

Nociones del sistema registral inmobiliario del Brasil

Luiz Gustavo Leão Ribeiro*

1 – BREVE NOTICIA HISTÓRICA

A partir del descubrimiento del Brasil, todas las tierras pasaron a pertenecer al Rey de Portugal, quien, con el título originario de posesión de todo el territorio, pasó a distribuirlo a los particulares por medio de donaciones, instrumentadas en cartas de sexmo.

Solamente algunos años después de la independencia de Brasil, en 1822, se hizo sentir la necesidad de regular la titularidad particular de las tierras, posibilitando, también, su utilización natural como base de crédito.

El registro inmobiliario en Brasil surgió, entonces, primeramente, para dar protección al crédito¹, antes que a la propia titularidad del inmueble, con la edición, en 1843, de la Ley n° 317, reglamentada por el Decreto n° 482, de 1846, que creó el registro de hipotecas.

En 1850, fue editada la Ley n° 601, posteriormente reglamentada por el Decreto n° 1318, de 1854, que instituye el denominado Registro Parroquial, o registro del vicario. El artículo 13 de la referida Ley establecía:

“Art. 13. El mismo Gobierno hará organizar por feligresías el registro de las tierras poseídas, sobre las declaraciones hechas por los respectivos poseedores, imponiendo multas apenas a quienes dejen de hacer en los plazos marcados las mencionadas declaraciones, o las hagan inexactas.”

Por su parte, el artículo 97 establecía que:

“Art. 97. Los Vicarios de cada una de las Feligresías del Imperio están encargados de recibir las declaraciones para el registro de las tierras, y están incumbidos de proceder a ese registro dentro de dos Feligresías, haciéndolo por sí mismo, o por escribiente, a quien podrán nombrar y tener bajo su responsabilidad.”

En 1864, surgió la Ley n° 1237, que creó el llamado Registro General. Esta Ley nació de una evolución de la ley de registro de hipotecas, para suplir sus deficiencias, extendiendo el registro a la transmisión de la propiedad, origen del actual sistema de registro inmobiliario.

La Ley instituyó la transcripción como modo de transferencia, garantizando un enorme avance en beneficio de la publicidad². Además, creó el Registro General, para recibir los títulos de transmisión de la propiedad así como los de constitución de obligaciones reales. Sin embargo, la Ley de 1864 dejó dos grandes brechas en el sistema, al excluir del registro los títulos *causa mortis* y los actos judiciales.

Estas fallas, que perjudicaban evidentemente al sistema y prácticamente destruían su valor práctico, fueron subsanadas recién con la edición del Código Civil, en 1916. El código mantuvo la inscripción como modo de adquisición, adoptando varios principios básicos inherentes a un buen sistema registral: el de la inscripción (art. 530 y 676 y 860), de

¹ Afranio de Carvalho, *in* Registro de Imóveis : Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 4.

² Afranio de Carvalho, *op. cit.*, p. 4.

prioridad (art. 833), legalidad (art. 834), especialidad (art. 846), publicidad (art. 856) y de presunción (art. 859)³. El principio de la continuidad fue introducido positivamente en el sistema de registro brasileño por el Decreto n° 18542, de 1928.

La actual Ley de Registros Públicos, Ley n° 6015, de 1973, que entró en vigencia el 1° de enero de 1976, presenta, como principal evolución, la adopción del folio real, consubstanciado en la matrícula, ordenando el sistema según los inmuebles.

El nuevo Código Civil, vigente a partir del 10 de enero del 2003, reforzó los principios básicos del sistema registral brasileño, ya previstos en el código anterior, a saber: el de la inscripción (art. 1227, 1245), de prioridad (art. 1246, 1493, 1422), legalidad (1247 y 1496), y especialidad (1424).

Brasil adopta, por lo tanto, un sistema de registro de derechos, con efectos primordialmente constitutivos y presunción *iuris tantum* de la certeza del derecho registrado.

2 – PRINCIPIOS BÁSICOS

PRINCIPIO DE LA INSCRIPCIÓN

Este principio consagra la regla del efecto constitutivo del registro inmobiliario, según la cual la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles solamente se operan por actos *inter vivos* mediante el competente registro o inscripción.

