

La oficina registral, la figura del Registrador y los puntos principales del Registro de la Propiedad de Brasil, según los lineamientos de la *Declaración de Lima*

por

EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA

Titular do segundo Ofício de Teresópolis, Estado do Rio de Janeiro

Diretor do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN.
2. LA ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR Y LA GESTIÓN DE LA OFICINA REGISTRAL:
 - a) EL REGISTRADOR COMO JURISTA.
 - b) EL REGISTRADOR ACTÚA IMPARCIALMENTE, DE FORMA INDEPENDIENTE, Y OBLIGATORIAMENTE CUANDO SU ACTIVIDAD ES ROGADA O SOLICITADA.
 - c) LAS DECISIONES DEL REGISTRADOR DEBEN ESTAR SUJETAS A UN SISTEMA DE RECURSOS RÁPIDO Y EFICAZ.
 - d) EL REGISTRADOR ES SELECCIONADO OBJETIVAMENTE.
 - e) EL REGISTRADOR ES INAMOVIBLE Y EJERCE SU FUNCIÓN DE FORMA ESTABLE.
 - f) EL REGISTRADOR ES RESPONSABLE DE SUS ACTOS Y DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A TERCEROS.
 - g) LA GESTIÓN DE LA OFICINA CON CRITERIOS EMPRESARIALES Y LA GARANTÍA DE LA INDEPENDENCIA ECONÓMICA DEL REGISTRADOR.
3. PUNTOS PRINCIPALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BRASIL:
 - a) LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE 1988.
 - b) NATURALEZA DE LOS SERVICIOS.
 - c) FINES DE LOS SERVICIOS.
 - d) EL INGRESO EN LA ACTIVIDAD.

- e) LOS TITULARES Y SUS PREPUESTOS.
- f) RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PENAL Y CIVIL.
- g) CIERRE DE LA DELEGACIÓN.
- h) EL REGISTRO DE INMUEBLES EN BRASIL.
- i) PRINCIPIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- j) LA ETAPA ACTUAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD BRASILEÑO.

4. CONCLUSIÓN.

ANEXO.

1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento del sector inmobiliario puede cambiar para mejor la economía de un país. Generando empleos, moviendo considerablemente la economía, el sector eleva el producto interno bruto (PIB).

En su portada de la edición 894, año 41, número 10, del 6-6-07, titulada «LA FIEBRE DE LOS INMUEBLES», difundió la revista *Exame* que «en razón de sus muchas ramificaciones, en cualquier país, el sector inmobiliario hace el papel de locomotora, cuando anda hacia adelante, lleva a remolque varios otros segmentos». Mencionó el ejemplo español, donde el crecimiento disparado en el volumen de construcciones «fue una de las bases del milagro económico que en menos de dos décadas transformó un país periférico en una de las principales potencias de Europa». En España la relación crédito inmobiliario/PIB es del 46 por 100, mientras que en Brasil es de sólo el 2 por 100.

La continuidad del crecimiento del mercado inmobiliario exige seguridad jurídica, agilidad y rapidez.

No enfocó la materia de la revista *Exame* la seguridad jurídica y el Registro de la Propiedad, volcándose a las cuestiones económicas y financieras del mercado inmobiliario. Aunque de pasada, sin referirse expresamente al Registro de Inmuebles, citó qué mecanismos son exigidos para que el crecimiento, fundado en el crédito inmobiliario, ocurra en un ambiente de seguridad y rapidez. Podemos afirmar que resulta claro que el crecimiento del mercado inmobiliario y, por consiguiente, el crecimiento del país, dependen de mecanismos de seguridad jurídica que son proporcionados por el Registro de la Propiedad. El registro debe otorgar protección a los titulares registrales y a los terceros. Vivimos, como se puede comprobar, un importante momento para el Registro de la Propiedad, que no debe hurtarse al cumplimiento del papel a él atribuido.

América Latina debe estar preparada para absorber el crecimiento del mercado inmobiliario y, en este escenario, se presenta el Registro de la Propiedad como la institución que debe responder por las exigencias de seguridad jurídica del tráfico inmobiliario con rapidez, eficiencia y flexibilidad.

Mucho se ha debatido sobre los sistemas registrales de la propiedad, sea en ámbito mundial, sea sólo entre los países iberoamericanos. Los intercambios de conocimiento y de informaciones son constantes en la búsqueda de presupuestos básicos para los Registros de la Propiedad, que posibiliten un ambiente de seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, sin olvidar la celeridad exigida por la sociedad.

Dentro de este contexto, el IRIB —Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil— viene desarrollando un arduo trabajo con la finalidad de perfeccionar el sistema registral de la propiedad brasileño, dirigido a atender las necesidades de seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, atento a las tendencias de los modernos sistemas registrales y a la necesidad de estandarización de los procedimientos en escala nacional.

Además de diversas iniciativas en Brasil, IRIB expandió sus actividades al exterior y ha traído las experiencias internacionales para el escenario interno, ahora indispensables en razón de la globalización.

Celebró diversos acuerdos con instituciones extranjeras y, en este momento, tiene el honor de hacerse representar en el Seminario titulado «El Sistema Ecuatoriano en el marco de la Registración Iberoamericana», en razón del acuerdo firmado con la Asociación de Profesionales en Estudios Registrales y Notariales, AEPERN.

En este trabajo se buscará hablar sobre la actuación del Registrador y de la gestión de la oficina registral, según los pronunciamientos de la Declaración de Lima y, después, presentar los puntos principales del Registro de la Propiedad de Brasil, con una visión panorámica, indicando las más importantes normas aplicables y tratando la naturaleza y los fines de los servicios, el ingreso en la actividad, los titulares y sus presupuestos, la responsabilidad civil y criminal, el cierre de la delegación y las características principales del Registro de la Propiedad brasileño, relacionándolo al propuesto en Lima.

Lejos de agotar tan amplia materia, busca el estudio reunir informaciones básicas que son la base para una incursión más profundizada en el tema.

2. LA ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR Y LA GESTIÓN DE LA OFICINA REGISTRAL

La Declaración de Lima, documento aprobado en el Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado en aquella ciudad los días 22 a 24 de mayo del corriente año, organizado por SUNARP - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Perú, Colegio de Registradores de España y Universidad de Lima, con representantes de Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Ecuador, España, Estados Unidos de América, El Salvador, Honduras, México, Paraguay, Perú y Venezuela, se compone de conclusiones sobre las

tendencias y características de los modernos sistemas registrales, sobre los modelos de gestión y organización de los sistemas registrales y sobre los sistemas de garantías hipotecarias y mobiliarias.

Reafirma el texto de la Declaración que el principio constitucional de la seguridad jurídica, en el ámbito del tráfico inmobiliario, debe asegurarse por la institución del Registro Inmobiliario. Para que las instituciones registrales cumplan su finalidad, y aquí nos referimos a todas, sean de Registro de la Propiedad, de bienes muebles, de personas naturales y jurídicas, de títulos y documentos, deben los Registradores atender a ciertos requisitos y gozar de ciertas prerrogativas, bien como gestionar y administrar los servicios atentos a las necesidades de la sociedad actual, siempre anhelar la seguridad jurídica de acuerdo con parámetros de la sociedad a que sirve.

