



**ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS
(OEA). WASHINGTON DC - 20 DE MARZO DEL 2018.**

**SESIÓN LATINOAMÉRICA DE LA CONFERENCIA
ANUAL DE TIERRAS Y POBREZA DEL BANCO
MUNDIAL, 2018**

COORDINACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD RURAL: EXPERIENCIA EN BRASIL



BARBOSA, José de Arimatéia - Registrador de Inmuebles

CONINGHAM, Adriana Sant'Anna – Jueza del Tribunal de Justicia en Brazil

MIRANDA, Rodrigo – Abogado

OBJETIVOS :

- Revisar el marco normativo del Sistema Catastral y Registral Inmobiliario Brasileño, presentando las sugerencias adoptadas por el SINTER, destinadas a la solución de los problemas existentes, causados por la falta de coordinación entre el catastro y el registro.

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA - BRASIL

- **Continente: Americano**
- **Nombre completo: República Federativa do Brasil**
- **Extensión Territorial: 8 millones 500 km²**
- **Población: 210 millones de habitantes**
- **Localización: America del Sur**
- **Coordenadas: 6 00 S, 147 00 E**
- **Países Limítrofes: Uruguay, Argentina, Paraguay. Bolívia, Perú, Colômbia; Venezuela; Guianas**
- **Capital: Brasília**

LA DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS EN BRASIL

850
milhões de hectares.

Área total
del Brasil

453
milhões de hectares.

Áreas
Privadas
53%

232
milhões de hectares.

Áreas
Protegidas
27%

86
milhões de hectares.

Áreas Públicas
sin destino
10%

40
milhões de hectares.

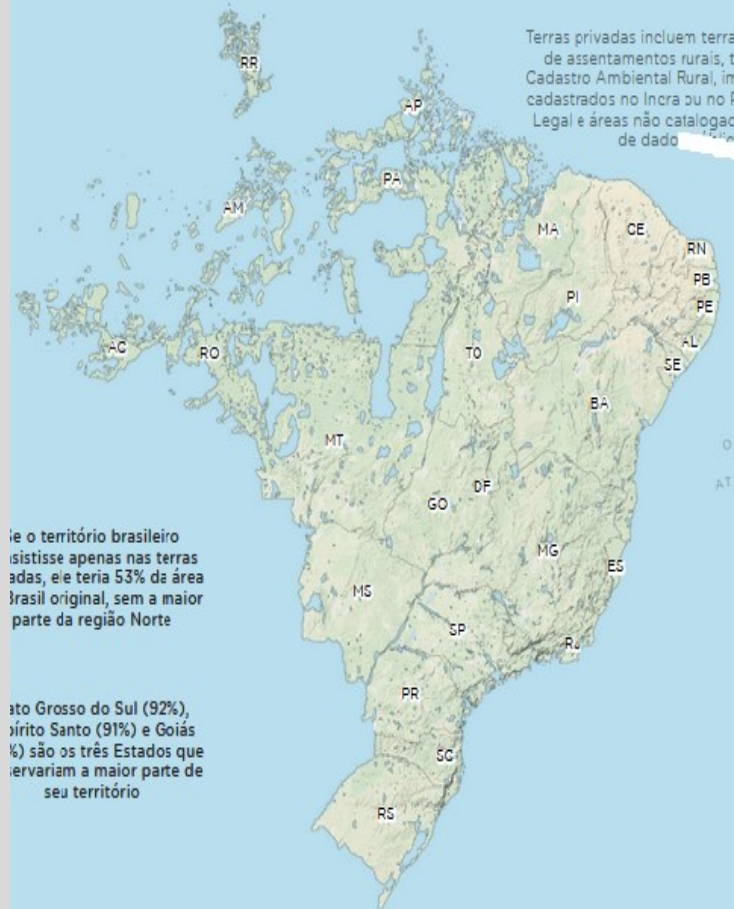
Áreas de
Asentamientos
5%

38
milhões de hectares.

