

## PROGRESO EN EL BRASIL EN CATASTRO Y REGISTRO, AÑOS 2018/2019

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA<sup>1</sup>

### RESUMEN

De forma breve, este artículo presentará elementos y hechos de la falibilidad técnico/ legal de los registros electrónicos como transmisores apropiados de derechos reales, en particular por la falta de coordinación entre catastro y registro. Nótese que muchos obstáculos entre ellos continúan impidiendo un mayor flujo de transacciones inmobiliarias, a partir de ahora a través de contratos electrónicos; entre ellos, el riesgo en Brasil, originado por la ausencia de un banco de datos catastrales confiable, fuente en la cual se origina la falta de control de bienes inmuebles, públicos y privados. Por eso, la primera propuesta es fortalecer los lazos que deben ser unidos por los diversos sectores gubernamentales del país, responsables de la Coordinación del Catastro y Registro. En seguida, promulgar tratados internacionales específicos que regulen mejor los contratos electrónicos en las transacciones inmobiliarias transnacionales es otra necesidad, dejando claro que, en la propuesta arriba mencionada, lo que se busca no es suprimir la fuerza o a validez de los reglamentos internos del estado nacional por un nuevo *lex mercatore* y sistema autónomo de estándares internacionales supra-estatales, sino fortalecerlos.

**PALABRAS-CLAVE:** Registros electrónicos, derechos reales, *ley Mercatore*, tratados internacionales, coordinación y registro de catastros.

---

<sup>1</sup> Registrador de inmuebles en la comarca de Campo Novo do Parecis (MT), Presidente de la ANOREG/MT y su representante ante la Comisión de Asuntos de Tierras de la CGJ/MT. Integró el GT que elaboró la MP 759/216, convertida en la Ley n° 13.465/17. Graduado en Ciencias Jurídicas, posgraduado en Derecho Público, Derecho Notarial y Registral, Derecho Civil y Procesal Civil. Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Universidad del Museo Social Argentino (UMSA– Buenos Aires), con pasantías posdoctorales en la Università degli Studi di Messina-Italia, en 2013/2015, in Corso Internazionale post dottorato di perfezionamento e di alta formazione su La Proprietà tra Diritto Europeo e Diritto Latino-Americano y en la Universidad de Coimbra - Portugal, en el programa de Posdoctorado en Derecho de las Cosas, Derecho Notarial y Derecho Registral, donde presentó el Proyecto sobre el tema: Constitución y Transmisión de Derechos reales en el contexto del Mercosur y de la Globalización.

## 1.1 ORIGEN DE LAS TIERRAS BRASILEÑAS, DESPROVISTAS DE CATASTROS

La historia oficial registra que de acuerdo con la bula INTER COETERA del Papa ALEJANDRO VI, firmada por él en 1493, a pedido también de los reyes españoles, Fernando e Isabel, la posesión de las tierras localizadas a partir de una línea demarcada a 100 leguas de Cabo Verde, deberían pertenecer a España.

No conformándose con esa línea demarcatoria, Portugal reaccionó pidiendo al nuevo Papa JULIO II que revocase la decisión de su antecesor, lo que fue atendido en el año 1506, manteniendo los dictámenes del Tratado de Tordesillas, denominado “Capitulación de la partición del Mar Océano”, que fue firmado el 7 de junio de 1494, en la pequeña ciudad española con el mismo nombre.

Ya en aquella época un pedido como ese era frecuente, dado que entendían los reyes que a Dios, creador de todas las cosas, pertenecían las tierras y, de este modo, cabría tan solamente a la Iglesia Católica, representante de Él, repartir su creación

He aquí el texto del documento más importante de la historia de los siglos XIV y XV, referente a los descubrimientos y reparto de nuevas tierras por los navegantes europeos.

“A sus Altezas Reales y a los mencionados procuradores, que en su nombre y por verdad de sus referidos poderes otorgaron y consintieron que se haga y señale por el dicho Mar Océano una faja o línea recta de polo a polo, a saber, del polo ártico al polo antártico que es de Norte a Sur, la cual faja o línea se dará y dé recta, como fue dicho, a trescientas setenta leguas de las Islas de Cabo Verde, por la parte del poniente, por grados u otra manera, como mejor y pronto se pueda hacer, de manera que no sean más y que todo lo que hasta aquí se ha dicho y descubierto y de aquí en adelante se encuentre y descubra por el mencionado señor Rey de Portugal (...) tanto islas como tierra firme, desde la referida faja y línea, realizada de la forma como fue dicha (...)”

Con el nuevo tratado, a Portugal corresponderían las tierras “descubiertas y por descubrir”, situadas antes de la línea que demarcaba con un nuevo tratado, o sea, a 370 leguas (1.770 km) al oeste de Azores y Cabo Verde y a España, aquellas que se localizasen más allá de la citada línea.

El Tratado de Tordesillas garantizó a los portugueses una navegación segura y tranquila por la costa africana, rumbo al nuevo camino a las Indias, pasando por el sur

de África, lo que fue concretado por Vasco da Gama. Frente a esta facilidad, a lo largo de 300 años contados desde el 1500, en cuanto a la regularización de tierras, Portugal, su descubridor, así considerado en virtud del citado Tratado de Tordesillas, nada hizo por su colonia occidental.

Es cierto que es de conocimiento general que entre los siglos XVI y XIX no se tiene noticia oficial del control de las tierras brasileñas, sabiéndose tan solamente que todo giraba en torno de las Cartas y/o Concesiones de Sesmarías, para las cuales no había criterios objetivos destinados a identificar y discriminar perfectamente los inmuebles.

El Sistema de Sesmarías estaba compuesto por grandes divisiones de tierras entregadas a la iniciativa privada, bajo la denominación de donatarios, los cuales podrían distribuirlas con finalidad de explotación, colonización y defensa del litoral, siempre que se cumpliese con el Foral (documento donde estaban establecidos los deberes y derechos de los donatarios), o sea, entregar a la Corona Portuguesa parte de los lucros de la producción colonial y otra parte de acuerdo con la explotación de piedras o metales preciosos.

El Brasil como un extenso e inexplorado territorio de la colonia portuguesa, al tener las sesmarías como primera organización administrativa de tierras, desembocó en la generalización de la posesión como recurso de acceso a la tierra, culminando, a su tiempo, con la suspensión de las Concesiones de tierras en Sesmaría por la Resolución 76 del 17 de julio de 1822.

Sin embargo, se sabe que una vez disuelta por el Emperador, acto seguido, fue proclamada por él la primera Constitución del Brasil, garantizando el derecho de propiedad, sin distinguir posesión de propiedad, acto que revalidó la Resolución mencionada *ut supra*.

El 18 de septiembre de 1850 fue promulgada la Ley n° 601, con el fin de discriminar el dominio público del particular y regularizar la situación de las tierras, mandando legitimar las posesiones y revalidar las sesmarías, siendo importante destacar las siguientes definiciones:

- Tierras Privadas: habidas del Estado a través de título legítimo y registradas en el SRI. Gran parte de los títulos en el Brasil no son legítimos;
- Públicas: devolutas y recaudadas;
- Recaudadas = Registradas en el SRI, después de la discriminatoria – Leyes n° 9.760/46; 9.636/98 y 6.363/76, c/c art. 1.225. C. Civil, CF/88 y legislaciones de los

Estados provinciales que indebidamente legislan sobre el tema, buscando casuísticamente definirlos.

- Devolutas: devueltas al Estado - Aquellas cuyos beneficiarios dejaron de cumplir cláusulas previstas en la citada ley. En Portugal y en Venezuela, que no se equiparan, son conocidas como tierras baldías;

La ley de tierras, n° 601/1850, se limita en su artículo 3° a enumerar cuáles son las tierras *devolutas*. Del tenor de ese artículo no se puede extraer un concepto doctrinario, puesto que los demás artículos de la malhadada ley, dicho con el debido respeto, no establecen un criterio lógico, coherente y científico, a saber:

De la enseñanza del recordado magistrado minero, Paulo Garcia, 1957, p. 156, colegimos que: Tierras *devolutas* son las que integran el patrimonio de los Estados, como bienes dominicales.

En sentido estricto, son las tierras que, habiendo pasado al dominio de los Estados provinciales, por fuerza del artículo 64 de la Constitución de 1891, no se encontraban en 1950 en el dominio particular ni habían sido objeto de posesión por nadie del pueblo.