En estudio intitulado «El fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad», Fernando DE LA PUENTE ALFARO, Director de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores de España, trata con precisión la figura del Registrador como jurista, su actuación imparcial, de forma independiente, obligatoria cuando solicitada. Menciona, todavía, la forma objetiva de selección de los Registradores, su inamovilidad, estabilidad y la responsabilidad por sus actos y por los perjuicios causados a terceros. En cuanto a la oficina registral, el Registrador español afirma que la gestión debe ser empresarial y que, por tanto, debe, el oficial del Registro, tener garantizada la independencia económica.

Se nota que hay un sentido común cuanto a las directrices que deben servir de norte a los servicios registrales y sus titulares para que se atienda a su finalidad. La Declaración de Lima, en muchos puntos, ratificó lo que consta de la Declaración de Antigua, Guatemala. En La Antigua, entre los días 17 y 21 de febrero del año de 2003, se reunieron expertos en sistemas registrales en el Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales, convocado por la Agencia Española de Cooperación Internacional, por la Fundación Internacional para Iberoamérica de Administración y Políticas Públicas, y por el Colegio de Registradores de España. Podemos afirmar, todavía, que lo que se definió sobre tendencias y características de los modernos sistemas registrales no discrepa de lo que predica el Colegio de Registradores de España, en la persona de su director de relaciones internacionales.

A principio, analizaremos la figura del Registrador. Aunque cada país parte de una realidad distinta, hay características comunes a todos ellos.

a) EL REGISTRADOR COMO JURISTA

El Doctor Fernando DE LA PUENTE ALFARO, tratando del tema, dice que «la decisión de si un derecho debe o no acceder a los libros del Registro y

obtener, así, los beneficios que éste le proporciona, es una decisión jurídica basada en el ordenamiento y en sus exigencias. Asimismo, la negativa a que un derecho acceda al Registro es una decisión jurídica y, además, precisada de especial justificación, puesto que el ciudadano debe saber cuáles han sido los motivos concretos por los que se le niega la protección del Registro y los recursos o mecanismos legales que le amparan para impugnar la decisión del Registrador». Se ve, por lo tanto, que el Registrador toma decisiones jurídicas de gran trascendencia, por lo que debe tener una formación jurídica completa con perfeccionamiento permanente.

La condición de jurista está afirmada en la primera parte del apartado a) del número 1 del ítem II de la Declaración de Lima:

«El Registrador debe ser un profesional del Derecho, dado que la evaluación que debe realizar para decidir el acceso del Derecho al Registro es una labor eminentemente jurídica...».

b) EL REGISTRADOR ACTÚA IMPARCIALMENTE, DE FORMA INDEPENDIENTE, Y OBLIGATORIAMENTE CUANDO SU ACTIVIDAD ES ROGADA O SOLICITADA

Por ejercer una función pública, el Registrador debe hacerlo de forma imparcial, sirviendo al interés público y proporcionando seguridad jurídica a los ciudadanos. Hasta cuando califica títulos de interés del Estado, debe hacerlo imparcialmente. La protección del Registro será conferida al particular o a la Administración en igualdad de condiciones, estando todos sujetos al principio de la legalidad.

Enseña el Doctor Fernando DE LA PUENTE ALFARO que «La imparcialidad del Registrador de la Propiedad es una garantía, en definitiva, del sistema de seguridad jurídica, pues al no sujetar sus decisiones más que al imperio de la Ley, dispensa un trato igualitario a todos los que reclaman su ministerio».

La independencia del Registrador es una garantía de su actuar imparcial. «El Registrador de la Propiedad debe estar libre de cualquier relación de dependencia funcional o de otro tipo con la Administración, pues de existir, surgiría de inmediato un conflicto entre su deber de obediencia jerárquica y su deber de actuar en beneficio exclusivo de la Ley. El Registrador de la Propiedad puede, por lo tanto, incluso tener la categoría de funcionario público, pero sin merma alguna de su independencia y, por lo tanto, sin relación jerárquica alguna que le imponga la obligación de inscribir o de no hacerlo» (1).

(1) Fernando DE LA PUENTE ALFARO, *El fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad*.

El principio de la rogación, o de la instancia, representa que el Registrador no debe actuar de oficio, sino cuando es provocado a ello. Instado a actuar, está obligado a hacerlo. La rogación es una garantía de imparcialidad.

La imparcialidad y la independencia del Registrador están proclamadas en el apartado c) del número 1, del ítem II de la Declaración de Lima:

«El Registrador lleva a cabo su función con independencia e imparcialidad. El ejercicio de la labor de calificación se lleva a cabo teniendo como único parámetro el ordenamiento vigente. La imparcialidad debe entenderse como la falta de sujeción o vinculación con las partes y la independencia como la falta de sujeción a mandato de superior jerárquico o cualquier tercero que afecte a la libre decisión en el ámbito de la calificación, sin perjuicio de las revocaciones derivadas de procedimientos de recurso. El ordenamiento jurídico debe garantizar la imparcialidad del Registrador, impidiendo las situaciones de conflicto de intereses. El sistema debe garantizar la transparencia de la actuación del Registrador».

c) LAS DECISIONES DEL REGISTRADOR DEBEN ESTAR SUJETAS A UN SISTEMA DE RECURSOS RÁPIDO Y EFICAZ

«Para evitar equívocos, debe quedar claro, desde el primer momento, que sólo la decisión de no inscribir puede estar sujeta a recurso. El motivo para que así sea es que si el derecho ha tenido acceso al Registro está, desde ese momento, protegido por el ordenamiento jurídico y por los principios propios del sistema de Registro de derechos. La presunción de validez y eficacia que resulta del principio de legitimación registral impone que cualquiera que quiera rectificar el contenido del Registro debe interponer la correspondiente acción judicial y probar, en procedimiento contradictorio, que no se corresponde con la realidad.

Centrada pues la cuestión, se ha dicho que la actuación del Registrador implica la decisión de rechazar la inscripción de un derecho si carece de los requisitos precisos para que así sea conforme al ordenamiento jurídico. En consecuencia lógica de la independencia del Registrador para ejercer su función y actuar de forma imparcial es que sea susceptible de contradicción si no responde al interés de quien ha solicitado su actuación. El Registrador debe decidir, en soledad con absoluta imparcialidad, pero su decisión negativa a la inscripción puede ser revocada a instancia de quien tenga un interés legítimo.

(...) El ordenamiento debe proveer de un recurso rápido que rebaje al mínimo la situación de indeterminación o incertidumbre que se produce al rechazar la entrada de un derecho en el Registro. En consecuencia, el periodo

para recurrir a la decisión del Registrador debe ser reducido, como reducido debe ser el periodo concedido al órgano decisivo para que confirme o revoque aquella (...).

Finalmente, un Estado de Derecho debe garantizar que las decisiones tomadas en el ámbito de la Administración puedan ser revisadas por los órganos jurisdiccionales. Así, si el recurso contra la decisión negativa del Registrador, se ha ventilado ante un órgano administrativo (superintendencia o similar) el ordenamiento debe proveer la posibilidad de un recurso judicial contra el mismo» (2).

d) EL REGISTRADOR ES SELECCIONADO OBJETIVAMENTE

Deben los Registradores tener competencia para, en el desarrollo de su trabajo, permitir que se alcance la finalidad de la publicidad registral. Para tanto, el proceso de selección debe buscar a las personas capacitadas para el ejercicio de la función entre licenciados en Derecho, por tratarse de actuación jurídica.