La inscripción acoge derechos atribuyéndoles doble eficacia, a saber, constitutiva de los derechos reales, marcándolos con el atributo real⁴, y medio de publicidad y disponibilidad.

El registro, que asegura los derechos inscriptos, no los hechos enunciados en el registro, se divide en *constitutivo*, por constituir, por sí solo, el derecho o su oneración; y *declarativo*, por declarar su anterior constitución o amenaza que pesa sobre su existencia⁵. La coexistencia de la inscripción constitutiva y declarativa no ofusca la preponderancia jurídica de la primera, tanto que, cuando se alude al principio de la inscripción, es ésta la que se tiene en vista.

Entre los ejemplos de registros declarativos pueden ser citados el derecho hereditario y el de usucapión, necesarios a efectos de disponibilidad de los referidos derechos.

Cabe señalar, también, la obligatoriedad de la inscripción, siempre, tanto constitutiva, como declarativa, lo que se comprende en consonancia con el principio de la continuidad, del que trataremos más adelante.

Correlativamente, como el derecho comienza con el registro, sólo deja de existir con la cancelación, tal como lo dispone el artículo 252 de la Ley n° 6015: “el registro, mientras no sea cancelado, produce todos sus efectos legales aunque, por otra manera, se pruebe que el título está deshecho, anulado, extinto o rescindido”.

Efecto de la inscripción es la presunción de que el derecho real pertenece a la persona en cuyo nombre está registrado. Este efecto, tratado como principio autónomo por algunos autores, está positivado en los §§ 1° y 2° del artículo 1245 del Código Civil Brasileño.

³ Afranio de Carvalho, *op. cit.*, p. 6

⁴ Afranio de Carvalho, *op. cit.*, p. 83.

⁵ Afranio de Carvalho, *op. cit.*, p. 143

También, tal como lo recuerda Afranio de Carvalho, la presunción puede ser destruida por prueba en contrario, dándole un valor relativo. La presunción de que se trata, por lo tanto, es de orden meramente procesal, regulando la carga de la prueba, sin reflejos en el derecho material⁶.

También en el capítulo referente al principio de la inscripción, cabe analizar si el sistema brasileño adopta un régimen cerrado o abierto de derechos registrables. La doctrina tradicional, que todavía es mayoritaria, defiende la taxatividad del elenco legal de los derechos registrables. A este respecto, Afranio de Carvalho enseña que “tomada la parte jurídico-material del Registro de Inmuebles, inmediatamente se percibe que su tópico dominante está en la determinación de las mutaciones jurídico-reales pasibles de ingreso en la tabla registral, o, en otras palabras, en la fijación de los derechos inscriptibles en dicha tabla. La enumeración de los derechos inscriptibles es taxativa, no pudiendo ser extendida ni por comprensión o analogía, ni por equiparación legal a derechos reales⁷.” A continuación, agrega que “cuando la ley prevé, en disposición especial, los actos comprendidos en el registro, ya sea en enumeración genérica, como en el Código Civil, o en enumeración casuística, como en la nueva Ley de Registro (art. 167), excluye a todos los omitidos. Los derechos registrables son taxativamente fijados por la ley, constituyen un *numerus clausus*”⁸. En el mismo sentido, el Prof. Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima.

PRINCIPIO DE LA LEGALIDAD Y DE FE PÚBLICA

El principio de la legalidad actúa en dos direcciones primordiales. En un primer sentido, informa que la validez de la inscripción depende de la legalidad y legitimidad del negocio causal que le da origen.

En estos términos, a pesar de tener efecto constitutivo, en función del principio de la legalidad, la inscripción no tiene un efecto saneador, limpiando el título que le da origen⁹. De esta forma, inclusive quien adquiere una propiedad fuerte en las informaciones constantes en el registro, corre el riesgo de verse expuesto a una contienda basada a veces en inscripciones anteriores a la suya.

