

# **La calificación y el Recurso en el Sistema de Registro de Inmuebles Brasileño**

por LETÍCIA AKEMI KOIKE

**III Foro Internacional de Derecho Registral  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Republica Argentina  
2012**

## **Introducción**

A partir del siglo XVIII cuando la economía comenzó a desarrollarse, rápidamente, en consecuencia de la Revolución Industrial, el Registro de Inmuebles ganó importancia con el incremento de las transacciones inmobiliarias.

El Estado se dio cuenta de la necesidad de su intervención, para la regularización del mercado inmobiliario, a través del registro de inmuebles.

El desarrollo de un sistema de registro de inmuebles buscó garantizar la continuidad del crecimiento de la economía y la seguridad del derecho fundamental a la propiedad privada inmobiliaria.

El Registro de Inmuebles pasó, entonces, a ser considerado el guardián del derecho a la propiedad y de la función social de la propiedad.

En este breve trabajo, enfatizaremos la importancia de la calificación de los títulos por el Oficial Registrador de Inmuebles y la consecuencia frente a la calificación negativa, en el sistema de registro brasileño.

Nos daremos cuenta de que el Estado, a través del Poder Judicial, participa, efectivamente, del sistema de registro de inmuebles brasileño. Y, no podría ser diferente, pues el Poder Judicial es el órgano del Estado que más se acerca al sistema que visa garantizar la seguridad jurídica de la propiedad.

Frente a la calificación negativa del título, el Poder Judicial es el órgano competente para recibir la suscitación de duda remitida por el Oficial Registrador. Sin embargo el procedimiento sea de naturaleza administrativa, es propiamente el juez de derecho quien decide sobre la viabilidad del registro, en el folio real.

Por fin, vamos a ver que el vínculo entre el Oficial Registrador y el Poder Judicial es muy estrecho, visto que antes mismo de decidir, administrativamente, sobre alguna disensión, el Oficial Registrador mantiene la

postura de operador del derecho objetivando, siempre, la seguridad jurídica de los negocios inmobiliarios, la rapidez del procedimiento de registro y la economía de inúmeros procesos judiciales.

## **La calificación y el Recurso en el Sistema de Registro de Inmuebles Brasileño**

Visando proteger los intereses de la colectividad, el registrador por delegación del Poder Público<sup>1</sup>, interviene en nombre del Estado, en las transacciones jurídicas celebradas entre particulares. Los Registros son órganos dotados de fe pública, establecidos por el Estado.

El registro de inmuebles puede ser considerado como uno de los órganos del poder judicial que pacifica conflictos y garantiza la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

Aunque la actividad notarial y registral sean de carácter privado, el registrador y notario desempeñan función pública, siendo públicos los servicios por ellos prestados y estando ellos sujetos al régimen de derecho público.

El carácter privado se debe a la retribución no oficial, pero si procedente del pago por las partes interesadas, sin embargo no cambia la naturaleza de las actividades notarial y registral, notadamente pública.

Se resalta el artículo 14 de la Ley n. 6.015/73:

*“Art. 14. Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título.”<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Art. 236 de la Constitución Federal. Los servicios de notario y de registro são ejercidos en carácter privado, por delegación del Poder Público.

<sup>2</sup> Art. 14. Por los actos practicados, en el resultado de esta Ley, los Oficiales Registradores tendrán derecho, en concepto de indemnización, a los honorarios estipulados en los Regimento de Custas del Distrito Federal, de los Estados y Territórios, los cuales serán pagados, por quién los requiera, en el acto del requerimiento o de la presentación del título.

Para poner en práctica la idea de justicia preventiva, evitándose demandas en el Poder Judicial, el Registro de Inmuebles recibe y analiza los títulos sometidos al registro.

El título protocolizado en la recepción de la oficina recibe un número de orden que será reproducido en el título, obedecida la secuencia de entrada de los demás títulos. En este momento, el interesado hace el depósito previo de los costos y honorarios del registro.

El número de orden determinará la prioridad de su análisis y su preferencia en el registro del derecho real, siendo que el análisis, aprobación y registro del título no puede exceder el plazo de 30 días.

El registrador, entonces, califica el título, analizando a fondo la documentación, aplicando los principios registrares (*vide* Ley n. 6.015/73<sup>3</sup>) a fin de evitar la publicidad fraudulenta y el debilitamiento de la seguridad jurídica.

El jurista Ricardo Dip entiende que se define “calificación registral (inmobiliaria) el juicio prudencial, positivo o negativo, de la potencia de un título en orden su inscripción predial, importando en el imperio de su registro o de su irregistración<sup>4</sup>.”