Las reglas del concurso de oposición deben ser claras, objetivas y ampliamente divulgadas en proceso democrático, que permita el acceso a todos los que cumplan los requisitos legales.

Según Fernando DE LA PUENTE ALFARO: «El Estado garantiza el principio de igualdad de oportunidades estimulando a la sociedad, pues cualquier persona que reúna los requisitos preestablecidos puede acceder al cargo de Registrador de la Propiedad». Prosigue para decir que: «Para el Registrador de la Propiedad es un motivo de orgullo indudable el hecho de ser seleccionado, pero es, además, una garantía de independencia, pues han sido sus méritos, y no cualquier relación de dependencia, los únicos llevados en consideración. Puede, así, dedicarse al servicio para que ha sido elegido con la seguridad de que le respalda el ordenamiento jurídico y, en consecuencia, ejercer su función de forma imparcial, independiente y responsable».

La selección objetiva y democrática del Registrador está proclamada en el apartado b) del número 1 del ítem II de la Declaración de Lima:

«El acceso al cargo debe hacerse mediante un proceso de selección pública, objetiva y al alcance de todos los que reúnan los requisitos previamente establecidos, de modo que se cumpla el principio de idoneidad. El sistema debe proveer la capacitación continua del Registrador. El Derecho Registral debe formar parte de la enseñanza universitaria».

(2) *Op. cit.*

e) EL REGISTRADOR ES INAMOVIBLE Y EJERCE SU FUNCIÓN DE FORMA ESTABLE

La imparcialidad e independencia del Registrador no estarían aseguradas si se permitiera la remoción inmotivada del Registrador. Su inamovilidad y el ejercicio de la función de forma estable permiten que, efectivamente, actúe con imparcialidad e independencia.

El alejamiento del ejercicio de la función debe conllevar sanción basada en causa legal preestablecida, tras un procedimiento con las garantías de amplia defensa y contradictorio.

«Si objetiva ha de ser la selección del Registrador de la Propiedad, objetiva ha de ser la causa de su remoción del cargo. De otro modo, la actuación del Registrador estaría sujeta a la incertidumbre de su eventual remoción con evidente pérdida de imparcialidad e independencia, abriendo la puerta a actuaciones absolutamente rechazables» (3).

«Una vez seleccionado, y fuera de los casos de remoción del cargo por expediente sancionador, el Registrador debe prestar su servicio con carácter permanente hasta su jubilación. De otro modo, se incurren en graves contradicciones: No podemos afirmar que es precisa una formación jurídica rigurosa y especializada para el ejercicio del cargo y, a la vez, afirmar que éste tiene fecha de caducidad. La desproporción entre la inversión realizada de estudio y preparación y la temporalidad de lo conseguido es tan grande que implica una fuerte desincentivación para presentarse a la selección. La consecuencia inmediata es que se rompe la finalidad de que sean los mejores los que se presenten a la selección, pues a aquellos sencillamente no les merece la pena» (4).

Encontramos en el apartado *d)* del número 1 del ítem II de la Declaración de Lima, referencia a la inamovilidad y estabilidad del Registrador:

«El Registrador debe disfrutar de estabilidad en el cargo, lo que garantiza la especialización y capacitación continua; como lógica consecuencia, su remoción sólo puede producirse por causas objetivas y debe estar sujeta a un previo procedimiento administrativo dotado de las garantías del debido proceso».

f) EL REGISTRADOR ES RESPONSABLE DE SUS ACTOS Y DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A TERCEROS

El sistema debe asegurar, a quien sufra cualquier perjuicio, el resarcimiento de los daños experimentados. La responsabilidad del Registrador no se limita a la esfera civil, también responderá el Registrador administrativa y criminalmente por actos que practique en desacuerdo con la ley.

(3) *Op. cit.*

(4) *Op. cit.*

La Declaración de Lima trata muy bien la cuestión de la responsabilidad civil del Registrador, mencionando todavía la conveniencia de la contratación de un seguro o adopción de sistema similar. Consta del número 4 del ítem II de la Declaración de Lima:

«Responsabilidad Civil de los Registradores, que dependiendo del tipo de sistema acogido será asumida de manera personal por el Registrador en los sistemas de autogestión o en aquellos en que el Registrador es un funcionario público o forma parte de la administración, de forma compartida en su caso. El sistema debe proveer de un seguro de responsabilidad civil, un fondo de garantía u otro sistema similar que asegure, por un lado, el normal ejercicio de la labor registral y sus efectos y, por otro, la debida satisfacción del perjudicado».

g) LA GESTIÓN DE LA OFICINA CON CRITERIOS EMPRESARIALES Y LA GARANTÍA DE LA INDEPENDENCIA ECONÓMICA DEL REGISTRADOR

Los Registradores, seleccionados objetivamente, actúan jurídicamente en el ejercicio de sus funciones y deben ser responsables, también, por la gestión administrativa de los servicios registrales. En la gestión administrativa deben actuar con criterios empresariales, atentos a las necesidades de la sociedad actual, con eficiencia, rapidez y calidad.

Para que puedan gestionar adecuadamente los servicios, el sistema debe asegurar a los Registradores independencia económica. Al recibir directamente los aranceles, quedan responsables por la contratación de personal, por la adquisición de máquinas y de programas de computación, por la buena instalación física de los servicios, en fin, por la logística de la empresa, sin depender de la ingerencia estatal que, por muchas veces, hace lentos los procesos, obsoletos e inadecuados a las exigencias de seguridad jurídica y de mercado.

Veamos lo que afirma la Declaración de Lima cuanto a la gestión de los servicios registrales y a la independencia económica de los Registradores:

Declaración de Lima, II, 3: «Manejo del Registro con criterios de gestión eficiente, lo que implica la optimización de los recursos, buscando la satisfacción máxima en el usuario del sistema, brindándole un servicio registral eficaz, para lo que deben implementarse, entre otros, mecanismos que tiendan a la reducción de plazos, a la mejora y modernización de la infraestructura y demás herramientas necesarias para el desempeño óptimo de la función registral».

Declaración de Lima, II, 2: «En lo referente al Registro, debe gozar de autonomía económica, lo que implica que el Registro cuente con recursos propios y que dichos recursos, obtenidos de los honorarios, derechos o aran-

celes que satisfacen los usuarios del sistema, sean destinados a la prestación de los servicios registrales de manera óptima, esto es, el Registro aplica los recursos con que cuenta para dotarse de los servicios humanos y materiales necesarios y especialmente para llevar a cabo la reingeniería de procesos, aplicación de últimas tecnologías y demás proyectos que propendan a mejorar y modernizar permanentemente la calidad del servicio registral».

3. PUNTOS PRINCIPALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BRASIL

A continuación, presentaremos los puntos principales de la actividad registral en Brasil, en especial los relativos al ejercicio de la actividad registral inmobiliaria.