El sistema brasileño opta por privilegiar la legalidad, manteniendo el primado del derecho subjetivo, dando así primacía a la seguridad jurídica, al contrario de otros sistemas que optan por asegurar primordialmente la seguridad del comercio inmobiliario, con la salvedad de la garantía al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

Desde este punto de vista, el principio es positivado en los términos del artículo 1247 del Código Civil, que afirma “si el tenor del registro no expresara la verdad, el interesado podrá reclamar que se rectifique o anule”.

La otra faceta del principio de la legalidad, enfocada en el registrador, impone a éste la obligatoriedad del examen criterioso de la legalidad de los derechos presentados para registro, en los límites de su competencia.

Desde este punto de vista, el principio de la legalidad refleja lo que algunos prefieren denominar principio de la calificación. Es el examen previo de la legalidad a cargo de los

⁶ *Op. cit.*, p. 162, 163.

⁷ *Op. cit.*, p. 20.

⁸ *Op. cit.*, p. 84.

⁹ Afranio de Carvalho, *op. cit.*, p. 225.

registradores, base de la estabilidad y de la red de confianza en el sistema. Es el principio de la calificación – un aspecto del principio de la legalidad – que asegura la perfecta identidad de la situación del registro con la situación jurídica.

El legislador brasileño, al optar por la primacía del derecho subjetivo y de la seguridad jurídica, en detrimento de la seguridad del tráfico inmobiliario, dejó al descubierto al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, protegiendo, en detrimento de éste, al verdadero titular original del derecho real. Por eso ya fue dicho anteriormente que la presunción de certeza del derecho generada por el registro es *iuris tantum*.

La doctrina, conjuntamente con la jurisprudencia, esbozaba un camino hacia la garantía absoluta del tercero adquirente de buena fe, introduciendo en nuestro sistema el principio de la fe pública registral. Ilustrativo de esta tendencia es la sentencia del Superior Tribunal de Justicia, en el proceso del Resp nº 101571, cuando se afirmó que “la anulación de la relación de negocios sólo produce efectos en ese plano personal, sin afectar la relación de derecho real constituida a favor de tercero de buena fe”.

Infelizmente, este saludable avance de la doctrina y jurisprudencia en la defensa del comercio inmobiliario sufrió una abrupta interrupción con la edición del nuevo Código Civil Brasileño, que dispone, en el parágrafo único del artículo 1247, “cancelado el registro, podrá el propietario reivindicar el inmueble, independientemente de la buena fe o del título del tercero adquirente”.

El Código de 1916, a pesar de no haber previsto la protección del tercero de buena fe, no la negaba expresamente, dando margen para la construcción doctrinaria y jurisprudencial. Con la edición del Código del 2002, infelizmente, se verifica un claro retroceso, disipando expresamente la posibilidad de la presunción absoluta del registro en favor del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

PRINCIPIO DE LA PRIORIDAD

El principio de la prioridad presenta una solución segura y eficaz para los problemas derivados del concurso de derechos reales contradictorios sobre el mismo inmueble. De acuerdo con dicho principio, los derechos reales no ocupan, en el registro, la misma posición, sino que se excluyen o se gradúan de acuerdo con el orden cronológico de su surgimiento, marcado por la presentación del título para registro.

Todos los títulos presentados para registro deben ser registrados en el libro de protocolo, con el respectivo número de orden, que determinará la prioridad del título, y éste determinará la preferencia de los derechos reales (artículo 186 de la Ley nº 6015/73).

De acuerdo con sus efectos y con la naturaleza de los derechos contradictorios, la prioridad puede ser exclusiva o gradual. En el primer caso, propio de derechos excluyentes, incompatibles entre sí, determinará el registro del derecho que primero anotó en el libro de protocolo, excluyendo al otro. Se habla de prioridad gradual cuando, en derechos compatibles, que no son recíprocamente excluyentes, la prioridad determinará el grado de cada derecho con relación a la posición correspondiente a su presentación en el registro.

En el sistema brasileño, el grado de preferencia de los derechos reales es determinado por el orden de registro, y éste por la orden de prenotación, según el principio de la prioridad, y no por la estipulación en el título.