Etimológicamente, de acuerdo con el Dr. Cícero Ferreira Lopes, señor cultor de la lengua portuguesa, discriminatoria - ed. Americana, 1940, "*devoluto*" quiere decir: "Vacío, desocupado, sin dueño y también otros significados que usualmente al término se prestan..." Casa *devoluta*, la que no se encuentra habitada. En el diccionario de Antenor Nascentes se encuentra, sobre la palabra *devoluto*: "Del latín, *devolutus*, propiamente rodado de un lugar a otro; en el latín medieval, pasó a significar pedir transferencia para sí de un beneficio vacante, SIN DUEÑO."

De Plácido y Silva, en el lenguaje del Derecho Administrativo, califica de *devoluto* todo aquello que se encuentra vacío o desocupado. Así dicen *tierras devolutas* a las que, incultas o no aprovechadas, aunque pertenecientes al poder público, se destinan a la venta a particulares. Además de esto, *devoluto* alude al terreno que, perteneciendo. Por lo que todo indica, afirma Paulo Garcia, que el concepto etimológico es el que más se adapta al concepto jurídico de las *tierras devolutas*.

Prosiguiendo, el prestigioso Maestro enseña que ya las antiguas leyes portuguesas aplicaban la palabra *devoluto* como referencia también a alguna cosa abandonada. Así las ordenanzas Manuelinas, y también las Alfonsinas, definían las sesmarias:

“...son propiamente las tierras, caseríos o chozas, que hayan sido, o no, de algunos señoríos, y que ya en otro tiempo fueron cultivados y aprovechados y ahora no lo son” (Ord. L. 4º, T. 4).

En el reinado de D. João I, que modificó en algunos puntos la legislación mandada a hacer por D. Fernando, en 1375, la ley autorizó que se diesen en sesmarias:

“casas y chozas, y bienes y heredades que yacen en abandono, que ya en otro tiempo fueron casas pobladas, viñas y olivares, quintas, huertas, herrerías y heredades de pan “Ord. Alf., L. 4º, Tít. 81, § 21 y 22”.

Concluye el memorable magistrado Paulo Garcia que la concesión de sesmarias, desde los tiempos remotísimos, sólo podía recaer en un terreno abandonado. Siendo así, volviendo nuestra atención hacia 1850, momento de la promulgación de la Ley n° 601, podremos certificar la condición de *devoluto* o no de un terreno y así concluir que, si un terreno en aquella época no estaba abandonado, no era y no es *devoluto*.

Para fundamentar esta interpretación basta comprender lo que está previsto en el artículo 8º de la citada ley n° 601/1850, puesto que en él está escrito que solamente serían consideradas *devolutas* las tierras que se encontrasen sin cultivar.

En este sentido, Teixeira de Freitas, en Consolidación de las Leyes Civiles, nota al artículo 53, señaló que: “El pensamiento dominante de la Ley del 18 de septiembre de 1850, regulado por el Decreto del 30 de enero de 1854, fue extremar el actual dominio del Estado en las *tierras devolutas*; y por lo tanto, las tierras públicas ya no son *devolutas* por estar en propiedad o posesión particular”.

Las Unidades federativas, sintetiza el añorado Magistrado Paulo Garcia, no pueden definir, a su talante, lo que son las tierras devolutas, forzando conceptos y definiciones nuevas, para traer tierras a su patrimonio. No cabe duda, por lo tanto que, para saber lo que eran esas tierras, tenemos que retrotraernos a la legislación antigua.

Coherente con la mejor definición del Derecho, por la cual la lógica jurídica y científica deben sobreponerse a lo enseñado por la vieja doctrina, seguramente, se puede afirmar que no todas las tierras del Brasil colonial fueron objeto de concesión a los donatarios de las capitanías, puesto que estas se limitan a 15 y sus dominios estaban restringidos a más o menos 1/3 del territorio brasileño, y los otros 2/3 -o sea 270 %-, fueron agregados por grupos paramilitares (*bandeiras*) al Tratado de Tordesillas. Las posesiones estaban estratégicamente dispuestas mediante fuertes militares y poblados, agrandando el Brasil de cerca de 2.312.000 a 8.511.865 km<sup>2</sup> (Paraguasú, 2002).

Además, nuevas tierras pasaron a integrar el territorio brasileño. El actual Estado de Acre fue adquirido a Bolivia en 1903 y, por lo tanto, sus tierras, incorporadas en esta fecha al territorio brasileño, jamás podrían ser tenidas como *devolutas*, ya que, por razones obvias, en momento alguno fueron devueltas a la Corona portuguesa.

Se concluye que a partir de 1824, hasta la vigencia de la Ley n° 601/1850, denominada Ley de Tierras, el Brasil vivió un período de vacancia de la ley (*vacatio legis*), momento en que, incluso ilegalmente, las cartas de sesmarias continuaron siendo expedidas. De esa forma, hasta el año 1850 con la promulgación de la ley de tierras, la posesión fue un medio de apropiación privada de las tierras públicas.

En este período, se puede decir que el registro inmobiliario tiene su antecedente en la primitiva ley hipotecaria n° 317/1843 y Decreto 482/1846, que tenía como única finalidad inscribir hipotecas y, posteriormente, como aporte la Ley n° 1.237/64 y su Decreto reglamentario número 3.453/1863 que, para fines estadísticos, volvió obligatorio el Registro General de Inmuebles. Introducidos, a su vez, en el ordenamiento jurídico brasileño bajo la influencia de la Iglesia Católica, resultó en la promulgación de la Ley n° 601/1850 y del Reglamento n° 1.318/1854, conocidos como “Registro del Vicario”, ya que eran controlados por los párrocos de la época.

El Dec. 1318, del 30 de enero de 1854, en su art. 91, estableció que todos los poseedores de tierras “*Cualquiera fuese el título de propiedad o posesión, quedaban obligados a hacer registrar las tierras que poseyesen, dentro de los plazos marcados*”. En los arts. 93, 100 y 101, se describían las formas e informaciones necesarias para la realización de los registros, entre las cuales: localización, situación, área, poseedor, título, etc. Posteriormente, esas descripciones, eran enviadas a los vicarios, que las conferían, indicaban fecha de entrega, devolvían una copia al presentante y la otra era guardada para registro.

Recién el 9 de noviembre de 1939 fue promulgado el Decreto 4.857, modificado por el Decreto 5.318/40, que dispone respecto a la ejecución de los servicios concernientes a los registros públicos. Sobre el tema está vigente la ley n° 6.015, del 31 de diciembre de 1973, que recién entró en vigencia el 1° de enero de 1976. Y el registro de la propiedad inmobiliaria, como función del Estado, fue instituido en el Brasil por la Ley n° 1.237, del 24/09/1864, seguido por el Código Civil de 1916, arts. 856 a 262, actuales arts. 1234 a 1247.

La Ley de Registros Públicos (LRP) – Ley n° 6.015, de 1973, en vigor desde el 1° de enero de 1976, introdujo el folio real en sustitución del sistema personal, en el cual

cada inmueble representa una hoja, una matrícula, que contiene su descripción y todas sus modificaciones. Esta ley tuvo, entre otros méritos, el de preparar el terreno para la modernización del Registro Público Brasileño, lo que, casi 40 años después, todavía no sucedió.

Desde entonces, el legislador viene dando algunos pasos con el fin de conferir mayor precisión a la descripción de los inmuebles y garantizar mayor seguridad jurídica.

La Ley n° 10.267, del 28 de agosto de 2001, fue el primer gran paso en ese sentido. Dicho texto modificó la LRP, pasando a exigir, en cuanto a la identificación de los inmuebles rurales, las coordenadas de los vértices que definen de los límites de los inmuebles rurales, georreferenciadas al Sistema Geodésico Brasileño y con precisión posicional a ser fijada por el INCRA; el intercambio de informaciones entre los Servicios de Registros de Inmuebles y INCRA y la previsión de la implantación del Catastro Nacional de Inmuebles Rurales, CNIR, ya en fase de desarrollo conjunto entre la Secretaría de la Agencia Federal de Ingresos Públicos del Brasil (RFB) y el INCRA.

Posteriormente, la Ley n° 10.931/2004 permitió la rectificación administrativa para adecuar los registros a la realidad, con la posibilidad de que esa rectificación fuese hecha directamente en el Servicio de Registro de Inmuebles, opcionalmente a la presentación judicial. Y fue más allá, previendo hasta incluso la rectificación de oficio, en los casos que constan en el inciso I del art. 213 de la LRP.