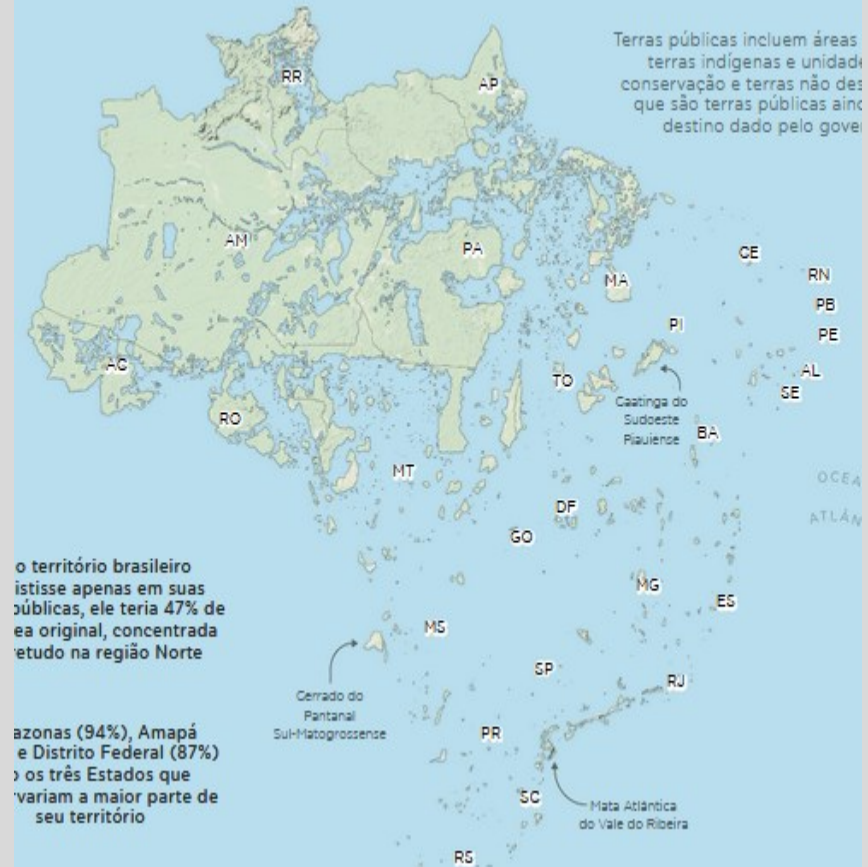
Áreas
destinadas a
otros usos
5%

SITUACIÓN TERRITORIAL EN BRASIL

O Brasil privado



O Brasil público



<https://www.nexojornal.com.br/grafico/2017/04/07/P%C3%BAblicas-e-privadas-a-divis%C3%A3o-de-terras-no-territ%C3%B3rio-brasileiro>, acesso em 11/03/18

SISTEMA REGISTRAL ORIGEN Y EVOLUCIÓN

- **Fines estadísticos - Registro General de Inmuebles, en el año 1864, por fuerza de la Ley n° 1.237, reglamentada por el Decreto n° 3.453/1865.**
- **Todo giraba en torno de las Cartas y/o Concesiones de “*Sesmarias*”, para las cuales no había criterios objetivos destinados a identificar y discriminar de manera perfecta los inmuebles.**
- **Es de conocimiento general que durante los últimos siglos no hubo control de las tierras brasileñas.**

CONSOLIDACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

- **El registro de la propiedad inmobiliaria, como función del Estado, fue instituido en el Brasil por la Ley n° 1.237, del 24 de septiembre de 1864, seguido por el Código Civil de 1916, arts. 856 a 262, actuales arts. 1234 a 1247.**
- **Recién el 9 de noviembre de 1939 fue promulgado el Decreto 4.857, modificado por el Decreto 5.318/40, que dispone sobre 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 vigor el 1° de enero de 1976.**

SISTEMAS REGISTRARALES - REFERENCIAS GENERALES

Privatista (Francés) = El Derecho real se constituye solamente por el contrato. La publicidad se limita a la oponibilidad de terceros.