PRINCIPIO DE LA ESPECIALIDAD

Es el registro que garantiza la seguridad, transparencia y protección de los derechos reales relativos a inmuebles, así como de los demás derechos inscriptibles en la tabla registral. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario sólo puede ser conseguida por intermedio de la publicidad registral.

Para tanto, el objeto del derecho registrado (el inmueble y la deuda) así como las partes contratantes han que estar precisamente identificadas y perfectamente determinados. Éste es el principio de la especialidad, que determina que toda inscripción debe recaer sobre un objeto precisamente individualizado, además de referirse a contratantes inconfundibles.

A respecto de la especialización de los inmuebles rurales, la Ley n° 10.267, de agosto del 2001, reglamentada por el Decreto n° 4.449, de octubre del 2002, introdujo un importantísimo avance, al determinar que todos los inmuebles rurales deberán ser identificados, para fines de transferencia de dominio, desmembramiento, división en parcelas o remembramiento, a partir de memorial descriptivo conteniendo las coordenadas de los vértices definidores de los límites de los inmuebles rurales, georreferenciadas al Sistema Geodésico Brasileño.

La misma legislación establece un proceso de continua y mutua alimentación y comunicación entre el catastro y el registro, que seguramente en un futuro próximo servirá para sanear las propiedades rurales y garantizar mayor seguridad y exactitud en la descripción de los inmuebles rurales.

Al mismo tiempo, la mayor dificultad que encontrará esta Ley para tener un pleno funcionamiento práctico, sin detener el tráfico inmobiliario, será justamente superar las exigencias derivadas del principio de la especialidad, ya que los títulos, adaptados a la nueva legislación, presentarán descripción de los inmuebles discrepantes con relación a la descripción que conste en el folio real. Para tanto, el § 3° del artículo 9° del referido Decreto dispone que “la primera presentación del memorial descriptivo según los dictámenes... de este Decreto, respetadas la demarcación del inmueble y los derechos de terceros confrontantes, no caracterizará irregularidad impeditiva de nuevo registro, debiendo, no obstante, los subsecuentes estar rigurosamente de acuerdo con el referido § 2°, bajo pena de incurrir en irregularidad siempre que la caracterización del inmueble no sea coincidente con la que consta en el primer registro del memorial georreferenciado, exceptuadas las hipótesis de alteraciones expresamente previstas por la ley”.

PRINCIPIO DE LA CONTINUIDAD

Este principio está en la base de la confiabilidad del sistema registral. Por la continuidad se impone la obligatoriedad siempre y cuando el otorgante que transmite un derecho registrable esté inscripto en la tabla como titular de dicho derecho. La observancia de este principio genera una cadena continua de titularidad, proporcionando la seguridad de los registros inmobiliarios y la confianza que éste inspira al público.

El principio de la continuidad actúa estrictamente vinculado al principio anteriormente referido de la especialidad. De esta forma, debe existir siempre una coincidencia absoluta en la descripción y caracterización del inmueble objeto de la transacción y de las partes involucradas, sobre todo del titular disponente. En el caso de que no se verifique la perfecta identificación de partes e inmueble, al ser confrontado con el registro – principio

de la especialidad -, se impone el registro del título anterior, que dio causa a la modificación, o a la rectificación del título actual, para viabilizar el registro de éste – principio de la continuidad.

La Ley nº 6.015/73 trata expresamente del principio de la continuidad en sus artículos 195 y 237:

“Art. 195. Si el inmueble no estuviera matriculado o registrado en nombre del otorgante, el oficial exigirá la previa matrícula y el registro del título anterior, independientemente de su naturaleza, para mantener la continuidad del registro”.

“Art. 237. Aunque que el inmueble esté matriculado, no se hará registro que dependa de la presentación de título anterior, con la finalidad de preservar la continuidad del registro.”