La Ley n° 11.977, de 2009, modificó la LRP en otra tentativa más de aproximar el sistema registral a la realidad y promover la regularización territorial urbana, así como proporcionar titulación y registro a los asentamientos irregulares, lo que representa un importante instrumento para viabilizar la regularización y mejora catastral de los inmuebles urbanos brasileños. Su innovación más importante, sin embargo, fue la creación del Sistema de Registro Electrónico con protocolos definidos para la construcción de un sistema informatizado de atención de los requisitos de la Infraestructura de Claves Públicas Brasileña - ICP y a la arquitectura e-PING (Estándares de Interoperabilidad de Gobierno Electrónico), incluyendo la recepción de títulos de forma electrónica.

Por la Ley de marras, a partir de cinco años a contar desde su publicación, o sea, hasta el 07/07/2014, todos los actos registrales realizados a partir de la vigencia de la Ley de Registros Públicos (a partir de 1976), serían incluidos en el sistema de registro

electrónico. Y los registros anteriores al sistema de folio real (anteriores a 1976) también deberían ser incluidos en el sistema en un plazo a ser establecido por el decreto.

La referida ley establece también que los servicios de registros públicos deberán poner a disposición del Poder Ejecutivo Federal, por medio electrónico y sin cargo, el acceso a las informaciones obrantes en sus bancos de datos. Como la ley remite todos los detalles al reglamento, el objeto de ese trabajo involucra principalmente cómo fue desarrollada su reglamentación.

## 1.2 GEORREFERENCIAMIENTO

El georreferenciamiento es obligatorio en cualquier situación de transferencia de “inmueble rural” (Ley n° 6.015/73, art. 176, § 3° y 4°) y consiste en la descripción del inmueble rural en sus características, límites y confrontaciones, realizando el relevamiento de las coordenadas de los vértices que definen los inmuebles rurales, georreferenciados al sistema geodésico brasileño, con precisión posicional fijada por el INCRA.

Hasta la promulgación de la Ley n° 10.267/01 (Catastro Nacional de Inmuebles Rurales – CNIR), la identificación del inmueble rural era hecha, en su mayoría, de forma deficiente, sin ninguna exigencia de coordenadas geográficas que posibilitasen su localización en el suelo.

Con la nueva ley surgió la obligatoriedad del georreferenciamiento de inmuebles rurales, que ingresó en el ordenamiento jurídico con la ley arriba referida, incluyendo en el artículo 176 los párrafos 3° y 4° y en el artículo 225, el párrafo 3°, todos de la Ley de los Registros Públicos (Ley n° 6.015/73).

Se verifica, entonces, que las demás normas jurídicas pertinentes a la materia, tan solamente disciplinan la aplicabilidad de la vigente Ley n° 6.015/73, único texto legal que determina el georreferenciamiento de los inmuebles rurales, cuyo objetivo es incorporar la base gráfica del catastro (situación física del inmueble) a la situación jurídica del mismo (registro).

La descripción georreferenciada, que vino a subsanar los vicios contenidos en las imprecisas descripciones inmobiliarias, debe ser la única existente en el folio registral, y como ya sugería hace 30 años el emérito jurista Afrânio de Carvalho, para mejor visualización y conocimiento de terceros, la nueva matrícula, que será abierta con cierre de la anterior, contendrá un mapa del respectivo inmueble.



Este procedimiento será fundamental para el fortalecimiento de los derechos reales en nuestro país, en vista de que acoge necesidades sociales, proporcionando transparencia y seguridad para la libre circulación de bienes y riquezas, así como crédito basado en garantías seguras, de rápido proceso de regularización territorial, para lo cual un catastro inmobiliario y un registro de inmuebles seguros son indispensables.

Observando las escrituras de compra y venta labradas por los notarios de todo el país en los siglos pasados, es fácil constatar que la descripción de los inmuebles se limitaba a mencionar nombres de los confrontantes, accidentes físicos y geográficos o características propias del inmueble registrado. Era común que el inmueble tuviese como referencia un frondoso árbol, una gran piedra negra y, hasta incluso, la divisa del inmueble teniendo como marco inicial la naciente de un pequeño riacho.

Actualmente, la localización, los límites y confrontaciones de los inmuebles rurales son obtenidos por medio de una memoria descriptiva que contiene las coordenadas de los vértices que definen los límites de los inmuebles, georreferenciadas al Sistema Geodésico Brasileño.

De esta forma, los trabajos técnicos realizados por el profesional catastrado por el INCRA (Instituto Nacional de Reforma Agraria), añadidos al asentimiento de los confrontantes, permitirán la especialización adecuada de los inmuebles en referencia. De las citas contenidas en la pertinente legislación, debemos entender que el georreferenciamiento es obligatorio para la propiedad rural inmobiliaria que esté descrita y caracterizada en una matrícula, en el momento en que ella fuese alienada, desmembrada y/o remembrada, una vez atendidos los dictámenes del Decreto n° 5570/05.

En razón de la anotación de la descripción georreferenciada, ciertamente serán despejadas las dudas y la inseguridad en cuanto a la real identificación de los inmuebles rurales. Se añade que la certificación de la inexistencia de superposición de la poligonal es el elemento que, sumado a la responsabilidad técnica de los profesionales habilitados para suscribir las plantas y memoriales, asegurarán total precisión al procedimiento.

### 1.3 PROGRESO EN EL BRASIL EN CATASTRO E INSCRIPCIÓN

En este tramo del trabajo, en una perspectiva globalizada, se dialoga sobre la seguridad legal de registros electrónicos como transmisores apropiados de derechos reales. Esto es posible por la autenticidad de los documentos que los originan, por

ejemplo, aquellos trabajados en un ambiente físico, como el actual sistema de registro exige registro, para garantizar la eficacia de la publicidad que lo constituye.

Así, son presentados en este estudio elementos y hechos de su confiabilidad técnico-jurídica, que justifican la necesidad de que se adopte tratados internacionales específicos para mejor reglamentar los contratos electrónicos en las transacciones inmobiliarias transnacionales, dejando claro que la propuesta de arriba no es suprimir la fuerza o validez de las normas internas del Estado nacional por una nueva *lex mercatore* y sistema autónomo de normas internacionales supraestatales, sino fortalecerlas.

Al concluir, la esfera interna con la esfera externa, se verifica la necesidad de la promulgación de estándares internacionales, por medio de tratados mencionados en las líneas anteriores, porque ellos realmente piensan en fortalecer el espíritu original de la *lex mercatore*, ya que incluso con la colaboración de los bloques económicos, muchos obstáculos entre ellos continúan impidiendo un mayor flujo de transacciones inmobiliarias a partir de ahora a través de contratos electrónicos; entre ellos, el riesgo del Brasil, originado por la ausencia de un banco de datos catastrales confiable, fuente en la cual se origina la falta de control de los bienes e inmuebles, públicos y privados, del país.

A propósito, cónclaves repetidos se realizaron en el Brasil y en varios países de América Latina, en los cuales la agenda principal fue la Coordinación de Catastro y Registro. Esto incluye la presentación del autor de este artículo, realizada en la red de especialistas sobre el asunto en cuestión, en respuesta a la invitación hecha por el CEDDET - Fundación Centro de Educación a Distancia para el Desarrollo Económico y Tecnológico, creado en 2001 por los Ministerios de Economía y Finanzas de España y del Banco Mundial.

Al final de las discusiones, recibí el mensaje de la coordinadora Alba Martínez Salas: “Apreciado José, ahora que estamos cerrando su presentación, me gustaría mostrar mi gratitud por una actividad tan interesante. Veo que hubo algunos comentarios y 120 visitas, por lo tanto, se puede decir que fue un éxito”.

Ciertamente, ese éxito se atribuido a la manera transparente en la cual una cuestión tan tempestuosa fue discutida. Durante siete días la experiencia brasileña fue compartida con todos, recibiendo como contrapartida ideas de diferentes países que serán útiles en el Brasil, en caso de que hubiese integración entre sus cinco regiones y municipios, en los cuales las informaciones deberían ser diarias, proveyéndolas al registro, especialmente cuando haya modificaciones en el catastro único de inmuebles

urbanos y rurales, como un ejemplo de lo que hace mucho tiempo se hace en España y en otros países europeos.

Ese supuesto flujo de informaciones se hace difícil en un país de dimensión continental como el Brasil, pero no imposible. Requiere voluntad política y administración pública de un Estado comprometido en ofrecer un mejor servicio público a aquellos que puedan estar interesados.