Publicista (Alemania) = Es imprescindible la publicidad para la constitución del Derecho Real. Es el más perfecto de todos los sistemas porque la transcripción garantiza la presunción *“jure et de jure”*.

Registro Torrens (Australiano) = Establece la certeza jurídica del dominio, ya que crea un título indiscutible, salvo raras excepciones.

SISTEMA ECLÉCTICO (Brasil)

- **Constitutivo y Declarativo-Conjuga os dois otros, con el Título causal y su publicidad. Excepto en las adquisiciones por sucesión *causa mortis*, en la cual la herencia se transmite desde luego a los herederos, en los casos, inter vivos, la constitución del Derecho real exige solamente por el Registro de Inmueble (artículo 1.245-Código Civil).**

REGISTRO DE INMUEBLES OBLIGATORIO

SEGURIDAD JURÍDICA DEL SISTEMA

Se confiere la presunción RELATIVA (*juris tantum*) de verdad al acto registral, lo cual, hasta prueba en contrario, atribuye eficacia jurídica y validez frente a terceros (art. 252 de la Ley n° 6.015/73 y arts. 1.245 y ss. del Código Civil).

REGISTRO FACULTATIVO

- **Registro Torrens - Se consuma mediante sentencia judicial. (Art. 277 Ley nº 6.015/73)**
- **Confiere derecho incontestable a quien lo haga; salvo acción rescisoria.**
- **Su presunción, por lo tanto, es *juris et de jure*, ya que ninguna otra acción judicial podrá afectarlo.**

SEGURIDAD JURÍDICA

Don Fernando Méndez – Registrador español

- **La atracción de capitales para el desarrollo de la agricultura, de la industria y del comercio, que constituyen el núcleo esencial de la política del siglo XIX, requiere generar las instituciones que lo posibiliten: el Estado debe generar las instituciones que hagan posible el mercado y que este funcione eficientemente.**

SERVICIO REGISTRAL EN BRASIL

Naturaleza y fines

Organización técnica y administrativa destinada a garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos.

(art. 1º del Ley 6.015/73 (LRP) c/c Ley 8.935/04 (LNR)

REGISTRO DE INMUEBLE

Auténtico

Es el lugar reconocido legalmente al cual deben acudir todos los interesados, incluso los organismos públicos, para solicitar información sobre la propiedad inmueble (rural o urbana).

PRINCIPIO DE LA PUBLICIDAD

- Hoy el Registro de Inmuebles opera como un espejo jurídico de las informaciones ambientales y urbanísticas, dado que por la flagrante diferencia entre catastro y registro, no debe controlar aspectos inherentes al catastro, sino solamente reforzar su publicidad.
- « Solamente la publicidad ambiental potencializada en el Registro de Inmuebles garantiza la publicidad constitucional de las informaciones ambientales porque solamente la estructura registral posee los instrumentos necesarios para chegar a la información como índice para las búsquedas, facilidad de consultado físico y virtual..
- Marcelo Melo- Registrador em SP

SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS REGISTRADORES EN BRASIL

Delegatarios del Servicio Público, a partir de la ley n° 8.935/04 c/c CF/88.

- Delegatarios nombrados ayer de esas normas jurídicas, a través de concurso elaborado específicamente para proveer determinado servicio, realizado, a veces sin un criterio uniforme.**
- Delegatarios pro tempore, nombrados por el Juez de distintas comarcas..**

OFICIAL REGISTRADOR –

Ley 8.935/94 - art. 3

- **Notario, o escribano, y oficial de registro, o registrador, son profesionales del derecho dotados de fe pública, a quienes es delegado el ejercicio de la actividad notarial y de registro;**
- **Su misión es conocer todos los pormenores de los ACTOS REGISTRALES, con el fin de realizarlos de forma perfecta, empleando para ello la mejor técnica que esté a su alcance.**

