVERBACIÓN - Es hacer constar del margen o del pie de un registro todas las ocurrencias que, de cualquier modo, lo altere. Se trata de elucidar, modificar o restringir, los registros, tanto en relación a la cosa, bien en relación al título del derecho real.

Retificación en face de la Ley 10.267/01

- Si el contenido del registro no expresa la verdad, puede el perjudicado reclamar que se realice o anule.
- La falta de un instrumento adecuado de uniformidad de los datos catastrales y registrales implicó en la ocurrencia de superposición de áreas en todo Brasil, generando incertidumbre de los límites físicos, en confrontación con los límites documentales, hasta entonces existentes.



La divergencia entre el Decreto 4.449 / 02 y el art. 213 de la LRP, sanada con la ley 10.931/04 - Se trata de una rectificación consensuada, introducida en nuestro ordenamiento jurídico, propiciando la corrección de las informaciones tabulares, sin la necesidad de procedimiento judicial, realizada directamente al oficial del registro inmobiliario.

Matrícula anterior a la vigencia de la ley 10.267/01 – No Georreferenciada

- A) (antes) - Partiendo del palanque localizado en la carretera de la Fazenda Silva, sigue en línea recta hasta la curva pequeña del Río Azul. De este, sigue por sus márgenes, dos horas de agua abajo, hasta el pie de los contrafuertes que hacen divisa con las tierras del coronel Ribamar. De este punto, sigue acompañando el divisor de aguas de esta sierra hasta el roble ubicado en su cima. De este punto sigue en línea recta hasta donde la vista alcanza, para el poniente, lo que se vislumbra la manguera ubicada en el pasto de Doña Alzira. De este, prosigue por la camilla de su Manuel, hasta el palco mencionado al inicio de esa descripción.

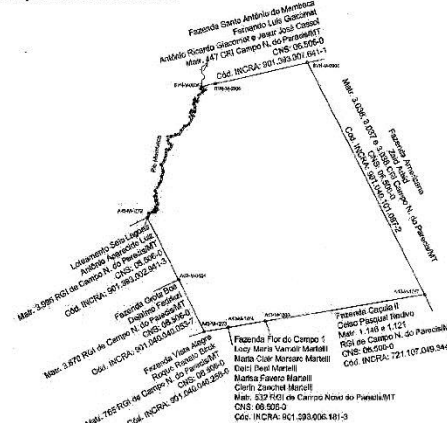
Matrícula posterior a la vigencia de la ley 10.267/01 - Georreferenciada

ESTADO DE MATO GROSSO	COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARQUE	Livro 2
CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO Registro de Imóveis, Títulos e Documentos R. José de Arimatéa Barbosa		Registro Geral
Matrícula n.º	10.304	
Data:	23 de junho de 2016	Ficha n.º
		1