Evidenciando esa dificultad frente al flujo y cantidad de informaciones, se produce el surgimiento de empresas privadas y especializadas en hacer esa conexión entre la Oficina de Registro de Inmuebles, el usuario, y los órganos gubernamentales. Estas se disponen a hacer toda la recolección de informaciones necesarias y el trámite hasta finalizar el registro, como queda demostrado abajo:



Fuente: Portal de documentos. Registro Inmobiliario, 2019. Disponible en: <https://www.portaldedocumentos.com.br/case/registro-imobiliario/>

Si, por un lado, algunos usuarios tienen dificultad para utilizar el servicio, por otro, los servicios de registro de inmuebles en el Brasil también enfrentan muchos desafíos; como ejemplo de esto está la creación de otro tipo de empresa, que a su vez posee la finalidad de auxiliar a los Registradores proveyendo los servicios citados abajo:

1. Producir las respuestas a las consultas generadas por los Asociados.
2. Realizar la elaboración de oficios a las autoridades Competentes, manifestaciones en expedientes Administrativos que tramitan en las corregidurías de Justicia, así como la materialización de notas de Directorio o notas conjuntas, con carácter de Orientación general en las que haya lagunas de reglamentación o de interpretación.

3. Participación en reuniones específicas siempre que los respectivos directorios de las entidades lo consideren necesario.

4. Colaborar con la aproximación de los registradores y Notarios al poder judicial, a la presidencia de los Tribunales de justicia y a los juzgados de las direcciones de fuero, actuando como interlocutor entre estos órganos, inclusive redactando, si fuese necesario, los reclamos que a ellos deban ser presentados, así como minutas de proveídos y Oficios circulares.

5. Propuestas de revisión de las consolidaciones o código de Normas de las corregidurías de justicia.

6. Administrar cursos para los asociados de las entidades y participar en encuentros y foros de debates, contribuyendo con exposiciones sobre los más diversos temas involucrados en la actividad notarial y registral.

(Fuente: Extrajud Assessoria e Consultoria Ltda.)

No obstante, importantes acciones han sido desarrolladas por los registradores del Brasil, siempre con el objetivo de estrechar los lazos con los cuales los diversos sectores gubernamentales responsables de la Coordinación de Catastro y Catastro se reunieron; el evento fue realizado entre los días 4 y 6 de julio, en la sede del INCRA en Brasilia, bajo el patrocinio de la Casa Civil de la Presidencia de la República, liderada por el profesor Bastiaan Reydon y por el equipo de la Unicamp, denominado Entrenamiento en Gerenciamiento de Tierras y en la Dinámica del Mercado de Terrenos.

En el evento arriba mencionado, las cuestiones más controvertidas fueron las cuestiones controvertidas en la práctica de registro, en comparación con los innumerables catastros realizados por diferentes órganos gubernamentales.

Compartiendo consideraciones con todos por medio de citas legales, el autor de este artículo presentó las acciones del registrador inmobiliario y del IRIB, de investigaciones culturales y científicas, disponibles para sus asociados y en el área Notarial y de Registro, ampliamente utilizadas en el fundamento de las decisiones

judiciales de los jueces de primera y segunda instancia del Poder Judicial de nuestro país.

En la secuencia del abordaje teórico, con base en las enseñanzas del Ministro Ives Gandra Martins Filho y de los juristas Mangabera Unger y Edésio Fernandes, se elaboraron críticas severas sobre el sistema jurídico brasileño, concluyendo que el cumplimiento del Decreto n° 8.764/16, instrumento jurídico que instituyó el Sistema Nacional de Gestión de la Información Territorial (SINTER), exigirá el esfuerzo concentrado de todos los órganos responsables de los catastros brasileños, fragmentados en los niveles federal, provincial y municipal. Se reconoció que son desafíos a ser superados, en parte por la implantación del SINTER, preparado y actualizado por comités temáticos instituidos por la Agencia Tributaria.

### 1.3.1 LA CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL SINTER

El debate, el 25 de noviembre de 2015, en el Senado de la República del proyecto SINTER, creado por la SRF/MF, con sede en la Comisión de Juristas de la Desburocratización, que culminó en 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 publicada en el Diario Oficial de la Nación el 11 de mayo de 2016, determina que, en el período indicado arriba, los servicios públicos deberán poner a disposición de la administración pública federal, gratuitamente, documentos estructurados de origen digital, que identifican el *status* legal de la propiedad, el título o documento registrado, de la forma que será mencionada en el respectivo manual operacional.

Art. 1° Queda instituido el Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales - Sinter, herramienta de gestión pública que integrará, en un banco de datos espaciales, el flujo dinámico de datos jurídicos producidos por los servicios de registros públicos al flujo de datos fiscales, catastrales y geoespaciales de inmuebles urbanos y rurales producidos por la Unión, por los Estados provinciales, por el Distrito Federal y por los Municipios. Decreto 8.764 de 2016.

En este sentido, tanto la legislación como el desarrollo de la tecnología posibilitaron avances en la digitalización de servicios registrales, destacándose las

modificaciones en la redacción de los Decretos-Ley n° 167/67 (Cédula Rural); 413/69 (Cédula Industrial); 6.840/80 (Cédula Comercial y Nota de Crédito Comercial); así como en las Leyes n° 5.172/66; n° 8.212/91; n° 10.522/02; y n° 13.097/15.

Volviendo al Sinter, este tiene el objetivo de optimizar y modernizar la administración de tierras de la Unión, de los Estados provinciales y de los Municipios, para que las comunicaciones como operaciones de alienaciones, donaciones y garantías que son materia de registro público, sean hechas de forma más rápida y con acceso facilitado, promoviendo el aumento de la eficiencia de la gestión pública y de la regularización de tierras, proporcionado también un mecanismo de control y conocimiento de la adquisición de propiedades urbanas y rurales por extranjeros.

La estrategia del Sinter corresponde a un ambiente nacional único; las informaciones relacionadas con la titularidad de los inmuebles enviadas por los Sistemas de Registros Electrónicos de las Escribanías brasileñas, el flujo dinámico, tiene por objeto atender las necesidades de especialización del registro y calificación del catastro, siendo que el resultado de esa interacción será la producción de informaciones actualizadas y confiables para la gestión pública y para los actores económicos.

La organización es realizada con la sección de bancos de datos geoespaciales denominados Camadas. De esa manera, informaciones diversas allí dispuestas pueden ser tratadas y analizadas sobre el mismo mapa, posibilitando sinergias que no sería posible si tuviera cada uno su catastro aislado.

El Sinter presenta medios para la implantación en el conjunto de los municipios brasileños del Catastro Técnico Multifinalitario, siendo esta una herramienta de gestión de políticas públicas en sus múltiples aspectos, como impositivo, salud, medio ambiente, infraestructura, educación, transporte, planeamiento urbano y rural y seguridad pública.

Recordamos que las informaciones son protegidas por las entidades gestoras y productoras de los datos, observando reglas para compartir dentro de los principios de sigilo, seguridad e integridad de las informaciones. Y la asimilación de estos datos, agregados desde fuentes diversas sobre inmuebles, permitirá la visión del territorio brasileño en un mapa subdividido, pero continuo y con vínculo a las informaciones catastrales, económicas, fiscales, registrales, geoespaciales y temáticas.

En relación con el proyecto Sinter, se trata de un programa bajo gestión de la Secretaría de la Administración Pública Fiscal Federal, que, a su vez, es un órgano específico, singular, subordinado al Ministerio de Hacienda, y que a través de su

función administrativa ejerce un papel esencial para que el Estado pueda cumplir sus objetivos.

La Administración Pública Fiscal Federal es responsable de la administración de los impuestos de competencia del país, inclusive los previsionales y los que inciden sobre el comercio exterior, englobando una parte significativa de las contribuciones sociales del Brasil. De esta manera, la administración del catastro de inmuebles rurales del Brasil para fines tributarios también es de responsabilidad del órgano arriba citado.

En este sentido fue que la Administración Pública Fiscal Federal dispuso los Manuales Operacionales del Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales (Sinter), publicados en el Diario Oficial de la Unión a través de la Ordenanza N° 1.091, del 20 de julio de 2018, proveyendo los manuales para su descarga en el *site* de la Secretaría de la Administración Pública Fiscal Federal del Brasil (RFB). Eventuales actualizaciones, modificaciones y mantenimiento del Manual Operacional del Sinter serán divulgadas por acto de la Coordinación General de Gestión de Catastros (Cocad).

### 1.3.2 LAS ESCRIBANÍAS DE REGISTROS DE INMUEBLES Y EL SINTER

De acuerdo con la legislación brasileña, el registro de inmueble, nuevo o recién adquirido, es condición fundamental para legitimar que el comprador es, en efecto, dueño de la propiedad, o sea, de acuerdo con el Código Civil, la transferencia y/o compra de un inmueble sólo es oficial después del registro en una Escribanía de Inmuebles. Se trata de un derecho constitutivo a través del título y modo.