LA FUNCIÓN NOTARIAL/REGISTRAL EN LA COMUNIDAD GLOBALIZADA

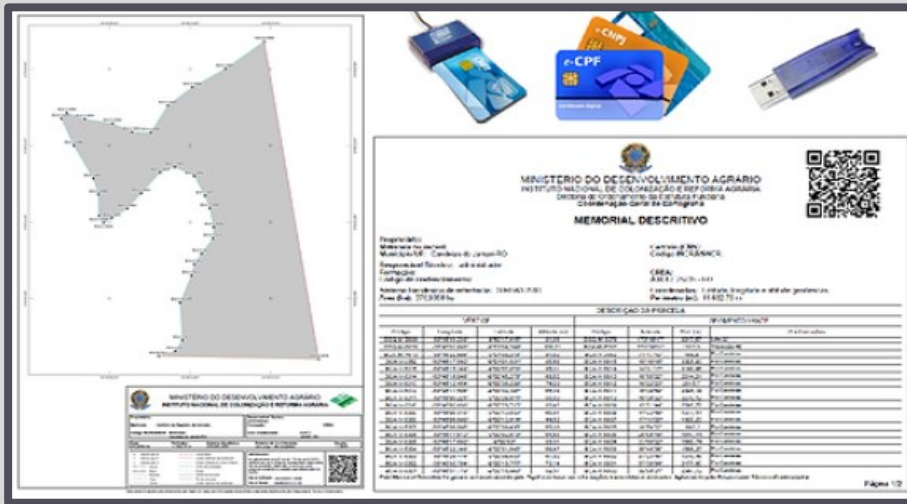
- De acuerdo con la actual visión económica, el notario, delegado del poder público, "produce" un contrato, atendiendo a la voluntad de las partes, por lo cual es remunerado mediante emolumentos rabulados y fiscalizados por el Poder Judicial.
- In casu, el notario es el editor legal da manifestación de la voluntad de los contratantes, generando así la autenticidad del respectivo documento y consecuente seguridad jurídica preventiva que, al final, una vez registrado en el SRI, es un centro de poder legal que impide el litigio, con un resultado equilibrado.

CATASTRO - REGISTRO

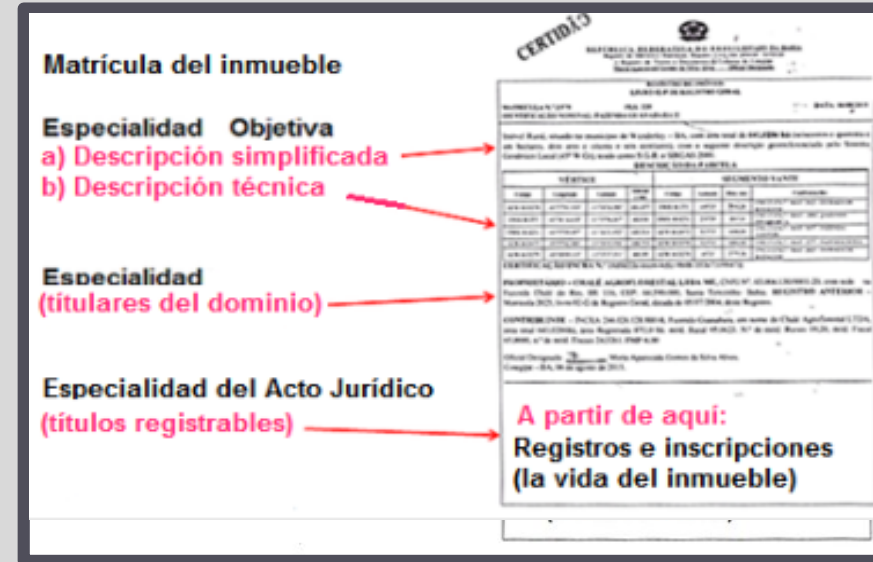
- **GT/2013-SRF / INCRA / IRIB para discutir el SINTER.**

Fundamento legal: CNJ-n 47/2015 y del Decreto 8.764 / 16 RE- art. 41 de la Ley nº 11.977 / 99, modificada por la ley 13.465/17, que instituyó el registro eletrônico em Brazil y el Sistema Nacional de Gestión de Informaciones Territoriales, administrado por la RFB, con vistas a integrar en un banco espaciales el flujo de los datos jurídicos (SRI) a los fiscales (RFB).