Cabe recordar que el principio de la continuidad no siempre existió en el sistema registral brasileño. Tal como ya fue afirmado anteriormente, el registro legal implantado en 1864 no albergaba el principio del trato sucesivo, teniendo en vista que excluía de la obligatoriedad de registro a las transmisiones *causa mortis* y a los actos judiciales. Este sistema parcial e impropio evidentemente significaba la quiebra de la cadena de titularidad de los inmuebles, provocando descrédito e innumerables disputas judiciales.

Recién con el advenimiento del Código Civil de 1916 fue inaugurado en el país el registro verdaderamente general, dando abrigo a todos los títulos de transmisión de derechos reales sobre inmuebles. Por su parte, el reglamento de los registros públicos, editado por el Decreto nº 18.542, de 1928, introdujo el principio del trato sucesivo expresamente en el nuestro derecho positivo.

3 – ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL SISTEMA

La Constitución Federal de 1988 establece que los servicios notariales y de registro serán ejercidos en carácter privado, por delegación del poder público. El artículo 236, que disciplina constitucionalmente la actividad notarial y registral, está inserido en el Título IX de la Constitución, que trata de las Disposiciones Constitucionales Generales, con la siguiente redacción:

“Art. 236. Los servicios notariales y de registro serán ejercidos en carácter privado, por delegación del Poder Público.

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

§ 2º. Una Ley federal establecerá normas generales para la fijación de emolumentos relativos a los actos practicados por los servicios notariales y de registro.

§ 3º. El ingreso a la actividad notarial y de registro depende de concurso público de pruebas y títulos, no siendo permitiendo que una posición quede vacante, sin apertura de concurso de proveimiento o de traslado, por más de seis meses.”

Las principales características y contornos de la actividad notarial y de registro en Brasil están constitucionalizados, y ellos son: *a)* el ejercicio de la actividad en carácter privado, por delegación del Estado; *b)* obligatoriedad de concurso público de pruebas y títulos para concesión de la delegación; *c)* fiscalización de los actos notariales y de registro por el

Poder Judicial; *d*) emolumentos fijados en los límites trazados por norma general editada por Ley Federal; *e*) obligatoriedad de realización de concurso para llenar las vacantes en el plazo máximo de seis meses.

Dando cumplimiento al mandato constitucional, fue editada una ley para disciplinar las actividades, disponer sobre la responsabilidad de los registradores y notarios y definir la fiscalización por el Poder Judicial. Se trata de la Ley n° 8.935, del 18 de noviembre de 1994, que, en sus artículos 1° y 2°, define la actividad notarial y de registro y sus respectivos titulares:

“Art. 1°. Servicios notariales y de registro son los de organización técnica y administrativa destinados a garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos.”

“Art. 2°. Notario, o tabelion, y oficial de registro, o registrador, son profesionales del derecho, dotados de fe pública, a quienes se delega el ejercicio de la actividad notarial y de registro.”

De acuerdo con la legislación brasileña, los servicios registrales son de organización técnica y administrativa, a cargo de profesionales de derecho, dotados de fe pública, que los ejercen en carácter privado, por delegación del Poder Público en virtud de concurso público de pruebas y títulos, destinados a garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos.

Se constata, por lo tanto, que, no obstante algunos intersticios en el pasado, la obligatoriedad constitucional del concurso público para ingreso a la actividad notarial y de registro data de la recientísima constitución de 1988, reglamentada recién en 1994. En la práctica, los concursos públicos comenzaron a ser realizados regularmente alrededor de 1996-1997, o sea, hace apenas 6 años. En la Capital Federal, el primer concurso bajo la égida de la Constitución de 1988 fue realizado en septiembre del 2000, a pesar de que existieran servicios de registros vacantes desde 1997.

Nosotros, registradores brasileños, continuamos sufriendo mucho con la pésima imagen heredada por años de utilización de los servicios como moneda de favores políticos y base de privilegios de los amigos del príncipe. Sin embargo, se percibe una significativa mejoría de la imagen del registrador brasileño después del ejercicio práctico de la obligatoriedad del concurso, además de una innegable mejoría de la eficiencia y regularidad de los servicios.