Todavía, De Plácido e Silva conceptualiza calificación como siendo la acción de mostrar las calidades o determinar las calidades de las cosas<sup>5</sup>.

Mientras, Dr. Marcelo Augusto Santana de Melo, registrador inmobiliario en Araçatuba (SP), define, de manera sencilla y directa, la calificación como siendo un filtro purificador de los títulos que ingresan en el Registro de Inmuebles<sup>6</sup>.

Se resalta la importancia del rigor (y un cierto formalismo) con que el registrador aplica los principios registrares en el análisis de un título, para que se asegure la veracidad del negocio jurídico a ser publicizado en el

---

<sup>3</sup> En 17.5.2011: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L6015.htm>

<sup>4</sup> Registro de Inmuebles: (vários estudos), Porto Alegre: Irib: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005, p.168.

<sup>5</sup> *Vocabulário Jurídico*, 13ª edição, Editora Forense, Rio de Janeiro: 1997, p.664.

<sup>6</sup> Revista del Derecho Inmobiliário, Ano 33, n. 68, enero-jun/2010, Editora Revista de los Tribunales, p.65.

fólio real. El análisis superficial podría dar lugar a la inseguridad y el fracaso del sistema registral, que es el alicerce de las transacciones inmobiliarias.

Es necesario, ante todo, examinar la legalidad del título, el respeto para con la ley en su confección. A *posteriori*, el título será analizado bajo la óptica de los principios norteadores del sistema registral, como el trato sucesivo (principio de la continuidad), la disponibilidad, la especialidad y otras.

Ningún título, judicial o no, está exento de la calificación. La Ley n. 6.015/73, artículos 221 hasta 236, prevee, expresamente, que los títulos públicos, incluso los títulos judiciales o particulares, están sujetos al filtro del registrador, sin que se caracterize un desrespeto o desobediencia al notario o juez.

La calificación precede el efecto de la legitimación, o sea, quién no registra nos es dueño o quién figura en el registro se supone titular o detentor del derecho real.

El Brasil posee un sistema de transmisión de la propiedad de registro de derechos, visto que son producidos efectos jurídicos a los negocios jurídicos instrumentalizados en los respectivos títulos.

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS entiende que es incuestionable la necesidad de un acto inscriptivo en la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales inmobiliarios y en los hechos modificativos de las situaciones que se les corresponde <sup>7</sup>.

Todavía, la calificación puede tener efecto positivo o negativo.

El efecto positivo es, propiamente, el acto publicizado en la finca del inmueble.

Son registrados los títulos o actos constitutivos, declaratorios y traslativos de derechos reales sobre inmuebles, *inter vivos* o *mortis causa*, sea

---

<sup>7</sup> Revista de Derecho Inmobiliário, n. 56, año 27, enero-junio de 2004, São Paulo: Revista de los Tribunales, p.176

para su constitución y transferencia, sea para su validez y disponibilidad en relación a terceros<sup>8</sup>.

La calificación negativa se da cuando el registrador discrimina las exigencias legales necesarias, por escrito, de forma clara y objetiva, los motivos por los cuales no fué posible realizar el acto en el folio real.

Cuando el interesado del título no acepta los argumentos relatados o no los puede satisfacer, podrá requerir la suscitación de duda al registrador, y éste la remeterá al juicio competente para solucionarla. Tal procedimiento está previsto en el artículo 198 y siguientes, de la Ley n. 6.015/73.

El registrador registrará en el Protocolo la ocurrencia de la duda y certificará en el título el número del protocolo (*prenotação*) y de la suscitación de duda, rubricando todas las hojas. El protocolo estará prorrogado hasta la decisión final del juicio competente, garantizando la prioridad en el acceso al registro.

El Oficial enviará copia de la duda para que el interesado tome conocimiento y pueda impugnarla perante el juicio competente, en el plazo de 15 (quince) días, si desear hacerlo. La entrega deberá ser hecha, personalmente, al interesado, mediante recibo o por correo, por medio de correspondencia con aviso de recibo, añadiéndoselo a la suscitación para envío al juicio competente.

La duda sera distribuida por el Cartório Distribuidor y analizada por el juicio competente, si el interesado fuera, debidamente, notificado para impugnar la misma.

El plazo para impugnación es de 15 días contados a partir de la entrega del recibo en cartório o de la devolución del aviso de recibo por el Correo. En la impugnación, deberá el interesado expor las razones de facto y de derecho, que a su ver justifican el rechazo de la duda, pudiendo añadir documentos que complementen y aclaren su razones.