SIGEF



Con la conclusión de la certificación de la poligonal del inmueble rural, el propietario estará apto para llevar esta descripción georreferenciada y certificada por el INCRA al registro



FUNCIONES ATÍPICAS DEL REGISTRO DE INMUEBLES

- **Sirve de catastro a la propiedad y se revela como un indicador de los contratos en relación con ella. (Lacerda de Almeida)..**
- **En palabras de Walter Ceneviva, el Sistema de Registro en el país no es puramente real; el personal todavía predomina para búsquedas..**

MATRÍCULA EN EL SISTEMA BRASILEÑO

- **Al contrario de lo que pasa en Alemania, en Brasil no hay una Ley Nacional del Catastro.**

Hay solamente de Registro, promulgada en 1973, en vigencia desde 1976 (Ley 6.015/73, artículos 227 y siguientes).

- **Para cada inmueble corresponde una única matrícula que equivale a su certificado de nacimiento.**
- **Requisitos para su apertura (art. 176-II-LRP) obedeciendo al principio de su unicidad.**

CATASTRO - FINES TRIPARTITOS

(Sebastián E. Sabene - Jurista argentino)

- **Finalidad física -Conocer la composición de una demarcación territorial -correcta individualización de los elementos que componen una parcela.**
- **Finalidad económica -Conocer la riqueza económica de la tierra -cálculo del impuesto.**
- **Finalidad jurídica -en una correlación debida con el registro de la propiedad, el catastro permite conocer la titularidad del dominio del inmueble gráficamente representado.**

EL CATASTRO Y SU OBJETO

- **Sebastián Sabene informa en su obra que el régimen inmobiliario argentino reposa sobre la coexistencia y necesaria coordinación de tres tipos de registro:**
 - **Registro Notarial;**
 - **Registro de la Propiedad y**
 - **Registro Catastral**

INTERRELACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO

- **En Brasil la matrícula surgió en primer lugar; ella es la que deberá estar lista para cumplimentar la elaboración del futuro catastro.**
- **Al contrario, en Australia, Alemania y en otros países europeos, formados por pequeñas áreas geográficas, el catastro surgió en primer lugar.**
- **En Holanda, la agencia Kadaster interconecta el registro de tierras, catastro y mapeo, y opera un sistema sofisticado que remonta al gobierno de Napoleón Bonaparte.**

Conclusiones del XX Congreso Internacional de Derecho Registral- Dubai/Febrero/2016

- **La coordinación de los datos del Registro Catastral debe efectuarse de tal forma que no suponga ninguna interrupción o relajamiento de la actividad legal.**
- **El registro es público y esencial para garantizar la seguridad y como condición de derechos, lo que no significa que él deba ser abierto para otros fines.**

CATASTRO NACIONAL DE INMUEBLES RURALES (CNIR)