INCÓVEL: Uma área de terras rurais, medindo 2.105,5768 ha (dois mil, cento e seis hectares, cinquenta e sete are e sessenta e oito centésimas) denominada na gleba Sucruína "1", neste município e comarca, doravante com a denominação especial de "FAZENDA RINCAO", com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro na vértice BVN-0908, de coordenadas N 8.511.996,180m e E 421.842,050m; deste, segue confrontando com a Fazenda Americana de propriedade de Zair Abadi, Matrícula 9338,9037 e 9039 do CRI de Campo Novo do Parecis-MT, Código INCRA: 901.040.101.067-2, com os seguintes azimutes e distâncias: 152°31'18" e 5.383,12 m até o vértice A43-M-1287, de coordenadas N 8.507.220,38m e E 424.125,95m; deste, segue confrontando com a Fazenda Capua de propriedade de Celso Pasquel Radivo, Matrícula 1146 e 1121 do CRI de Campo Novo do Parecis-MT, Código INCRA: 721.107.049.344-2, com os seguintes azimutes e distâncias: 280°51'17" e 3.444,85 m até o vértice A43-M-1286, de coordenadas N 8.506.672,94m e E 420.725,37m; deste, segue confrontando com a Fazenda Flor do Campo 1 de propriedade de Ledy Maria Vanier Martelli, Maria Clair Marsaro Martelli, Dalci Beat Martelli, Marisa Favero Martelli e Cliriz Zanchet Martelli, Matrícula 552 do CRI de Campo Novo do Parecis-MT, Código INCRA: 901.393.005.191-3, com os seguintes azimutes e distâncias: 280°50'18" e 802,83 m até o vértice A43-M-1274, de coordenadas N 8.506.546,15m e E 419.932,99m; deste, segue confrontando com a Fazenda Vista Alegre de propriedade de Roque Renato Birck, Matrícula 765 do CRI de Campo Novo do Parecis-MT, Código INCRA: 901.040.040.269-0, com os seguintes azimutes e distâncias: 353°01'30" e 1.202,14 m até o vértice A02-M-0484, de coordenadas N 8.507.535,01m e E 418.956,04m; deste, segue confrontando com o Loteamento São Lourenço de propriedade de Antonio Aparecido Luiz, Matrícula 3995 do CRI de Campo Novo do Parecis-MT, Código INCRA: 901.393.002.941-3, com os seguintes azimutes e distâncias: 332°39'16" e 1.457,98 m até o vértice A43-M-1272, de coordenadas N 8.508.811,94m e E 418.206,01m; deste, segue confrontando com a margem direita do Rio Mambuca no sentido da sua jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 14°44'51" e 82,10 m até o vértice A43-P-1530, de coordenadas N 8.508.890,93m e E 418.226,91m; 40°13'18" e 31,35 m até o vértice A43-P-1531, de coordenadas N 8.508.912,62m e E 418.240,56m; 74°14'23" e 75,99 m até o vértice A43-P-1532, de coordenadas N 8.508.933,23m e E 418.322,68m; 88°37'35" e 46,61 m até o vértice A43-P-1533, de coordenadas N 8.508.934,35m e E 418.369,18m; 9°53'05" e 19,30 m até o vértice A43-V-1844, de coordenadas N 8.508.953,42m e E 418.372,16m; 318°50'05" e 33,22 m até o vértice A43-P-1534, de coordenadas N 8.506.978,43m e E 418.350,29m; 47°58'50" e 26,89 m até o vértice A43-P-1535, de coordenadas N 8.508.998,43m e E 418.372,77m; 88°39'22" e 26,10 m até o vértice A43-P-1536, de coordenadas N 8.508.997,32m e E 418.398,44m; 326°47'31" e 48,10 m até o vértice A43-P-1537, de coordenadas N 8.509.037,62m e E 418.370,09m; 40°30'12" e 63,24 m até o vértice A43-V-1843, de coordenadas N 8.508.081,15m e E 418.415,94m; 347°01'45" e 77,47 m até o vértice A43-V-1842, de coordenadas N 8.508.156,64m e E 418.398,56m; 255°32'14" e 25,54 m até o vértice A43-P-1538, de coordenadas N 8.509.150,27m e E 418.373,82m; 347°52'26" e 100,87 m até o vértice A43-P-1539, de coordenadas N 8.509.248,98m e E 418.352,53m; 77°45'03" e 28,91 m até o vértice A43-V1841, de coordenadas N 8.509.255,02m e E 418.390,89m; 2°57'12" e 22,35 m até o vértice A43-P-1540, de coordenadas N 8.509.277,37m e E 418.382,04m; 343°20'01" e 85,14 m até o vértice A43-P-1541, de coordenadas N 8.509.358,93m e E 418.367,62m; 31°47'13" e 100,88 m até o vértice A43-P-1542, de coordenadas N 8.509.521,17m e E 418.468,16m; 38°10'24" e 48,52 m até o vértice A43-P-1543, de coordenadas N 8.509.559,31m e E 418.488,16m; 10°23'57" e 103,27 m até o vértice A43-P-1544, de coordenadas N 8.509.680,98m e E 418.506,78m; 18°02'48" e 101,96 m até o vértice A43-P-1545, de coordenadas N 8.509.759,35m e E 418.533,26m; 345°49'40" e 151,35 m até o vértice A43-P-1546, de coordenadas N 8.509.906,09m e E 418.496,21m; 38°32'36" e 100,10 m até o vértice A43-P-1547, de coordenadas N 8.509.991,42m e E 418.556,15m; 9°50'02" e 226,70 m até o vértice A43-P-1548, de coordenadas N 8.510.216,82m e E 418.603,30m; 85°31'00" e 73,06 m até o vértice A45-P-1549, de coordenadas N 8.510.218,71m e E 418.676,83m; 28°39'52" e 90,28 m até o vértice A43-P-1550, de coordenadas N 8.510.287,18m e E 418.721,51m; 292°07'13" e 72,84 m até o vértice A43-P-1551, de coordenadas N 8.510.328,08m e E 418.655,56m; 348°15'24" e 78,04 m até o vértice A43-P-1552, de coordenadas N 8.510.404,49m e E 418.639,65m; 356°49'45" e 62,63 m até o vértice A43-P-1553, de coordenadas N 8.510.487,20m e E 418.635,27m; 88°23'57" e 78,73 m até o vértice A43-P-1554, de coordenadas N 8.510.489,34m e E 418.711,96m; 89°28'04" e 100,16 m até o vértice A43-P-1555, de coordenadas N 8.510.524,47m e E 418.809,61m; 78°54'41" e 91,35 m até o vértice A43-P-1556, de coordenadas N 8.510.642,16m e E 418.885,40m; 26°16'42" e 72,40 m até o vértice A43-P-1557, de coordenadas N 8.510.605,19m e E 418.930,81m; 34°40'02" e 110,41 m até o vértice A43-P-1558, de coordenadas N 8.510.700,11m e E 418.996,46m; 64°58'37" e 115,00 m até o vértice A43-P-1559, de coordenadas N 8.510.748,78m e E 419.100,71m; 28°43'05" e 105,13 m até o vértice A43-P-1560, de coordenadas N 8.510.642,58m e E 419.147,98m; 324°03'19" e 63,40 m até o vértice A43-P-1561, de