Frente a esto, es incuestionable la eminente importancia de la actuación de las escribanías de registro de inmuebles para el funcionamiento del Sinter. Como ejemplo de esto, en 2018 fue lanzado el Diario del Sistema de Registro Electrónico de Inmuebles (DSREI) que es el medio oficial y vehículo del Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil – IRIB, publicado en Internet bajo el dominio [www.editaisonline.org.br](http://www.editaisonline.org.br), para publicación y divulgación de licitaciones, comunicaciones y actos previstos en ley, en que se considere necesaria la publicación oficial.

El archivo en formato PDF, al ser publicado en la plataforma DSREI, recibe la firma electrónica del responsable de la publicación, quien, a su vez, debe poseer el certificado digital ICP-Brasil que garantice la autenticidad, integridad, confiabilidad y el no rechazo, de esta manera, debido a las acciones tecnológicas y legales, el autor no

puede negar que es el responsable del contenido publicado, siendo que cualquier alteración hecha en el documento invalida la firma.

A fines de ese mismo año (2018), a través del Proveído n° 33/2018 de la Corregiduría General de Justicia – RS, la Central de Servicios Electrónicos Compartidos de los Registradores de Inmuebles del Estado del Rio Grande do Sul (CRI-RS) interconectó aproximadamente 200 Oficinas de Registro de Inmuebles, con la proyección de cerca de 15 millones de inmuebles catastrados en el estado, poniendo a disposición la Visualización Electrónica de Registros (Matrícula *on-line*).

Conforme el Decreto n° 8.764/16, el envío de informaciones al SINTER es obligatorio, de acuerdo a lo dispuesto en el Manual Operacional, publicado en julio de 2018. Administrado por la Administración Pública Fiscal Federal, el Sistema es una herramienta de gestión pública que integrará, en un banco de datos espaciales, el flujo dinámico de datos jurídicos producidos por los servicios de registros públicos al flujo de datos fiscales, catastrales y geoespaciales de inmuebles urbanos y rurales producidos por la Unión, por los Estados provinciales, por el Distrito Federal y por los Municipios.

En el caso de las escribanías de Registro de Títulos y Documentos, un acuerdo firmado entre el IRTDPJBrasil y la Administración Fiscal posibilitó el desarrollo de un módulo en la Central RTDPJ -[www.rtdbrasil.org.br](http://www.rtdbrasil.org.br)– en el cual se permitirá el envío de los datos por las escribanías mediante el *webservice* directamente al Sinter. El módulo de integración fue homologado y ya está recibiendo las informaciones de los servicios de RTDPJ.

Ya en el año 2019, el 27 de julio, con el fin de dirimir dudas en cuanto al envío de datos por medio de la central electrónica desarrollada y gestionada por el Instituto, el Instituto de Registro de Títulos y Documentos y de Personas Jurídicas del Brasil (IRTDPJBrasil), realizó el Taller RTD y SINTER: Desafíos, perspectivas e integración”.

Este Taller mostró el funcionamiento del módulo de integración con la Administración Pública Fiscal Federal, cómo catastrar, cómo acceder, cuáles son los datos solicitados, entre otras informaciones. Muchas escribanías de RTD ya envían las informaciones al Sinter, puesto que el módulo ya está homologado y en operación. Además de técnicos de la Central RTDPJ, el Taller contó con la presencia de invitados de la Administración Pública Fiscal Federal y del Serpro.

Frente a la importancia de este tema, el Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil convocó el 12/06/19 a los Oficiales para discutir el sistema y presentar



sugerencias. El encuentro contó con la presencia de los Consejos (Deliberativo, Fiscal y de Ética), representantes de todos los Estados provinciales del país, además de la Dirección ejecutiva y nominativa del Instituto, en total fueron más de 50 participantes de todo el país, cuyo posicionamiento puede ser observado en el comunicado abajo presentado en el sitio oficial de la Anoreg (Asociación del Notarios y Registradores del Brasil). Siguen abajo las decisiones y consideraciones del IRIB sobre el asunto en cuestión.

#### COMUNICADO IRIB

A pesar del arduo trabajo del IRIB en el sentido de buscar la interrupción de las discusiones sobre el manual operacional del SINTER, con pleitos hechos ante la RFB y el CNJ, el IRIB se siente en la obligación de alertar a los colegas que los plazos no fueron modificados o postergados por la Administración Pública Fiscal Federal. El colega debe orientarse por los documentos técnicos bajados por la RFB, consultando a su Central Estatal o a la propia RFB para cumplir con los dictámenes del Decreto 8.764/2016 y sus documentos accesorios. Por fin, el IRIB, ANOREG-BR, CNR y centrales estatales, están realizando todos los esfuerzos para aminorar el impacto que el Proyecto SINTER representará para cada oficina del país. Noticias en breve por el Boletín Electrónico del IRIB.

#### SÍNTESIS DE PROPUESTAS QUE ESTÁN SIENDO DISCUTIDAS INTERNAMENTE POR LAS ASOCIACIONES ESTATALES DE REGISTRADORES DE INMUEBLES Y EL INSTITUTO DE REGISTRO INMOBILIARIO DEL BRASIL – IRIB.

- Serán compartidas en la reunión de la ANOREG-BR que se realizará hoy en Brasilia.
- Estas propuestas se refieren EXCLUSIVAMENTE al Registro de Inmuebles, no abarcando las demás especialidades.

1. Envío de datos de transacciones registradas a partir del 20 de julio;

2. El diseño de los datos a ser enviados debe adoptar protocolos de interoperabilidad;

3. Restringir el acceso a los datos que constarán del SINTER solamente a los entes previstos en ley, adecuando el Decreto 8.764/2016 a las disposiciones de la Ley n° 11.977/2009, Ley n° 13.465/2017 y Ley n° 13.709/2018;

4. Prórroga del plazo para el inicio de la remesa de las informaciones del Registro de Inmuebles a 90 días después de la publicación del nuevo diseño de datos;

5. Que los *logs* de auditoría del sistema sean puestos a disposición para su acceso por el oficial de registro de inmuebles, CNJ y Corregidurías de los Estados;

6. Propuestas para la Coordinación entre Catastro y Registro:

6.1. Estructuración de datos que garantice interoperabilidad;

6.2. Acceso a las informaciones catastrales de forma de subsidiar el trabajo de calificación de los títulos;

6.3. Poner a disposición los datos catastrales y geoespaciales de inmuebles rurales administrados por la Administración Pública Fiscal Federal e INCRA, y de los inmuebles urbanos provenientes de convenio con municipios;

6.4. Realización de convenios para la atención al ciudadano (actuar como Unidades de Catastro por el Sistema Nacional de Catastro Rural (SNCR), ante el INCRA, por el Catastro Ambiental Rural (CAR), ante los Órganos Gestores en los Estados provinciales y en el Distrito Federal y al Servicio Forestal Brasileño, y por el Catastro de Inmuebles Rurales (Cafir), ante la propia Administración Pública Fiscal Federal, abriéndose, incluso, la posibilidad de que las oficinas inmobiliarias celebren convenio con los Municipios para funcionar como puntos de servicio al ciudadano y de interconexión entre los catastros municipales y el SINTER.

• Las propuestas de arriba se formaron a partir de la reunión realizada en la ARISP el 16/7/2019, y fueron enviadas para su evaluación por el IRIB. Están sujetas a modificaciones.

Brasilia, 17/7/2019. Flaucilino Araújo dos Santos. Consejero titular del Registro de Inmuebles de la ANOREG-BR.

#### NOTA DE LA ANOREGGBR, DE LA CNR Y DEL IRIB SOBRE EL SINTER

(Deliberación de la Reunión de la Dirección Colegiada en la fecha 17/7/19).