Verificaremos que el sistema registral de la propiedad brasileño es bastante seguro y cohesivo con las principales tendencias de los modernos sistemas registrales cuanto a la figura del Registrador, a las características de los sistemas y sus modelos de gestión y organización.

a) LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE 1988

Los constituyentes que establecieron la Constitución de Brasil de 1988 optaron por el ejercicio con carácter privado, por delegación del poder público, de las actividades extrajudiciales notariales y de registro.

El artículo 236 de la Carta Magna dispone:

«Los servicios notariales y de registro son ejercidos con carácter privado por delegación del Poder Público.

§ 1.º Una ley reglamentará las actividades, disciplinará la responsabilidad civil y criminal de los notarios, de los oficiales de registro y sus agentes, y definirá la fiscalización de sus actos por el Poder Judicial.

§ 2.º La Ley federal establecerá normas generales para fijar los aranceles relativos a los actos practicados por los servicios notariales y de registro.

§ 3.º El ingreso en la actividad notarial y de registro depende de concurso público de pruebas y títulos, no permitiéndose que ningún cargo quede vacío, sin apertura de concurso de provisión o de remoción, por más de seis meses».

Como se infiere de la legislación constitucional, los servicios notariales y de registro son públicos, pero ejercidos con carácter privado a través de delegación.

La reglamentación de la norma constitucional vino, primero, con la edición de la Ley 8.935, del 18-11-94 y, posteriormente, con la edición de la Ley 10.169, del 29-12-00.

La Ley 8.935 trata de la naturaleza y de los fines de los servicios notariales y de registro, de los titulares de los servicios y de sus agentes (escribientes y auxiliares), de las atribuciones, del ingreso en la actividad, de la responsabilidad civil y criminal, de las incompatibilidades e impedimentos, de los derechos y deberes, de las infracciones disciplinarias y de las penalidades, de la fiscalización por el Poder Judicial, de la extinción de la delegación y de la seguridad social.

A su vez, la Ley 10.169, al reglamentar el § 2.º del artículo 236, establece normas generales para fijar los aranceles.

Estableció la Constitución en el § 3.º del artículo 236, el concurso público, democrático y que prestigia la dedicación y la competencia como forma de ingreso en la actividad.

El acceso a la función de Registrador en Brasil, como se verifica, está de acuerdo con el apartado b), 1, II, de la Declaración de Lima. La exigencia del concurso público se ha alzado al nivel de norma constitucional, inalterable, por lo tanto, por ley ordinaria. Sólo una enmienda a la Constitución, cuyo proceso legislativo es mucho más riguroso, puede alejar la necesidad del concurso público.

La Ley de Registros Públicos (Ley 6.015/73) trata del Registro Civil de las Personas Naturales, del Registro Civil de las Personas Jurídicas, del Registro de Títulos y Documentos y del Registro de Inmuebles. Al Registro de Inmuebles, sin perjuicio de dispositivos de otras leyes, se aplican los artículos 167 a 288 de la Ley 6.015 (Título V del Registro de Inmuebles), y también los artículos 1.º a 28 (Título I de las Disposiciones Generales) y 289 a 299 (Título VI de las Disposiciones Finales y Transitorias), de la misma ley.

b) NATURALEZA DE LOS SERVICIOS

El Capítulo I del Título I de la Ley 8.935 trata de la «naturaleza y fines» de los servicios notariales y de registros (arts. 1.º, 3.º y 4.º, el art. 2.º ha sido vetado).

Como bien es señalado por Walter CENEVIVA (Ley de los Notarios y de los Registradores Comentada, SARAIVA, 1996), el Capítulo en mira «no trata sólo de la naturaleza jurídica de los servicios notariales y de registro, pero también de la naturaleza de sus funciones administrativas. El análisis sistemático de los cuatro artículos evidencia que el vocablo *naturaleza* se emplea en sentido amplio, como el conjunto de las calidades atribuidas a esos servicios para que realicen sus actividades. La naturaleza, así definida, abarca los servicios, considerados en sí mismos (organizados técnica y administrativamente, para prestación eficiente y adecuada) y sus responsables como delegados del Poder Público, habilitados a la plenitud y proveídos de fe pública para cumplimiento de sus tareas».

El ejercicio en carácter privado por delegación del Poder Público de los servicios notariales y registrales no les retira el carácter público y, para que alcancen sus finalidades, son delegados a profesionales del derecho dotados de *fe pública* (art. 3.º de la Ley 8.935), lo que reafirma su naturaleza. Los actos emanados de los servicios en cuestión, así como los de los demás servicios públicos (actividades propias prestadas directamente por el Estado), gozan de presunción relativa de veracidad, atributo de los actos practicados por el Poder Público.

Aquí, y una vez más, se nota que Brasil sigue la tendencia de los modernos sistemas registrales. Siendo los titulares de servicio notarial o registral profesionales del Derecho, deben tener formación jurídica, lo que está conforme con el apartado *a*), 1, II, de la Declaración de Lima. Preconiza la Declaración de Lima, también, la independencia del Registrador [apartado *c*), 1, II], reconocida por la legislación brasileña en el artículo 28 de la Ley 8.935/94.

Por lo tanto, la independencia jurídica de los Notarios y Registradores, que no es novedad en la doctrina internacional, «se ajusta, entre nosotros, al Derecho vigente: notario y oficial de registro son “profesionales del derecho, dotados de fe pública” (art. 3.º de la Ley 8.935/1994), gozando “de independencia en el ejercicio de sus atribuciones” (art. 28 de la Ley cit.)» (5).

Según afirma el Doctor Ricardo DIP (6): «Decidir qué futuro habrá para las instituciones del Registro y de las Notarías es elegir ya, como hace quien se advierte responsable por el tiempo que pasa, si esas instituciones detienen libertad jurídica para su actuación profesional. Sin esa libertad corren el riesgo de con ella morir la autonomía de voluntades y la propiedad particular. En eso hay también un riesgo de la decisión, pero ese riesgo es lo que valoriza la libertad».

c) FINES DE LOS SERVICIOS

La regla domiciliada en el artículo 1.º de la Ley 8.935/94 define como fines de los servicios notariales y registrales «garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos».

La Ley de Registros Públicos (editada anteriormente —Ley 6.015/73—), también en el artículo 1.º, dispone que los servicios concernientes a los Registros Públicos son establecidos por la legislación civil para «autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos», tratando en sus artículos 16 a 21 de la publicidad.

Editada en 1997, la ley de protesto de títulos y otros documentos de deuda (Ley 9.492), en el artículo 2.º establece que los servicios concernientes

(5) DIP, Ricardo, *Registro de Imóveis* (varios estudios), Safe, Porto Alegre, 2005.

(6) *Op. cit.*, pág. 132.

al protesto son garantizadores de autenticidad, publicidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos.

La publicidad, efectivamente, es el fin de todos los sistemas registrales, elemento común a todos y la razón de su existencia (7).

La seguridad jurídica completa, abarcando tanto la seguridad estática como la dinámica, debe ser el fin procurado por la publicidad registral. El titular del Derecho inscrito no puede ser privado del mismo sin su consentimiento o sin una determinación judicial (seguridad estática), y el adquirente de un derecho subjetivo inmobiliario debe estar a salvo de cualquier ataque por elementos que no conste en el registro en ocasión de la adquisición (seguridad dinámica). La seguridad en el tráfico inmobiliario, con la protección de aquellos que confiaron en el contenido de los registros, se alcanza con la publicidad registral, permitiendo potencialmente el conocimiento general de lo que se publica con efectos *erga omnes*.

d) EL INGRESO EN LA ACTIVIDAD

Como ya se ha visto, según el comando constitucional, el ingreso en la actividad notarial y de registro se da a través de concurso público de pruebas y títulos. Los concursos son realizados por el Poder Judicial, con la participación de la Orden de los Abogados de Brasil, del Ministerio Público, de un Notario y un Registrador (art. 15 de la Ley 8.935).