INC - SRF/INCRA- 1.581/2015

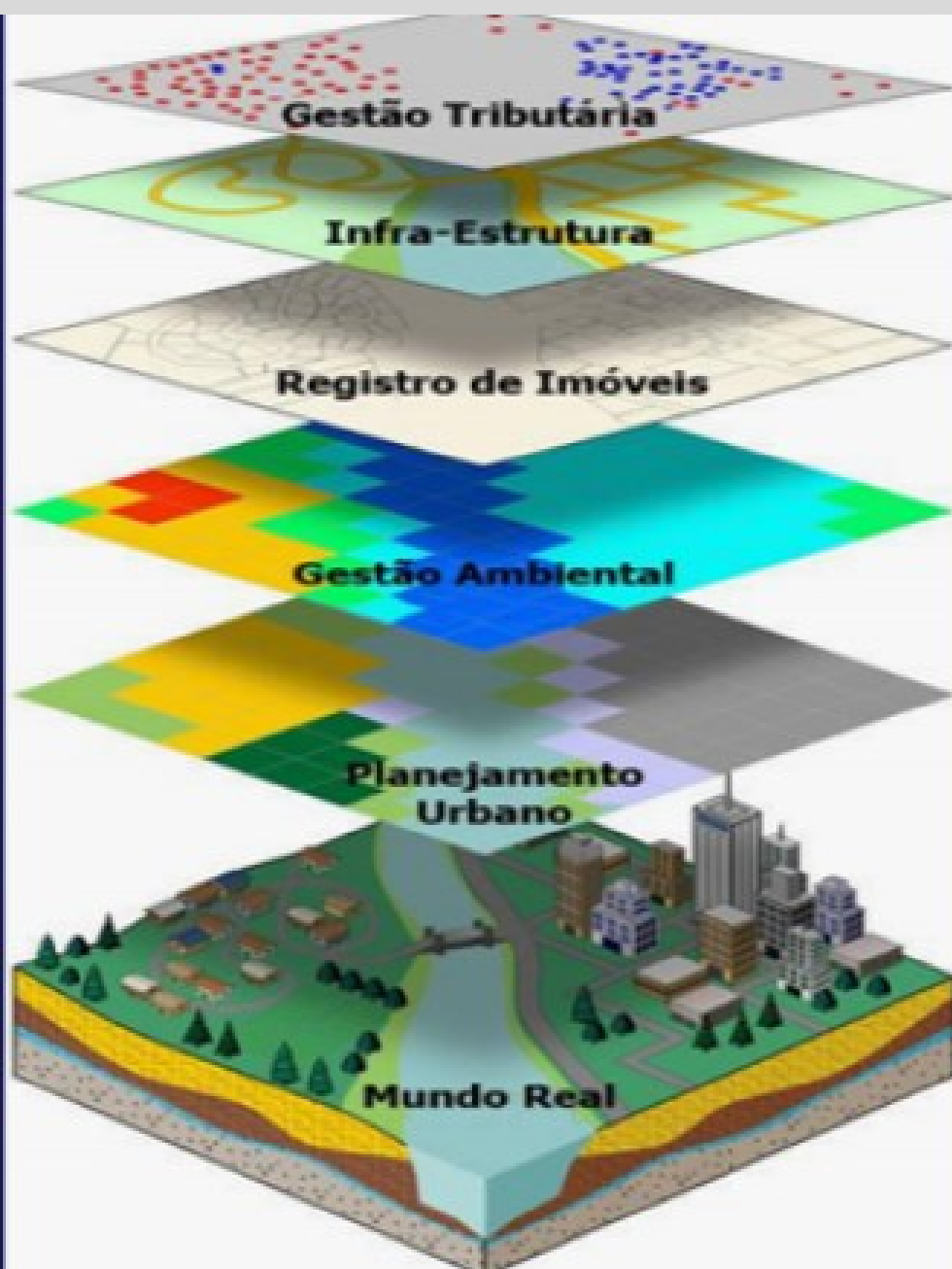
Plazos - Integración de sus catastros-SNCR/CAFIR

- **Catastro de Inmuebles Rurales;**
- **Propietarios y detentores de inmuebles rurales;**
- **Arrendatarios y asociados;**
- **Tierras Públicas;**
- **Nacional de forestas públicas (Ley n° 11.284/06)**

PROPUESTA

- **Declaración técnica catastral con inspección '*in loco*' a ser ejecutada por el INCRA (Ley n° 4.504/64) y/o a través de convenios con los Institutos Estatales y/o municipales de tierras; estos últimos deberán ser dotados de infraestructura para que puedan cumplir con el fin pretendido.**
- **Descentralización del Poder - Fortalecimiento de los Municipios - Doctrinas: Edésio Fernandes y Mangabeira Unger.**

UN NUEVO ESCALÓN EN LA GESTIÓN PÚBLICA



MULTIFINALITÁRIO:

- Los órganos de la administración pública serán interconectados al mismo sistema

GESTIÓN DE FRANJAS:

- Cada órgano administrará sus franjas de forma autónoma.