La Asociación de los Notarios y Registradores del Brasil - ANOREG-BR, la Confederación Nacional de los Notarios y Registradores – CNR y el Instituto de Registro de Inmuebles del Brasil – IRIB, teniendo en vista la publicación del Decreto n° 8.764, de 10/5/2016, que instituyó el Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales (SINTER) y procuró reglamentar lo dispuesto en el art. 41 de la Ley n° 11.977, del 7 de julio de 2009, que es el “registro electrónico”, aclaran:

#### CONSIDERANDO:

- 1) Que el Decreto 8.764/2016 dice en su epígrafe que el acto presidencial se orienta a reglamentar “lo dispuesto en el art. 41 de la Ley n° 11.977, del 7 de julio de 2009”.
- 2) Que lo dispuesto en dicho artículo se prevé que a “partir de la implementación del sistema de registro electrónico de que trata el art. 37, los servicios de registros públicos pondrán a disposición del Poder Judicial y del Poder Ejecutivo federal, por medio electrónico y sin cargo, el acceso a las informaciones que constan en sus bancos de datos, conforme reglamento”.
- 3) Que la Ley n° 13.465/2017, en su § 7º, prevé que la “administración pública federal accederá a las informaciones del SREI por medio del Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales (Sinter), en la forma de reglamento”.
- 4) Que el SREI – Sistema de Registro de Inmuebles electrónico fue creado efectivamente con el advenimiento de la Ley n° 13.465/2017 (art. 761) y que su operación aguarda

reglamentación de la Honorable Corregiduría Nacional del Consejo Nacional de Justicia (§ 4° del art. 76 de dicha ley);

5) Que los datos registrales, que constan de libros, documentos, papeles, títulos, mantenidos en medios tradicionales o electrónicos (art. 16 c.c. art. 25 de la Ley n° 6.015/1973), deben quedar bajo la guarda, conservación, custodia y responsabilidad de registradores públicos (art. 24 de la Ley n° 6.015/1973 e inc. I del art. 30 c.c. art. 46 de la Ley n° 8.935/1994);

1 Art. 76. El Sistema de Registro Electrónico de Inmuebles (SREI) será implementado y operado, en ámbito nacional, por el Operador Nacional del Sistema de Registro Electrónico de Inmuebles (ONR).

2 V. PP 0000665-50.2017.2.00.0000. Pedido de providencias denunciado en 3/2/2017 en la Corregiduría Nacional de Justicia del CNJ.

6) Que el acceso a los datos albergados en los Registros públicos por los órganos de hacienda debe darse con base en la Ley (inc. I del art. 197 del CTN) y que el envío de datos de carácter personal, obrantes en el Registro de Inmuebles, solamente puede hacerse con base en expresa previsión legal –lo que ocurre, en el ámbito de la RFB, con la DOI– Declaración de Operaciones Inmobiliarias, que blinda esos datos con la nota característica de sigilo fiscal art198 del Código Tributario Nacional por

7) Que la conjugación de disposiciones del Decreto 8.764/2016 y Decreto 8.777, de 11/5/2016, prevé que el acceso a los datos que compondrán el SINTER podrá ser franqueado a entes autárquicos, fundacionales y órganos de la administración pública indirecta y notarial (art. 3° del Decreto 8.764/2016 c.c. art. 1° del Decreto 8.777, del 11/5/2016).

8) Que doctrinariamente no se puede separar radicalmente, desde el terreno de los principios registrales, la publicidad

material de la publicidad formal, ya que son indisociables e interdependientes;

9) Que el advenimiento de la Ley n° 13.465/2017 y de la Ley n° 13.709/2018 (Ley General de Protección de Datos Personales) tiene importantes reflejos en el Decreto 8.764/2016.

10) Que el IRIB elaboró una investigación, realizada con sus asociados, registradores inmobiliarios de todo el país, en la que se comprobó que la mayoría no tiene posibilidades de poner a disposición los datos como lo exige el Manual Operacional, debido a la complejidad del diseño de datos y en virtud de la falta de recursos y costeo de las complejas operaciones de conversión de datos a los estándares exigidos.

11) Que la administración pública no puede imponer al particular cargos y encargos para la realización de tareas propias de la administración, ni tampoco, crear reglas que generen obligaciones cuya preexistencia no se desprenda directamente de la ley en sentido formal y material (art. 5°, II, de la Constitución Federal).

12) Que, teniendo en vista fundados indicios del exceso reglamentario del citado Decreto del Poder Ejecutivo, y su posible revocación frente a la legislación sobreviniente, fueron aprobadas las siguientes providencias para su cumplimiento inmediato:

Postular ante la Secretaría de la Administración Pública Fiscal Federal, hasta el día 22/7, la reapertura de las discusiones acerca del Manual Operacional, dando lugar a los registradores inmobiliarios brasileños, por Código Tribunalicio Nacional “Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación penal, se prohíbe la divulgación, por parte de la Hacienda Pública o de sus servidores, de información obtenida en razón del oficio sobre la situación económica o financiera del sujeto pasivo o de terceros y sobre la naturaleza y el estado de sus negocios o actividades. Ver

también: art. 15 del Decreto-Ley n° 1.510, del 27/12/1976 y art. 8° de la Ley n° 10.426, del 24/4/2002 (Decreto 9.580, del 22/11/2018).

En este sentido, como presidente de la Anoreg del Estado en que actúo, Mato Grosso, también emití instrucciones referentes a la adecuación de los notarios y registradores al Sinter, las que pueden observarse abajo:

Anoreg/MT – Interconexión CEI y Sinter, prórroga de plazo para el día 21/09/2019

A LOS/A LAS NOTARIOS/-AS Y/O REGISTRADORES/-AS

Asunto: URGENTE – Interconexión CEI y Sinter, plazo para el día 21/9/2019

Apreciados/-as colegas:

La Asociación de los Notarios y Registradores del Estado de Mato Grosso (Anoreg-MT), inscrita en el CNPJ bajo el n° 02.767.152/0001-40, con domicilio en la Calle Holanda n° 47, Barrio Santa Rosa, Cuiabá-MT, CEP 78040-225, gestora de la plataforma Central Electrónica de Integración e Informaciones (CEI), con sitio electrónico <https://cei-anoregmt.com.br>, y dirección electrónica [cei@anoregmt.org.br](mailto:cei@anoregmt.org.br), por su presidente y la dirección de tecnología, informan:

Considerando el fin del plazo, y verificando que faltan algunas oficinas por adecuarse, se prorroga en un mes más el portal Integrador Sinter para catastrar manualmente el envío a los portales para catastro manual de los actos para envío. De esa forma las oficinas tendrán hasta el día 21/9/2019 para adecuar el *software* a la plataforma CEI. Siendo así, solicitamos a los registradores enviar el manual que sigue en *link*, Manual CEI – versión 1.6 al Manual Operacional del Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales (Sinter) al desarrollador de *software* de su oficina, con la finalidad de hacer las adecuaciones necesarias, para que podamos recibir las informaciones de los Escribanos de Títulos y Documentos y Persona Jurídica y enviarlas directamente al Sinter o a la Central

Nacional del RTDPJ Brasil. Cordialmente, José de Arimatéia Barbosa. Fuente: Anoreg/MT

La plataforma CEI mencionada en mi mensaje oficial se refiere a la Central Electrónica de Integración e Informaciones de la Asociación de los Notarios y Registradores del Estado de Mato Grosso (Anoreg-MT). La CEI desarrollada por la Anoreg-MT en 2015 es responsable de reunir en un solo lugar informaciones digitalizadas de las oficinas matogrossenses (Registro Civil de las Personas físicas; Registro Civil de las Personas Jurídicas; Escribanía de Protestos; Escribanía de Notas; Registro de Títulos y Documentos y Registro de Inmuebles).

La plataforma es normalizada por el Proveído nº 81/2014, de la Corregiduría General de Justicia (CGJ-MT), y también atiende los requisitos del Proveído nº 47/2015, de la Corregiduría Nacional de Justicia. La CEI atiende exigencias tecnológicas de la Web y fue desarrollada respetando los requisitos de la Infraestructura de Claves Públicas Brasileña (ICP-Brasil) y el estándar XML, con foco en la garantía de interoperabilidad y de accesibilidad del usuario a las escribanías matogrossenses.

La CEI contribuye a combatir el crimen: en los últimos dos años, una importante acción fue el encuentro con grupos de inteligencia para el combate al crimen organizado en el estado que abordó el Plan Estatal de Seguridad Pública para la modernización del banco de datos con la colaboración de las escribanías de Mato Grosso.

Fue iniciado el entrenamiento, con integrantes de la Sesp-MT, para utilizar la Central Electrónica de Integración de los Servicios Notariales y Registrales (CEI) en la consulta gratuita de informaciones para agilizar las investigaciones. La Central Electrónica de Informaciones (CEI) se extendió a representantes de la Policía Federal, que participaron de un curso en la Anoreg-MT. A partir de ese entrenamiento ofrecido a 15 personas, la PF pasó a tener acceso a las informaciones relacionadas con determinada persona, puesto que la CEI reúne informaciones de todas las oficinas matogrossenses, o sea, de las especialidades Registro Civil de las Personas físicas; Registro Civil de las Personas Jurídicas; Escribanía de Protestos; Escribanía de Notas; Registro de Títulos y Documentos y Registro de Inmuebles.