La obtención de la delegación depende, además de la aprobación en concurso público, del cumplimiento de los siguientes requisitos: nacionalidad brasileña, capacidad civil, cumplimiento de las obligaciones electorales y militares, título de licenciado en Derecho y verificación de conducta condigna para el ejercicio de la profesión.

El § 2.º del artículo 15 de la Ley 8.935 abre excepción al requisito del licenciado en Derecho, permitiendo que se presenten como aspirantes no licenciados «que hayan completado, hasta la fecha de la primera publicación del edicto del concurso de pruebas y títulos, 10 (diez) años de ejercicio en servicio notarial o de registro». El legislador, tras definir a los Notarios y Registradores como profesionales del Derecho (art. 3.º de la Ley 8.935), permite que alcen la delegación no licenciados, exigiendo sólo la práctica en

(7) La publicidad registral, según Álvaro DELGADO SCHEELJE («La Publicidad Jurídica Registral en el Perú. Eficacia material y Principios Registrales», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año LXXV, núm. 650, Madrid, 1991), no es sólo un principio, sino que es el «objeto mismo de la función registral, la razón de ser de todo Registro Público y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales». Miguel María DE SERPA LOPES, en el *Tratado dos Registros Públicos*, v. I, Brasília Jurídica, 1997, afirma que «el Registro Inmobiliario es un instituto nacido de la necesidad social de publicación de la transferencia de la propiedad».

el ejercicio de las funciones. Considerando que ejercen los delegatarios relevantes funciones, responsables por la calificación registral y notarial, por la instrumentación de seguridad jurídica y por la prevención de litigios, con evidente libertad de interpretar, siendo verdaderos vectores de la paz social, mejor sería no prescindir del requisito del licenciado en Derecho. La regla que lo dispensa, en homenaje a tantos que se dedicaron por largos años al servicio notarial y registral, incluso indispensables en el acto de implantación de la forma de ingreso por concurso público, debería haber sido objeto de las disposiciones transitorias como disposición de carácter temporal.

La nacionalidad brasileña exigida abarca los brasileños natos o naturalizados.

Finalizado el concurso, los aspirantes serán declarados habilitados en la rigurosa orden de clasificación y recibirán la otorga de la delegación.

e) LOS TITULARES Y SUS PRESUPUESTOS

Los titulares son notarios u oficiales de Registro o Registradores como sinónimos.

Teniendo derecho a la percepción de los aranceles integrales por los actos practicados en la oficina, es de responsabilidad exclusiva del titular la gestión administrativa y financiera de los servicios «incluso en lo que se refiere a los gastos de coste, inversión y personal, cabiéndole establecer normas, condiciones y obligaciones relativas a la atribución de funciones y de remuneración de sus prepuestos de modo a obtener a mejor calidad en la prestación de los servicios» (art. 21 de la Ley 8.935).

Se nota que la autonomía económica mencionada en la Declaración de Lima (II, 2) está asegurada tanto al Registrador cuanto al Notario por la legislación ordinaria en los artículos 21 y 28 de la Ley 8.935/94, en razón de lo afirmado en el párrafo anterior. La gestión eficiente del Registro, como preconizada por la Declaración de Lima (II, 3), está determinada en la Ley 8.935/94 cuando estipula que los servicios serán prestados de modo eficiente y adecuado (art. 4.º), que la gestión debe objetivar la mejor calidad en la prestación de los servicios (art. 21 *in fine*) y que el servicio será fiscalizado para verificación si se está prestando con rapidez, calidad satisfactoria y de modo eficiente (art. 38).

En una serventía tenemos, por lo tanto, un titular que ingresa en la actividad por concurso público y que, como profesional del Derecho que goza de independencia, es responsable no sólo por toda la organización administrativa como, y principalmente, por la interpretación jurídica. Tiene el titular independencia jurídica, como delegado de función pública que exige la formación de juicio y la toma de decisiones.

La ejecución de los servicios exige la participación de otras personas y, por tanto, pueden los delegatarios contratar empleados, con remuneración libremente ajustada y bajo el régimen de la legislación del trabajo.

Los empleados son escribientes y auxiliares y está, a criterio de cada titular, determinar el número que se debe contratar. Entre los escribientes, el Notario o Registrador elegirá a los sustitutos para, simultáneamente con el titular, practicar todos los actos que le sean propios. Entre los sustitutos, uno será designado por el titular para responder por el servicio en sus ausencias o impedimentos.

El artículo 5.º de la Ley 8.935 define cuáles son los titulares de servicios notariales y registrales: I. Notario (atribuciones y competencias definidas en los artículos 6.º y 7.º de la Ley 8.935, formalizar jurídicamente la voluntad de las partes, intervenir en los actos y negocios jurídicos a que las partes deban o quieran dar forma legal o autenticidad, autenticar hechos, expedir escrituras y poderes públicos, expedir testimonios públicos y aprobar los cerrados, expedir actas notariales, legitimar firmas y autenticar fotocopias); II. Notarios y oficiales de registro de contratos marítimos (competencia definida en el art. 10 de la Ley 8.935, sus atribuciones específicas deben ser buscadas en los principios generales de la legislación comercial, por tratar de negocios relacionados con el comercio marítimo); III. Notarios de protesto de títulos (competencia definida en el art. 11 de la Ley 8.935, estando los servicios de protesto de títulos y otros documentos de deuda reglamentados por la Ley 9.492); IV. Oficiales de Registro de Inmuebles (practican los actos previstos en Ley 6.015 —Ley de Registros Públicos— y en otros títulos aplicables al Registro de la Propiedad); V. Oficiales de registro de títulos y documentos y civiles de las personas jurídicas (practican los actos previstos en la Ley 6.015); VI. Oficiales de Registros Civiles de las personas naturales y de interdicciones y tutelas (practican los actos previstos en la Ley 6.015); VII. Oficiales de registro de distribución (competencia definida en el art. 13 de la Ley 8.935, proceder a la distribución equitativa por los servicios de la misma naturaleza, cuando previamente exigida, registrando los actos practicados; en caso contrario, registrar las comunicaciones recibidas de los órganos y servicios competentes).

Por fin, cabe señalar que, fuera del ámbito de las funciones típicas, se pueden contratar personas naturales que no sean escribientes o auxiliares e, incluso, personas jurídicas (servicios de informática, seguridad, limpieza, etc.).

f) RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PENAL Y CIVIL

En el ejercicio de sus funciones, en la práctica de actos propios de la oficina, pueden los titulares infringir normas civiles, penales o administrativas, pero respondiendo por las faltas practicadas.