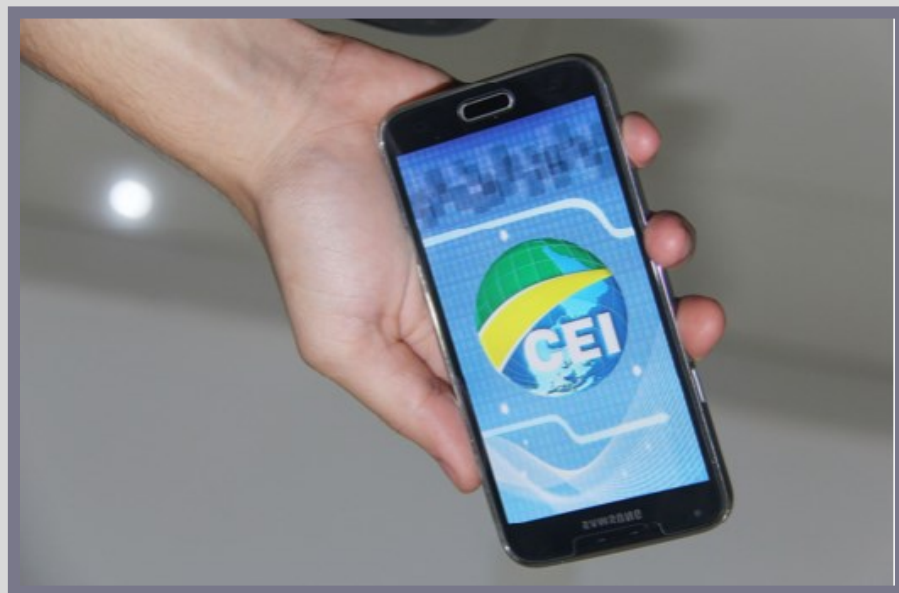
SINERGIA:

Visión multidimensional crea correlación con datos de diversos sectores. Soluciones que potencializan el sector público.

LA CENTRAL ELECTRÓNICA APORTA CELERIDAD A LOS ÓRGANISMOS PÚBLICOS.

**TRT y Ministerio Público son
algunos
de los órganos públicos que han
consultado gratuitamente al CEI**

**La Central Electrónica de Integración e
Informaciones (CEI) de la Asociación
de los Notarios y Registradores del
Estado de Mato Grosso (Anoreg/MT)
se han convertido en un importante
aliado en el combate a los fraudes y en
la celeridad de los órganos públicos. La
asociación, en colaboración con la
Corregiduría General de Justicia del
Estado de Mato Grosso, han cerrado
términos de cooperación técnica para
que las entidades puedan consultar y
visualizar las informaciones, así como
solicitar certificados y documentos
electrónicos por medio de la CEI,
gratuitamente**



Fuente – Ícone Press. Assessoria de Imprensa e Conteúdo –
Assessoria de Imprensa Anoreg – MT. 18/02/2018 às 13:50.

CRÍTICAS y SUGERENCIAS

- **Mejorar e interconectar el SINTER con los futuros sistemas:SIGEG - GEO (acervo de tierras)**
- **Inserir en la plataforma del SIGEF un nivel/camada solamente para las posesiones , objetivando saber donde están esas y las propiedades registradas em el Servicio del Resgistro de Inmuebles.**
- **SIGEG DESTINO, en desarrollo por el INCRA, a disposición de la Unión - UFs y Municipios, valorizando así a estos últimos, hasta entonces marginados por los demás entes.**