La CEI en números: solamente en 2017 fue consultada 162.068 veces, siendo 658 por la propia Anoreg-MT, operadora del sistema; 17 por instituciones bancarias; 34.926 por escribanías; 68.434 por personas físicas; 38.539 por personas jurídicas; 16.187 por órganos públicos; y 3.398 por tribunales. El número es mayor en

comparación con los años 2016 y 2015, los cuales sumaron 105.041 y 29.207 accesos respectivamente.

Para utilizar la CEI es necesario efectuar el registro como persona física o jurídica en el *site* de la Central (<http://cei-anoregmt.com.br>) o en la aplicación disponible para las plataformas Windows y Android, llamado “CEI Anoreg Mato Grosso”. Después del catastro, basta adquirir créditos por medio de boletos para poder realizar las investigaciones. El valor mínimo es de R\$ 10. A partir de ese punto es liberada la consulta, que puede ser hecha por CNPJ o CPF, o por el nombre de la persona, sea ella física o jurídica, siendo que la primera búsqueda es gratuita.

De esta manera las oficinas de Registro de Inmuebles y de Títulos y Documentos del Estado de Mato Grosso cuentan con un método de trabajo electrónico, eficaz y seguro para garantizar que sea respetado todo el procedimiento desde el punto de vista legal, así como para atender la creciente demanda por la intimación del/de los deudor/-es y/o fiduciante/-s.

En los dos últimos años (2017-2018), la CEI registró más de 16 millones de actos por parte de las escribanías, 226.080 consultas por los usuarios y 118.547 pedidos de documentos a las 232 escribanías catastradas.

#### 1.4 REGISTRO DE TIERRAS ACTUALMENTE

La escritura pública de compra y venta de bienes es el documento labrado en la Escribanía de Notas por medio del cual una de las partes vende determinado bien (mueble o inmueble) a otra. Después de labrada la escritura de compra y venta del inmueble, ella debe ser registrada en la Escribanía de Registro de Inmuebles; esta es la forma más segura de adquirir un inmueble, dado que el procedimiento es efectuado por un escribano, que posee fe pública e imprime seguridad jurídica al acto.

Breve mención histórica sobre el ordenamiento jurídico que regula la ocupación de las tierras en el Brasil:

- Período Colonial – Ordenanzas del reino;
- Período – Imperial – Ley n° 601/50 (Ley de la Tierra);
- Registro Torrens (1890);
- Período Republicano - Código Civil - 1916;
- Ley n° 4.504/64 (Estatuto de la Tierra);



- Ley n° 6.015/73 (Ley de los Registros Públicos);
- Ley n° 10.267-01(Ley del Georreferenciamiento).

Preservando la seguridad jurídica, puede incluirse la tecnología en esta actividad, optimizando los servicios registrales, como indicó el Dr. Caleb Matheus Ribeiro de Miranda durante el Taller Identidad Digital y el Registro de Inmuebles en São Paulo el día 14/05/2018:

“El Registro de Inmuebles es una institución tradicional y segura, que ha servido como guardiana de la propiedad durante siglos, pero él no puede dejar de lado las nuevas tecnologías. El modelo de eficiencia fue creado en el pasado y todavía nos sirve hoy, pero debe ser adaptado a los nuevos tiempos, para que pueda continuar atendiendo las demandas y necesidades sociales”.

En este sentido podemos enumerar los siguientes avances del registro de inmuebles hasta el año 2019:

2015/junio - El Proveído n° 47/2015, de la Corregiduría Nacional de Justicia, creó la obligatoriedad de tener en cada estado provincial y en el Distrito Federal, Centrales de Servicios Electrónicos Compartidos para fines de intercambio de documentos entre los Registros de Inmuebles, el Poder Judicial, la Administración Pública y los usuarios.

2016/diciembre - En función del Proveído CNJ n°47 de 2015, las escribanías brasileñas precisaban estar integrados y con conectividad entre sí para proveer mejores servicios electrónicos. Para esto la Asociación de Registradores Inmobiliarios de São Paulo (ARISP) y el Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil (IRIB) desarrollaron el Portal de integración de los registradores de inmuebles del Brasil, interconectando así el SREI con el Oficio Electrónico (que tiene como objetivo emitir Certificados Digitales al Poder Público), la *Embargo Online* (que realiza búsquedas de titularidad de bienes inmuebles en nombre de persona que sea parte de proceso judicial), y la Central Nacional de Indisponibilidad de Bienes (que integra todas las indisponibilidades de bienes decretadas por Magistrados y por Autoridades Administrativas).

2017/septiembre – Se publicó la primera Central Electrónica de Registro de Inmuebles de Minas Gerais (CRI-MG), creada para agilizar el servicio, posibilitando la visualización de las matrículas, la consulta a procuraciones y actos registrales, catastros de regularizaciones de tierras, adquisiciones y arrendamientos de inmuebles rurales por extranjeros, acceso a estadísticas y a corrección *online*.

2018/diciembre - Fue lanzado el Diario del Sistema de Registro de Inmuebles Electrónico (DSREI), siendo este un vehículo de comunicación *online* editado por el Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil – IRIB para divulgación, publicidad y comunicación de sus actos y de otras publicaciones para las cuales consideren necesaria la publicidad oficial, en la forma de la ley.

2019/marzo – El presidente de la Asociación de Notarios y Registradores del Estado de Mato Grosso (Anoreg-MT), José de Arimatéia Barbosa (autor del artículo), presentó el viernes 8 de marzo a los notarios y registradores algunas de las propuestas sugeridas por la entidad, ya acogidas por el equipo técnico del Ministerio de Economía, en virtud de estar sintonizadas con las metas de desburocratización informadas por el actual gobierno federal.

Actualmente, año 2019, el Brasil dio un gran paso más rumbo a la modernización de los servicios de registros de inmuebles: como Presidente de la Asociación de los Notarios y Registradores del Estado de Mato Grosso (Anoreg-MT) presenté a los notarios y registradores algunas de las propuestas sugeridas por la entidad, que fueron acogidas por el Ministerio de Economía, en sintonía con los propósitos de desburocratización del gobierno federal, y representan un gran avance en la política y servicios brasileños.

De esta forma, así como respondí a la entrevista en el Ministerio de Economía sobre el avance en los últimos años del catastro y registro, señalo que: “por primera vez en la historia del Brasil estamos divulgando los datos del mercado inmobiliario de compra y venta. Son datos muy importantes para medir la economía, para aumentar la previsibilidad, para mejorar la toma de decisiones. Es un ítem más en la agenda de desburocratización y mejora del ambiente de negocios en el Brasil”. Con esto, vamos a poder mejorar el ranking del Brasil, puesto que el presidente Bolsonaro ya dio la meta, que es estar entre las 50 mejores economías del mundo en el *Doing Business*. Vamos a trabajar mucho para eso y contamos con el apoyo de utedes para desburocratizar y simplificar nuestro Brasil”.

## CONCLUSIÓN

La creciente evolución de la tecnología nos proporcionó agilidad en el acceso a una infinidad de informaciones y técnicas, pero el registro de tierras, por ser una actividad centenaria, y al principio hecha de forma superficial, sin ninguna exigencia

que asegurase precisión en la declaración de las áreas, se hizo más difícil de compatibilizar con la realidad.

Para que fuese posible implantar la tecnología dentro de los servicios de registro de inmuebles, fue necesaria la aprobación de una serie de leyes. El primer gran paso fue la publicación del Proveído CNJ n° 47 de 2015, que determina integrar y conectar las escribanías brasileñas entre sí para proveer mejores servicios electrónicos.

Después del Proveído n° 47, diversos fueron los avances en la legislación brasileña y la interacción de las escribanías y tecnologías, que actualmente cuentan con la cooperación entre el Ministerio de Economía y la Asociación de los Notarios y Registradores del Estado de Mato Grosso para fomentar el desarrollo digital de los servicios registrales, los cuales, a través de las constataciones hechas en este trabajo, podemos concluir que están cada vez más próximos de alcanzar la agilidad y fidedignidad que las Escribanías de Registros de inmuebles necesitan.