Las infracciones disciplinarias están previstas en el artículo 31 de la Ley 8.935: inobservancia de las prescripciones legales o normativas; conducta atentatoria a las instituciones notariales y de registro; cobro indebido o excesivo de aranceles, aunque bajo la alegación de urgencia; violación del sigilo profesional e incumplimiento de cualquiera de los deberes descritos en el artículo 30 (en verdad ya prevista en el primer inciso del art. 31, inobservancia de prescripciones legales y normativas).

Practicada infracción administrativa, se sujeta el titular (y sólo él, pues los prepuestos se someten al poder de comando de los titulares) a las penas de reprehensión, multa, suspensión y pérdida de la delegación, impuestas por el Poder Judicial.

En caso de daño al usuario del servicio, surge el deber de indemnizar y, siendo la conducta sancionada por la ley penal, responde criminalmente el delegatario.

Prevé el Código Penal, en el artículo 92, I, y su párrafo único, como efecto extra-penal de la condena, la pérdida de cargo, función pública o mandato electivo. Así, el titular que practique infracción penal y sufra condena por decisión firme, podrá perder la delegación, como efecto secundario de la sentencia penal, que se deberá expresar y motivadamente declarar por el magistrado relator de la decisión. Al contrario de la obligación de indemnizar, que también proviene de la sentencia condenatoria transita pero no necesita ser declarada por el juez, la pérdida de la delegación hay de ser expresamente mencionada. Para que suceda la pérdida de la delegación proveniente de la condena criminal, se debe aplicar pena privativa de libertad igual o superior a un año en la práctica de crímenes con abuso de poder o violación de deber para con la administración pública o superior a cuatro años en los demás casos. Por ser la infracción penal más grave que la administrativa, ya que alcanza bienes sociales de mayor relevancia, puede su práctica repercutir en la esfera administrativa, así como repercute en la esfera civil.

La responsabilidad penal debe ser individualizada. Al tratar de los derechos y garantías fundamentales, la Constitución Federal, en el artículo 5.º, XLV, dispone que «ninguna pena pasará de la persona del condenado», y en el inciso XLVI, que «la ley regulará la individualización de la pena».

El artículo 24 de la Ley 8.935 reza que la responsabilidad penal será individualizada y que se aplica a la legislación relativa a los crímenes contra la Administración Pública.

Así, si un prepuesto practica una infracción penal, sin la participación del titular, éste no responderá criminalmente. Responderá civilmente (lo que está expreso en el párrafo único del art. 24 de la Ley 8.935) y administrativamente, pero no podrá sufrir las consecuencias penales de la condena de su prepuesto.

Indiscutible, otrosí, que los delegatarios están obligados a responder por daños que ellos y sus prepuestos causen a terceros en la práctica de actos propios de la oficina (art. 22 de la Ley 8.935).

Sin embargo, tormentosa cuestión es la de la aplicación, en la hipótesis, de una responsabilidad objetiva o subjetiva del titular. La materia es, todavía, controvertida en la doctrina y jurisprudencia patrias.

También, de acuerdo con la Declaración de Lima (II, 4), prevé la legislación brasileña, expresamente, la reparación de los daños causados por los Registradores.

g) CIERRE DE LA DELEGACIÓN

Se extingue la delegación en las hipótesis descritas en el artículo 39 de la Ley 8.935: muerte del titular, jubilación facultativa, invalidez, renuncia, pérdida y descumplimiento de la gratuidad conferida por la Ley 9.534/97 (el no cobro de aranceles por el Registro Civil de nacimiento y por el asiento de óbito y por la primera certificación respectiva).

La jubilación facultativa o por invalidez sigue las normas de la legislación de la seguridad social oficial.

La pérdida de la delegación, como sanción disciplinar, depende de sentencia firme o decisión proveniente de proceso administrativo instaurado por el juicio competente, asegurado amplio derecho a la defensa (el art. 5.º, LV, de la C.F. asegura a los litigantes, en proceso judicial o administrativo, el contradictorio y la amplia defensa).

Las normas aplicables, asegurando el ejercicio estable de las funciones, y previendo una eventual punición tan sólo si no respetadas las causas objetivas, tras el debido proceso legal, con respeto al contradictorio y a la amplia defensa, reflejan en el ordenamiento jurídico brasileño el propuesto en el apartado d), 1, II, de la Declaración de Lima.

La extinción por el incumplimiento de la gratuidad de la Ley 9.534 (inciso VI del art. 39 de la Ley 8.935, agregado por la Ley 9.812/99) no es nada más que la pérdida de la delegación que se dará, en caso vertiente, tras la aplicación de las demás penalidades (reprehensión, multa y suspensión) y verificándose nuevo incumplimiento (§ 3.º, A y B, del art. 30 de la Ley 6.015).

Al no incluir la jubilación compulsoria en el elenco de causas extintivas de la delegación, la Ley 8.935 fomentó enorme controversia. Durante la votación del proyecto de ley, el Senador Eduardo SUPPLY presentó propuesta agregando un inciso al artículo 39 que prevé el cierre de la delegación por la compulsoria, que fue rechazada por el Congreso Nacional.

Prevista en el inciso II del § 1.º del artículo 40 de la Constitución Federal, la jubilación obligatoria alcanza a los servidores titulares de cargos efectivos

de la Unión, de los Estados y de los Municipios a los setenta años de edad. La redacción actual de la norma fue dada por la Enmienda Constitucional, número 20, del 15-12-1998. En el texto anterior no había mención a «servidores titulares de cargos efectivos», sino tan sólo a «servidor».

Antes de la Enmienda número 20, predominaba el entendimiento de que la jubilación obligatoria se aplicaba a los titulares de servicios notariales y registrales, por ejercer función pública y, por lo tanto, equiparándose a los empleados públicos para fin de jubilación.

Alterada la redacción del artículo 40 de la Constitución Federal, tuvo inicio proceso de cambio de posición en las decisiones judiciales, hoy estando asentado, tanto en el Supremo Tribunal Federal como en el Superior Tribunal de Justicia, que la jubilación obligatoria no se aplica a Notarios y Registradores, sino sólo a ocupantes de cargos efectivos de la Unión, de los Estados, del Distrito Federal y de los Municipios, incluidas sus autarquías y fundaciones. Por no ocupar cargo («lugar instituido en la organización del servicio público con denominación propia, atribuciones específicas y estipendio correspondiente, para ser proveído y ejercido por un titular» - Hely Lopes Meirelles, *Derecho Administrativo Brasileño*, RT), no están los delegatarios sujetos a la jubilación obligatoria.

Extinta la delegación, el servicio será declarado vacante por la autoridad competente (del Poder Judicial, de acuerdo con la legislación estadual) que designará al sustituto más antiguo para responder por el expediente y abrirá concurso (que será de ingreso o de remoción, de acuerdo con el orden de vacancia y observado el criterio de relleno alternado, dos tercios partes por concurso de ingreso y una tercia parte por concurso de remoción).

h) EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BRASIL

El Registro Inmobiliario tiene como función básica constituir el repositorio fiel de la propiedad inmueble y de los actos y negocios jurídicos referentes a ella.

Los actos del Registro, en sentido amplio, abarcan la matrícula del inmueble, los actos de Registro en sentido estricto y las anotaciones.