Muy ilustrativo de este cambio, es el parecer de la Comisión de Constitución y Justicia del Senado Federal, cuyo relator fue el Senador Jefferson Peres, al analizar la propuesta de enmienda de la constitución n° 25/2001. Se trataba de la propuesta para retirar el carácter privado de la prestación de los servicios de registro de inmuebles, para vincularlos a las prefecturas municipales. En su voto, el Relator se pronunció a favor de archivar la propuesta, aseverando:

“(…)

Felizmente, desde la promulgación de la actual Carta Constitucional, solamente se pueden llenar las vacantes en los servicios notariales y de registro mediante concurso público de pruebas y títulos o concurso de traslado, también de pruebas y títulos. O sea, quedó atrás la

época en que la delegación era un obsequio del gobernante a su protegido, que no tenía ningún compromiso con el interés público, sino tan sólo con quien le había nombrado.

Los nuevos titulares son reclutados en concurso público del más elevado nivel de dificultad y competitividad, al cual se presenta un gran número de nuestros jóvenes juristas, teniendo en vista la fascinación y atracción que la delegación ejerce. De esta forma, las titularidades de los registros son gradualmente substituidas por estos jóvenes profesionales del derecho que, actuando con la independencia y el conocimiento exigidos para desempeñar la función, desde los primeros días al frente de los servicios, han demostrado el acierto del Constituyente en la elección del concurso de pruebas y títulos como condición para la delegación.

En los oficios proveídos por recién concursados, verificamos una significativa mejoría de la calidad de los servicios prestados, lo que incluye el riguroso cumplimiento de los plazos legales de ejecución de los actos, la celeridad y la presteza de la atención al público, la modernización de las instalaciones y procesos de control de informaciones y la ejecución de los actos rigurosamente de acuerdo con el derecho, entre otras condiciones relevantes cuando se consideran la publicidad, la autenticidad, la seguridad y la eficacia de los actos jurídicos.

(...)

El Distrito Federal ha sido un buen ejemplo de administración de los servicios extrajudiciales, promoviendo procesos selectivos caracterizados por la más absoluta honestidad y transparencia y, así, ofreciendo a juristas de todo el País la posibilidad de consecución de una posición en los servicios. Otros estados, como São Paulo, Rio de Janeiro y Minas Gerais, también ya se sometieron al nuevo orden, realizando los concursos exigidos.

Todo esto nos convence de que el modelo adoptado en la actual constitución es el más adecuado para los servicios notariales y de registro. Nuestro sistema de registro de inmuebles ha sido, además, conjuntamente con el español, citado como referencia internacional.

(...)

Finalmente, creemos que es fundamental, antes de cualquier cambio, aguardar a que el sistema adoptado por los Constituyentes se encuentre plenamente en operación. Es de conocimiento de todos que los servicios notariales y de registro desempeñan funciones altamente complejas, que exigen profundos conocimientos de todos los ramos del derecho, no siempre dominados por los titulares escogidos por otras calidades que no sean la prueba de capacitación.

(...)

Tomándose en cuenta la significativa mejoría verificada en los servicios recientemente proveídos mediante concurso público, es de esperarse que, a partir del momento en que la gran mayoría de los oficios se encuentren bajo la responsabilidad de licenciados en derecho dotados de comprobados conocimientos jurídicos, nuestro sistema de notas y registros públicos sea aún más ejemplar, prestando al público un servicio de elevada calidad y confiriendo a los actos llevados a notas o a registro la confiabilidad necesaria para que surtan los efectos deseados.”

No obstante, continúa siendo un arduo desafío y un deber irrecusable de los registradores representantes de la nueva generación, ungida democráticamente, demostrarle a la sociedad la importancia y la calidad del servicio registral. Al mismo tiempo, tienen la indiscutible obligación de devolver a la misma sociedad que les permitió democráticamente llegar a la posición de registradores un servicio seguro, eficiente, capaz de garantizar la estabilidad preventiva de la paz social, asegurar y defender el ejercicio libre y democrático de los principios básicos de la ciudadanía, y promover el desarrollo social y económico de nuestro país, ofreciéndole un servicio registral plenamente confiable y propulsor de la actividad económica de la nación.