Por fin, para la reflexión de todos, transcribo lo que Napoleón Bonaparte proclamó en el inicio del siglo XIX (traducción libre): “Un buen catastro será el mejor complemento a mi código de derecho civil para obtener orden sistemático en el área inmobiliaria. El plano debe ser desarrollado y tan preciso que permita en cualquier momento definir y registrar los límites de propiedad de la tierra. Solamente el catastro, por sí mismo, podría ser considerado el verdadero comienzo del Imperio, pues significa garantizar la posesión de la tierra, ofreciendo a todos los ciudadanos la seguridad de su independencia. Después de concluido el catastro (...) cada ciudadano puede verificar sus propios asuntos y no precisa temer la arbitrariedad de las autoridades. (Napoleón I, citado por Hampel, 1978, pp. 42-43) ”.

## Referencias Bibliográficas

ARIMATÉA, J. R. O direito de propriedade: Limitações e Restrições Públicas. São Paulo: Lemos e Cruz, 2003, 180 p.

ARRUDA, Ridalvo Machado de. Conceitos de imóvel rural: aplicação na certificação do INCRA expedida no memorial descritivo georreferenciado. Boletim Eletrônico do IRIB, nº 4.108. São Paulo: IRIB, 2011.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática. Editora Saraíva, São Paulo 2013, p. 311.

ASENJO, Oscar. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad – Editora Tirant lo Blanch – Valencia – 2013;

AZEVEDO, Pedro Pontes de. Usucapião da Propriedade possível em terras públicas. O direito de superfície e à moradia em áreas de exclusão social. Curitiba Juruá, 2016

BARBOSA, José de Arimatéia. Usucapilidade de terras devolutas - Um estudo a partir da Propriedade nos Sistemas do Mercosul e da União Européia. SP. Lexia. 2014;

BARBOSA, José de Arimatéia. Compra y venta de propiedad de inmueble rural - Un enfoque a partir de la Amazonia. Buenos Aires: Editorial UMSA, 2014;

BARBOSA, Jose de Arimateia. A aquisição da propriedade rural: um enfoque a partir da Amazônia. Edições Superiores. Belo Horizonte, MG, p. 103.

BORGES, Antonino Moura. Estatuto de Terras comentado e Legislação adesiva, Edijur-SP-2007;

BORGES, João Afonso O Registro Torrens no Direito Brasileiro, Ed. Saraiva, 1960, p. 319

CALEGARI DE GROSSO, Lydia Esther. *Usucapión* – 2ª ed. 1ª reimp. – Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2010;

CLERC, Carlos M. Derechos Reales e intelectuales- volúmenes I y II. Hammurabi, Buenos Aires.2007.

Constituições da República Federativa do Brasil; legislações específicas, com destaque para a Lei 6.015/73 e alterações nela inseridas pela Lei 13.465/17;

ELERES, Paraguassú. Intervenção territorial federal na Amazônia. Imprensa Oficial do Estado. Belém. 2002;.

CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis. Editora Sergio Antonio Fabris, Porto Alegre, 2003, p. 149.

CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003, p. 162.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

COSTA, H. R. N. Discriminação de terras devolutas. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2000. 236 p.

CRUZ, Fernando Castro. Contratos Agrários. 1º ed. São Paulo, 1984.

FARIAS, M. F. C. Terras públicas: alienação e uso. Brasília: Brasília Jurídica, 2005, p. 239.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais na América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

FOSTER, G. R. de. A privatização das terras rurais. Barueri, SP: Manole, 2003, p. 160.

GATTI, Edmundo, Propiedad y Dominio – Abelardo-Perrot. Buenos Aires, 1996;

GARCIA, Paulo. Terras devolutas: defesa possessória – usucapião – registro Torrens, Livraria Oscar Nicolai, Belo Horizonte- 1858.

GONÇALVES, Albenir Itaborai Querubim. O Regramento Jurídico das Sesmarias. LEUD, 1ª. ed. São Paulo- 2014, 130 p.

GONÇALVES, Itamar. Trabalhos Técnicos da Geodésia. Teoria e Prática. Belo Horizonte: Editora Gráfica Literatura Ltda., 2002, p. 240.

GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. In revista de Direito Imobiliário. Ed 43, jul./dic. 2002.

MELLO, Henrique Ferras Corrêa de, Usucapião Extrajudicial, 1ª ed., São Paulo, Yk. Editora: 2016;

MAGALHÃES, Joaquim Romero de. O reconhecimento do Brasil”. In: BETEHNCOURT, F. & CHAUDHURI, K. (orgs.). História da expansão portuguesa. Lisboa: Círculo de Leitores, 1998, v. 1.

MARTINS FILHO, Ives Gandra da Silva. Consolidação e redação das leis: Lei Complementar n. 95/1998 e Decreto n. 2954/1999, aplicação à Lei n. 9756/1998 sobre o processamento de recursos nos tribunais. Jus Navigandi, Teresina, v. 4, n° 39, feb. 2000.

MENDES, Pereira Isabel. Estudos sobre registo predial. Coimbra: Almedina, 2003.

MURARO-Silva, J. O. Legislações agrárias do estado do Mato Grosso. Cuiabá: Jurídica Mato-Grossense, 2001, 198 p.

NALINI, José Retado, Levy, Wilson, Regularização Fundiária, Ed. Forense, 22ª ed. – 2013;

NOVOS TEMAS DE BIODIREITO E BIÉTICA. Organizadores: Heloisa Elena Barbosa, Vicente de Paula Barreto. Renovar RJ 2003;

NUNES, Marcelo Guedes, Jurimetria, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2016

PILATI, Joas Isac. Propriedade e Função Social na Pós-Modernidade. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Câmara de Deputados. Ocupación de Tierras Públicas en la Región Amazónica, Serie Acción Parlamentaria n° 187. Brasília, 2002.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Congreso. Câmara de Deputados. Comisión Parlamentariade Indagatoria destinada a Investigar la Ocupación de Tierras Públicas en la Región Amazónica. Ocupación de tierras públicas en la región amazónica: informe final de la Comisión Parlamentariade Indagatoria. Brasília: Câmara de Deputados, Coordinación de Publicaciones, 2002, 640 p.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Decreto 4.447 del 30 de octubre de 2002. Reglamenta a Ley n° 10.267, del 28 de agosto de 2001, que modifica disposiciones de las Leyes n°s 4.947, del 6 de abril de 1966; 5.868, del 12 de

diciembre de 1972; 6.015, del 31 de diciembre de 1973; 6.739, del 5 de diciembre de 1979; y 9.393, del 19 de diciembre de 1996, y da otras providencias.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Decreto 5.570 del 31 de octubre de 2005. Da nueva redacción a disposiciones del Decreto n° 4.449, del 30 de octubre de 2002, y da otras providencias.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Estatuto da Terra. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2001, 577 p.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Ley 10.267 de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leyes nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de diciembre de 1972, 6.015, de 31 de diciembre de 1973, 6.739, de 5 de diciembre de 1979, 9.393, de 19 de diciembre de 1996, y da otras providencias.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Ley 10.650, del 16 de abril de 2003. Dispone sobre el acceso público a los datos e informaciones existentes en los órganos y entidades integrantes del Sisnama. Brasília, DF, 2003.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Ley 11.977, del 07 de julio de 2009. Dispone sobre el Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV y la regularización fundiária de asentamientos localizados en áreas urbanas. Brasília, DF, 2009.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Ley 6.015, del 31 de diciembre de 1973. Dispone sobre los registros públicos, y da otras providencias. Brasília, DF, 1973.

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Ley 8.935 del 18 de noviembre de 1994. Reglamenta el art. 236 de la Constitución Federal, disponiendo sobre servicios notariales y de registro. (Ley dos cartórios).

PRESIDENCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Ley 9.393, del 19 de diciembre de 1996. Dispone sobre el Impuesto a la Propiedad Territorial Rural – ITR. Brasília, DF, 1996.

RIO, Del Victor Vial, La Tradición, y la Prescripción como modos de adquirir el Dominio. Editorialesdiconesuc-Santiago-Chile,2014;

RODRIGUES FILHO, Eulampio, Compra e Venda de imóveis e ação “ex empto” (Estudio sobre los artículos 500 a 501 del Códigos Civil, 3ª ed., rev. y ampl. Sapucaia do Sul, Noadez. Porto Alegre-RS 2007.

SABENE, Sebastián. El Registro Catastral. 1ª ed. – Buenos Aires Zavalia, 2013;

SILVA, José Antônio Muraro, Legislações Agrárias do Estado de Mato Grosso, Ed. Jurídica, Mato-grossense

TRATADO DE TORDESILHAS, in Crónica del Rey D. João II, de Rui de Pina. Edición con prefacio y notas de Alberto Martins de Carvalho, Coimbra, 1950, pág. 250.