La matrícula fue la principal innovación de la Ley 6.015/73 en cuanto al Registro de Inmuebles. Al determinar la matrícula, caracterizando y confrontando el inmueble, pasando éste a ser el núcleo del Registro, la legislación brasileña adoptó el sistema catastral que se acerca del sistema germánico. La organización del sistema registral brasileño actual es la del folio real. Hay, en el sistema brasileño, presunción relativa del dominio de la persona a cuyo nombre está registrado el inmueble, divergiendo de la presunción absoluta que se sigue del Registro alemán. En nuestro sistema, sólo del registro To-

rens emerge la presunción absoluta (relativo a inmuebles rurales y de poquísimos uso, por el coste y por la sistemática compleja).

El sistema de folio real está de acuerdo con el apartado b), I, 1 de la Declaración de Lima

«La necesidad de que el sistema registral adopte la técnica del folio real, que permite el mejor ordenamiento del Registro y la individualización de los contenidos registrables. El Registro debe garantizar que los derechos que publica, existen y pertenecen a su titular. La inscripción exclusivamente de aquellos aspectos que son relevantes para terceros hace innecesario el depósito o archivo de los documentos».

La apertura de la matrícula es obligatoria por ocasión de la práctica de acto de registro en sentido estricto en la vigencia de la Ley 6.015 y a la matrícula se aplica el principio de la unitariedad, por el que a cada inmueble corresponde una matrícula y por el que una misma matrícula no puede abarcar más de un inmueble. Está vedada la matrícula de parte ideal de inmueble. En el sistema anterior a la Ley 6.015 un mismo registro podría referirse a más de un inmueble o a sólo una parte ideal de un inmueble.

Los actos de registro en sentido estricto están recogidos en el artículo 167, I de la Ley 6.015, y se pueden definir como actos principales con respecto a las anotaciones y se refieren, en concepto simplificado, a las adquisiciones y gravámenes de inmuebles. Se debate la taxatividad o no del elenco del artículo 167, I. Parece que la mejor interpretación es la que defiende la taxatividad de los derechos registrables, pero no los restringe al inciso I del artículo 167, y sí a los derechos registrables fijados por ley (por la propia Ley 6.015 u otra), aunque fuera del elenco a que nos referimos. Importa que exista previsión legal de registro y que la previsión obedezca al artículo 172 de la Ley 6.015, o sea, que se trate de «títulos o actos constitutivos, declaratorios, traslativos y extintivos de derechos reales sobre inmuebles reconocidos en ley, *inter vivos* o *causa mortis*, sea para su constitución, transferencia y extinción, sea para su validez con respecto a terceros, sea para su disponibilidad». La renuncia es causa de pérdida de la propiedad y su registro se impone por fuerza del párrafo único del artículo 1.275 del Código Civil, aunque no figure en el inciso I del artículo 167 de la Ley 6.015.

En cuanto a las anotaciones, no hay que hablarse en *numerus clausus*. Meramente, a título de ejemplo, el inciso II del artículo 167 de la Ley 6.015, estando, sin duda, la posibilidad de otras anotaciones en la redacción del artículo 246 de la misma ley, al establecer que «además de los casos expresadamente indicados en el ítem II del artículo 167, serán anotadas en la matrícula las subrogaciones y otras ocurrencias que, de cualquier modo, alteren el regis-

tro». Las anotaciones son actos accesorios con respeto a los registros en sentido estricto, no alcanzando su esencia, pero alterándolos por algún modo.

i) PRINCIPIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Son principios fundamentales del Registro de la Propiedad brasileño: *a)* principio de la inscripción: la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles sólo se operan entre vivos, mediante el registro (arts. 1.227 y 1.245 del Código Civil); *b)* principio de la publicidad: abarca los principios de la legitimidad y de la fe pública, refiriéndose a la presunción de que el contenido del registro es exacto y verdadero, como consecuencia de la publicidad por él generada; *c)* principios de la presunción y de la fe pública: el registro induce la presunción legal de la validez del acto registrado, constituyendo medio decisivo de proteger las adquisiciones de carácter oneroso realizadas por terceros de buena fe que hayan confiado en los contenidos del registro; garantizan la seguridad jurídica y del comercio. Se presume que el derecho inscrito existe y pertenece al titular. «El sistema registral brasileño, técnicamente, no posee el efecto de la fe pública otorgado en el sistema español, sólo el de la legitimación como ha sido expuesto. No obstante, la gran mayoría de los actos registrados en sentido estricto es constitutiva y la adopción de ese efecto sería de suma importancia para la seguridad jurídica en Brasil» (8); *d)* principio de la especialidad o determinación: exige la individuación del que se lanza en el registro, inherente al bien objeto del derecho real sobre el que recae el negocio jurídico (especialidad objetiva); y aún en cuanto a los sujetos del registro, que deben ser perfectamente identificados (especialidad subjetiva); *e)* de la legalidad, de la legitimidad o de la calificación: consiste en la atribución otorgada al Registrador para examinar si el documento cuyo registro o anotación que le fue solicitado reúne los presupuestos legales o imprescindibles para ingresar en el registro; se trata de un juicio de valor; *f)* principio de la continuidad o del tracto sucesivo: el registro debe mantener una efectiva conexión entre los diferentes negocios modificativos de la situación jurídico-real por medio de asentamientos registrales; *g)* principio de la instancia o rogación: el procedimiento registral empieza a solicitud del interesado, no pudiendo, en principio, proceder de oficio los actos del registro (en el art. 167, II, 3, de la Ley 6.015 encontramos excepción —anotación de los nombres de las direcciones decretados por el Poder Público—); *h)* principio de la prioridad —determina la prioridad del título y ésta la preferencia de los derechos reales, siendo eficaz el registro desde el acto en que se presente el título al oficial del

(8) Marcelo Augusto SANTANA DE MELO, *Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano*, Córdoba, España, 2006.

registro y éste el prenotar en el protocolo (art. 1.246 del Código Civil)—
compuesta excepciones.

j) LA ETAPA ACTUAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD BRASILEÑO

Ante los argumentos expuestos, podemos considerar el Registro de la Propiedad brasileño como involucrado en el contexto de los modernos sistemas registrales. El Registrador brasileño es profesional del Derecho; actúa de forma imparcial, independiente y sólo cuando es instado a hacerlo; el ingreso a la actividad se da por concurso público; es el Registrador responsable por los actos que practica. La cuestión de los servicios atiende al preconizado, el sistema es de folio real y hay la aplicación de los principios más relevantes—calificación, prioridad, rogación, especialidad, tracto sucesivo y publicidad, en la forma expuesta—.