La regla actual de ingreso a la actividad registral, además de ser democrática, asegura la necesaria autonomía e independencia del registrador, fundamental para la ejecución de su función calificadora, base de la seguridad y estabilidad del sistema.

Infelizmente, en algunos Estados brasileños se ha percibido la ingerencia indebida y desmedida en la autonomía del registrador, practicada por los respectivos Tribunales de Justicia, encargados de las actividades fiscalizadoras de los actos registrales. Se percibe una evidente extrapolación de los límites de la competencia fiscalizadora, ya sea concretamente, o con la edición de actos normativos que procuran sustituir al registrador en su función calificadora. Creemos que esta indebida invasión todavía sea reflejo del pasado reciente del registrador nacional, quien, ahijado político, no poseía la deseable independencia para defender sus garantías y deberes profesionales. Es otro desafío que nosotros, de la nueva generación, no dejaremos de enfrentar.

Conjuntamente con la independencia técnica, la Ley nº 8.935/94 asegura la autonomía administrativa y financiera de los servicios notariales y de registro, siendo de responsabilidad exclusiva del registrador, quien debe asegurar y obtener la mejor calidad en materia de prestación de los servicios. Se trata de una importante garantía para la seguridad, eficiencia y confiabilidad del sistema registral brasileño.

Los registradores inmobiliarios brasileños se organizan en dos entidades principales, a saber: la ANOREG/BR – Asociación de los Notarios y Registradores de Brasil, y el IRIB – Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil.

La ANOREG/BR, que representa a todos los notarios y registradores de Brasil, está integrada por las ANOREG'S estaduais e institutos de estudio e investigación de todas las especialidades notariales y de registro del sistema brasileño de registros públicos. Su actual presidente es el Dr. Rogério Portugal Bacellar, y su Presidente honoraria es la Dra. Léa Portugal, querida amiga y conocida de varios de los aquí presentes.

Por su parte, el IRIB es el instituto de investigación y estudios de Derecho Registral Inmobiliario del Brasil. Su presidente es el Dr. Sérgio Jacomino, quien ha pautado su gestión por la ampliación de la divulgación del pensamiento registral brasileño y la democratización de las decisiones del Instituto. Los medios de divulgación impresos con que cuenta actualmente el IRIB son la tradicional Revista de Derecho Inmobiliario, editada semestralmente, y el boletín IRIB en Revista, de tiraje mensual. Además, el IRIB mantiene un portal en la internet con riquísimo acervo registral, y envía a sus asociados, diariamente, el boletín electrónico mancomunadamente con la ANOREG/SP, con noticias, doctrina, jurisprudencia y legislación actualizadas.

Los registradores brasileños tienen a su disposición todos los instrumentos y herramientas que necesitan: una legislación que les garantiza autonomía y respetabilidad por el ingreso democrático a través del concurso público, además de independencia técnica en el ejercicio de su función calificadora; una legislación que reglamenta su actividad y disciplina los registros públicos con todos los principios básicos inherentes a un sistema de registro avanzado, desarrollado y seguro; entidades asociativas y de estudio verdaderamente estructuradas, activas y orientadas hacia el desarrollo de la profesión y del servicio.

En suma, la garantía de la seguridad y estabilidad de nuestro registro de inmuebles depende únicamente de nosotros mismos, está en nuestras manos. Pido autorización al colega Rafael Arnaiz Eguren, para concluir haciendo mías las palabras que él profirió en Belo Horizonte en 1997: “si somos conscientes de nuestras responsabilidades también es evidente que el reconocimiento de nuestra propia importancia como elementos decisivos de vertebración social depende en gran parte de nosotros mismos. Si queremos obtener el reconocimiento de nuestra función por parte de los ciudadanos y de las autoridades políticas y administrativas, si deseamos que nuestros respectivos sistemas de Registro sean considerados por la comunidad internacional, no tenemos otro camino que el de la eficiencia”.

Muchas gracias.

** Luiz Gustavo Leão Ribeiro é Registrador do 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF – Brasil e Presidente da Associação dos Notários e Registradores do DF - Brasil*