coordenadas N 8.510.893,88m e E 419.110,72m; 73°20'36" e 64,73 m até o vértice A43-P-1562, de coordenadas N 8.510.912,43m e E 419.172,77m; 318°10'58" e 77,80 m até o vértice A43-P-1563, de coordenadas N 8.510.957,79m e E 419.116,08m; 40°45'31" e 63,94 m até o vértice A43-P-1564, de coordenadas N 8.511.016,19m e E 419.159,83m; 108°48'12" e 48,15 m até o vértice A43-P-1565, de coordenadas N 8.511.001,32m e E 419.203,52m; 8°14'45" e 80,02 m até o vértice A43-P-1666, de coordenadas N 8.511.006,45m e E 419.216,86m; 340°14'45" e 63,34 m até o vértice A43-P-1667, de coordenadas N 8.511.146,33m e E 419.194,26m; 11°59'19" e 68,77 m até o vértice A43-P-1568, de coordenadas N 8.511.194,33m e E 419.203,55m; 3°07'25" e 49,54 m até o vértice A43-P-1569, de coordenadas N 8.511.243,80m e E 419.206,65m; 108°00'04" e 30,10 m até o vértice A43-P-1570, de coordenadas N 8.511.236,01m e E 419.235,73m; 122°39'42" e 41,79 m até o vértice A43-P-1571, de coordenadas N 8.511.213,45m e E 419.270,91m; 12°08'21" e 122,64 m até o vértice A43-P-1572, de coordenadas N 8.511.333,37m e E 419.298,53m; 48°38'25" e 125,43 m até o vértice A43-P-1573, de coordenadas N 8.511.416,31m e E 419.390,73m; 53°21'02" e 32,95 m até o vértice A43-P-1574, de coordenadas N 8.511.435,97m e E 419.417,17m; 290°02'44" e 69,23 m até o vértice A43-P-1575, de coordenadas N 8.511.458,70m e E 419.392,13m; 29°23'02" e 62,23 m até o vértice BVN-V-0038, de coordenadas N 8.511.506,49m e E 419.375,34m; deste, segue confrontando com a Fazenda Santo Antonio do Mambuca de propriedade de Fernando Luís Giacometti, Antonio Ricardo Giacometti e Jesus Jose Casali, matrícula 447 do CRI de Campo Novo do Parecis, Código INCRA: 901.393.007.941-1, com os seguintes azimutes e distâncias: 77°45'05" e 293,59 m até o vértice BVN-M-0909, de coordenadas N 8.511.588,61m e E 418.582,68m; 7748'38" e 2.026,01 m até o vértice BVN-M-0905, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, parti da estação ativa RBMC de Brasília - BRASUL - 91202, de coordenadas N 8.234.747,341m e E 161.861,220m, e encontradas representadas no Sistema U.T.M., referenciadas ao Meridiano Central n.º 46700, fuso 23, e também da estação ativa RBMC de Curitiba - CUIB - 62583, de coordenadas N 8.280.040,831m e E 598.737,387m, e encontradas representadas no Sistema U.T.M., referenciadas ao Meridiano Central n.º 57000, fuso 21 onde está relacionado todo o projeto e tendo como DATUM o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U.T.M.