CRÍTICAS Y SUGERENCIAS

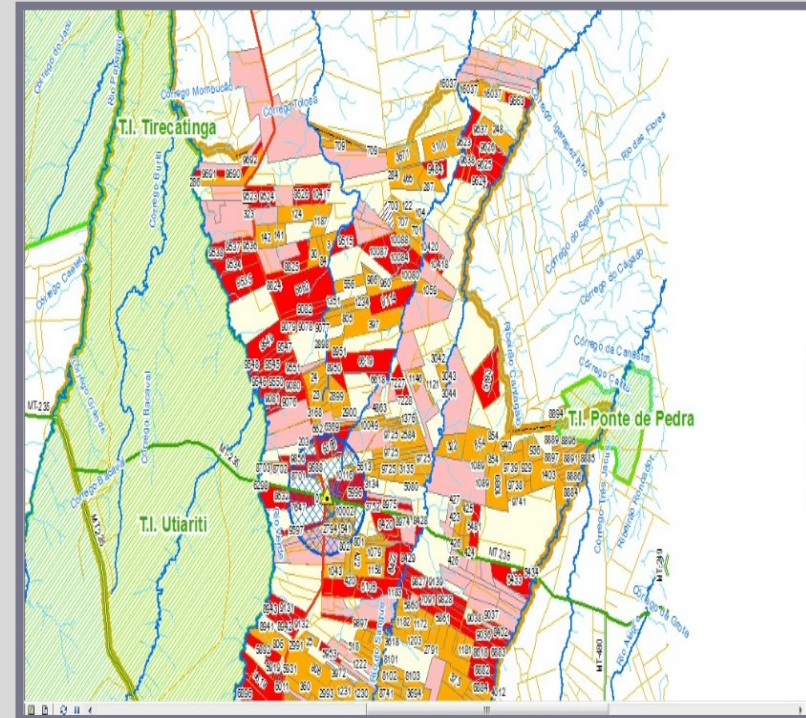
- Insertar en la base del SIGEF/CNJ un campo destinado al catastro y registro de inmuebles y de las cuotas pertenecientes a los Fondos de Inversiones Inmobiliarias -Ley nº 8.668/93- usando smj para ocultación de patrimônio.
- Fuente:<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1993/lei-8668-25-junho-1993-350597-normaactualizada-pl.html>.
- Obligar al sistema bancario a emitir DOI, referente a las adquisiciones y transferencias de cuotas de los aludidos fondos inmobiliarios.

DESCENTRALIZACIÓN PARA MUNICIPIOS Y ESTADOS

- **No se puede administrar solamente por Brasíla: los Estados, Municipios, Escribanías y técnicos deben ser convocados para la regularización de tierras, ya que está probada la incompetencia del INCRA para ejecutar esa tarea, aplazada desde hace muchas décadas. (Dep. Valdir Colatto – Presidente del Frente Parlamentario de Agricultura. Exsuperintendente del INCRA/SC. Fue Presidente de la Comisión especial del Proyecto que dio origen al Cód. Forestal.**
- **Esta es la realidad del manejo de la tierra en el Brasil, según el noble Diputado, demostrada por el CAR.**

REGISTRO DE 1er OFICIO DE REGISTRO DE INMUEBLES DE CAMPO NOVO DO PARECIS/MT

- El Registro de 1er Oficio de Registro de Inmuebles Títulos y Documentos del municipio de Campo Novo del Parecis-MT, para la mayor seguridad en el trabajo de inscripciones de georreferenciamento, mantiene un banco propio de mapeamiento que usa la plataforma ArcGIZ en permanente actualización, cruzando informaciones de la certificación del INCRA a través del SIGEF, e informaciones del CAR, INTERMAT, imágenes del Google Earth, mapas de imágenes de satélite, descripciones y coordenadas geográficas provistas por propietarios de inmuebles rurales, empresas de consultoría agrícola, profesionales del área de topografía, ingeniería y otras varias fuentes posibles del municipio, con el objetivo de mapear todos los inmuebles rurales de su comarca incluyendo los que todavía no tienen certificación del INCRA, posibilitando así también la identificación de áreas de posesión, áreas devolutas, etc



MUCHAS GRACIAS



OBRIGADO

▶ **josearimateiabarbosa@gmail.com**

▶ **adrianaconingham@hotmail.com**

▶ **rodrigoconingham@hotmail.com**