Atento a la imperiosa necesidad de evolución, el legislador brasileño viene dando sucesivas muestras de reconocimiento de la importancia de los servicios notariales y registrales, en especial del Registro de la Propiedad, que camina a pasos seguros para bastarse en el ofrecimiento de seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

El Registro de la Propiedad patrí viene en creciente evolución, en lo que podríamos llamar de itinerario para la fe pública registral. Tenemos un sistema cada vez más seguro. Volviendo a 1916, por el Código Civil entonces elaborado, fue adoptado el principio de la inscripción (hay registro con efectos declaratorios, pero son excepciones); el folio real fue incorporado por la Ley 6.015/73, que mantuvo un indicador personal además del real, dando más seguridad; la Ley 8.935/94, que reglamenta el artículo 236 de la Constitución Federal, disponiendo sobre los servicios notariales y de registro, reconoce el Registrador como profesional del derecho dotado de fe pública (la calificación de los títulos presentados a registro, procedida por profesional del Derecho, no debe limitarse a la forma del título, imponiéndose la calificación cuanto al fondo); el Estatuto de la Ciudad, Ley 10.257/01 (reglamenta el art. 182 de la Constitución Federal), y la Ley 10.267/01 permitieron la institución de una política de desarrollo urbano, bien como la interconexión Catastro-Registro y el georreferenciación cuanto a los inmuebles rurales; el Código Civil de 2002 innovó, otrosí, al introducir en el párrafo único del artículo 1.242 la usucapión ordinaria con plazo reducido, valorando el Registro de la Propiedad (9); la valoración

(9) «Artículo 1.242. Adquiere también la propiedad del inmueble aquél que sigue e incontestablemente, con justo título y buena fe, el poseer por diez años. Párrafo único. Será de cinco años el plazo previsto en este artículo si el inmueble ha sido adquirido, onerosamente, con base en el Registro constante del respectivo Registro, cancelado, posteriormente, siempre que los poseedores hayan establecido su vivienda o realizado inversiones de interés social y económico».

del registro fue incrementada con la inclusión por la Ley 10.931/04 del § 5.º al artículo 214 de la Ley 6.015/73, que aleja la posibilidad de mandato de nulidad del registro cuando alcance tercero de buena fe que ya haya rellenado las condiciones de usucapión del inmueble; la posibilidad de rectificación administrativa del Registro, también en los términos de la Ley 10.931/04 (con la alteración del art. 213 de la Ley 6.015), permite mayor agilidad en la conformación de la realidad registral a la realidad física, con evidentes beneficios; la ley procesal civil viene pasando por sucesivas reformas en las que se evidencia la relevancia del registro (Leyes 8.953/94, 10.144/02 y 11.382/06), habiendo la última de ellas promovido la modificación del artículo 615-A al Código de Proceso Civil que ha permitido la llamada anotación premonitoria (relativa al simple procedimiento de ejecución).

A pesar del perfeccionamiento del sistema registral de la propiedad brasileña, el mismo aún no es completo. Mientras tanto es, verdaderamente, bastante seguro.

Efectivamente, el sistema que adopte el principio de la inscripción (o el registro obligatorio), dando visibilidad a todos los derechos reales, cargas o gravámenes referentes a un inmueble, haciéndolo además bajo el folio real, con la garantía de la prioridad (prevista aún la reserva de prioridad) y estando vigente el principio de la fe pública registral, estará apto para conferir la tan deseada seguridad estática y dinámica.

Corresponde al legislador brasileño adoptar la fe pública registral, ejerciendo una función sanadora y la reserva de prioridad (10), con lo que se alcanzaría en toda plenitud el fin de la publicidad.

(10) João Pedro LAMANA PAIVA trató el tema en el XXII Encuentro de Oficiales de Registro de la Propiedad de Brasil, en el año 1995, en la ciudad de Cuiaba, Mato Grosso, afirmando que para «dar efectiva protección a los negocios jurídicos inmobiliarios, cuando estos ya se perfeccionaron en el plano subjetivo (de la voluntad) y que se encuentran en gestación en el plano objetivo (instrumental)» el instituto de reserva de la prioridad es la solución. La certificación con reserva de prioridad garantizará «la inmutabilidad de la situación del inmueble a que se refiere y por el tiempo de ley, que aprovecha al interesado, poniéndole a resguardo de todo gravamen que suceda en el ínterin, decretando su inoponibilidad al titular de la certificación». Así expedida la certificación con reserva de prioridad, durante su plazo de validez el interesado tendría la seguridad de la inmutabilidad de la situación del inmueble. La implantación del instituto en nuestro país depende de la ley federal, pues compete a la Unión legislar privativamente sobre Registros Públicos (art. 22, XXV, de la Constitución Federal), y exige estudios detallados para que se alcance la completa seguridad después del perfecto análisis de las repercusiones de la adopción de la reserva de prioridad. Varios aspectos merecen reflexión: la prevalencia o no frente a títulos judiciales; legitimidad para requerir la certificación con reserva de prioridad; plazo adecuado de su validez (en la época de la comunicación electrónica); causas de cese de los efectos de la reserva de prioridad; forma de control de la reserva de prioridad por el Registro Inmobiliario, entre otros.

4. CONCLUSIÓN

Retomando lo que se dijo en el inicio de este trabajo, se nota que hay un sentido común en cuanto a las directrices que deben seguir los servicios registrales y sus titulares para que su finalidad sea alcanzada, o sea, para que se alcance la seguridad jurídica y, por consiguiente, ejerzan los registros sus funciones sociales y económicas.

En los locales donde esas directrices todavía están en el campo académico, se debe emprender un gran esfuerzo para que efectivamente integren el Derecho positivo.

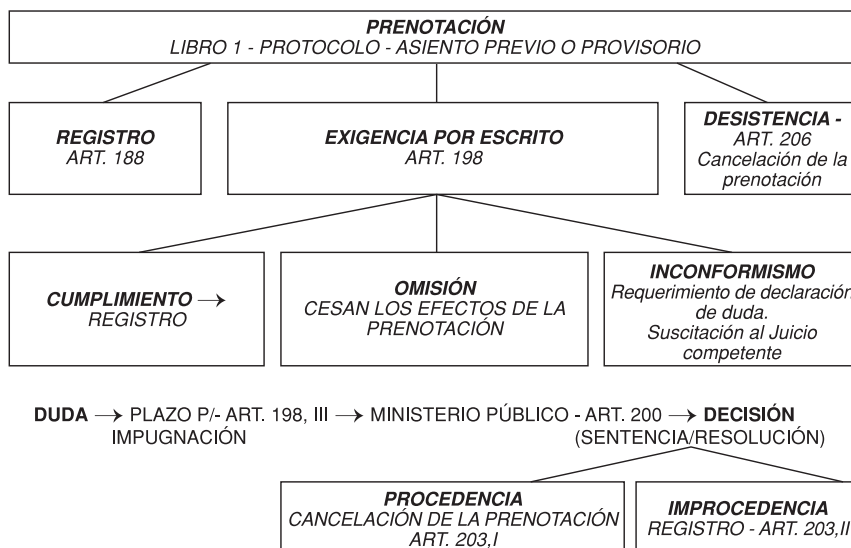
«Para lograr la plena eficacia del sistema de Registro se requiere que en cada uno de los países se establezcan políticas de Estado en materia registral, las que deben gozar de continuidad, permitiéndose, así, el acceso de todos los ciudadanos al servicio registral» (Declaración de Lima, I, 6).

ANEXO

Esquema condensado sobre el itinerario de un título en el Registro de la Propiedad, refiriéndose a los dispositivos de la Ley 6.015/73:

EL PROCESO DE REGISTRO (Capítulo III, arts. 182 a 216)

PRENOTACIÓN - CALIFICACIÓN - REGISTRO



RESUMEN

ABSTRACT

PUBLICIDAD REGISTRAL EN BRASIL

*REGISTRATION DISCLOSURE IN
BRAZIL*

*(Trabajo recibido el 17-10-07 y aceptado
para su publicación el 4-12-07)*