CERTIFICAÇÃO INCRA n.º 13131100031-14.



PROPRIETÁRIOS: I) **Mário Martelli**, CIRG 2.102.407 SSP/PR, CPF 398.486.629-68, casado com **Maria Clair Marsaro Martelli**, CPF 844.270.061-68, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, brasileiros, residentes na Fazenda Charrach neste município; II) **Clóvis Martelli**, CIRG n.º 3.938.343-8 SSP/PR, CPF 523.904.866-16, casado com **Cliriz Zanchet Martelli**, CPF 402.304.041-87, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Jaciara n.º 910 em Jaciara - MT.

CRÍTICA Y SUGESTIONES

1º - La georreferenciación vino en un buen momento, pues, a través del levantamiento de coordenadas establecidas por el Sistema Geodésico Brasileño, definidas por el Inca, obteniendo su precisa localización y caracterización, tal como área superficial y confrontaciones, posibilitando exacta coincidencia de los elementos físicos del inmueble y los asientos registrales, generando así la deseada seguridad jurídica.

2º - Debemos tener en mente que la Ley 10.267 / 01, no fue promulgada con el fin de crear o extinguir derechos reales cuando el mismo sea presentado para registro. Por ejemplo, un sujeto (viviente) tiene la propiedad de un inmueble con 100,0 (cien) hectáreas, la posesión (sin título) sobre 30,0 (treinta), y una concesión de uso de tierras públicas de otras 20, 0 (veinte), no podrá pretender que en el Registro de Inmuebles conste las ciento cincuenta hectáreas.

3° - Walter Ceneviva, seguido por otros doctrinários, entiende que dado el elevado costo y la sistemática difícil de la georreferenciación, la ley 10.267 / 01, está entre las que cayeron en desuso.

4° - La legislación en vigor es muy ambiciosa, pues quiere, en poco tiempo ya las costas de los propietarios rurales, resolver el serio y complicado problema de tierras de Brasil.

5° - Su implantación debe ser gradual, de forma a viabilizar el cumplimiento de la ley sin causar perjuicios al País y en especial a los productores rurales;

Bibliografia

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Inmuebles, Doctrina, Práctica, Jurisprudência, 10ª Ed., Editora Saraiva, 2004.

CENEVIVA, Walter. Ley 6.015/73- comentada- Editora Saraiva- 2004.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Inmuebles, 4ª Ed. Editora Saraiva, 2003..

ÉLERES, Paraguassú. Intervención Territorial Federal nen la Amazônia. Belém, 2002.

GONZÁLES, Fernando P. Mendez. De la propiead Contratual a la Titulación Registral.Editorial

Instituto de Registro Inmobiliário de Brasil, “Boletins do IRIB- diversos- Revista de Derecho Inmobiliário, nº 57, año 27, Julio-Diciembre de 2004”.

SABENE, Sebastián E. Registro catastral -1ª Ed. –Buenos Aires: Zavalia, 2013v**SILVA**, José Antônio -2005v

SILVEIRA, Mario Antonio. Registro de Inmuebles. Función Social y responsabilidades. São Paulo, 2007.

TRECCANI, Girolamo Domenico. Tierras de Quilombo Caminhos e entraves del processo de titulación. Belém. 2006.

Dispoible en: www.anoregbr.org.br

Disponibile en: www.irib.org.br