---

<sup>8</sup> Ley de Registros Públicos Anotada, Walter Cruz Swensson, Renato Swensson Neto, Alessandra Seino Granja Swensson, 4ª ed., revisada, actualizada y aumentada, São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006, p.413

Todavía, es inadmisibles la presentación de nuevo título, puesto que el título, objeto de la suscitación de duda, ya fuera protocolado y calificado, negativamente, por el Oficial.

Aunque el procedimiento de duda sea de naturaleza administrativa, el interesado deberá ser representado por un abogado, legalmente, habilitado.

Transcurrido el plazo, haya el interesado impugnado o no la duda, él será oído por el Ministério Público, en el plazo de diez días, regresando el proceso al Juicio para promulgación de la sentencia.

En la sentencia, debe el juez apreciar todas las cuestiones levantadas o no en la duda, en la impugnación y en el parecer del Ministerio Público.

Ulysses da Silva<sup>9</sup> recuerda aun que se ha abierto una puerta alternativa, por la cual los tribunales, por lo menos en el Estado de São Paulo, pasan a aceptar, después de un período de resistencia la duda inversa.

En este caso, el propio interesado presenta requerimiento directamente al juicio competente<sup>10</sup>, que abre vistas al registrador, siguiendo el procedimiento de suscitación de duda, prevista en la Ley n. 6.015/73.

Después del transito juzgado de la sentencia<sup>11</sup>, si fuera la duda procedente, los documentos serán restituidos a la parte, dándose ciencia de la decisión al registrador, para que la consigne en el protocolo y cancele el protocolo (prenotação). En este caso, el valor relativo a las costas también será restituído, deducido lo correspondiente a las buscas y el protocolo.

---

<sup>9</sup> Derecho Imobiliário: el registro de inmuebles y sus atribuciones: la nueva caminada, Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2008, pp.187-188 - Evaristo dos Santos

<sup>10</sup> Aunque la ley no contemple la existencia de duda inversa, exigiéndose la suscitación, siempre por el Oficial, después del requerimiento por parte del interesado, las decisiones del E. Consejo Judicial Supremo la admiten, sobre todo porque de esta forma, la disensión es, también, sometida a los órganos competentes para que se las resuelvan, sin que se impida al interesado por formalismos sin finalidad. Además, no se debe olvidar, que la naturaleza administrativa de los procedimientos de la duda permite el conocimiento de las cuestiones planteadas, sin un rigor formal más pronunciado, con el fin de reducir la burocracia que suele permear la solución de cuestiones de fondo que no debe ser obstaculizado por un formalismo excesivo" (**Acórdão CSM: 010382-0/0 Data: 15/12/1989 Localidad: Itapetinga Relator: Milton Evaristo dos Santos**)

<sup>11</sup> Nos es posible modificar la decision debido al fin de los plazos recursales.



Caso sea julgada improcedente, el interesado presentará, de nuevo, los conocimientos, con el respectivo mandato o certificación de la sentencia, que ficarán archivados, para que desde luego, se proceda al registro, declarando, el registrador, el facto en la columna de anotaciones del Protocolo.

Si, todavía, el interesado, o el Ministério Público o el tercero perjudicado, no está de acuerdo con la decisión del primer grado, podrá recurrir, interponiendo apelación, en el plazo de 15 días. Si una de las partes interponente apelación, los demás podrán presentar sus contra-razones.

En el Estado de São Paulo, el recurso de la sentencia de 1ª instancia que ha juzgado la suscitación de duda, deberá ser dirigido al *Conselho Superior da Magistratura*, y en relación a las decisiones proferidas de los pedidos de providencias, los recursos deberán ser apreciados por la *Corregedoria Geral da Justiça*.

**DÚVIDA – AVERBAÇÃO – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – RECURSO – COMPETÊNCIA RECURSAL – CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA.**

EMENTA NÃO OFICIAL. O Cancelamento de registro de hipoteca e de averbação de caução de crédito hipotecário não envolve dissensão sobre o registro em sentido estrito, mas ato de escrituração requerido é de averbação. À competência recursal do Colendo Conselho Superior da Magistratura para conhecer do recurso não se inclui matéria averbatória. (**PROCESSO CGJ: 1.124-6/5 DATA: 21/5/2009 DATA DO: 16/7/2009 LOCALIDADE: SÃO SEBASTIÃO**)<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> EMENTA NO OFICIAL. La cancelación de registro de hipoteca e de averbação de caución de crédito hipotecário no envuelve disensión sobre el registro, estrictamente, pero acto escrituração requerido es de averbação Cancelamento de registro de hipoteca es de averbação. La competencia recursa del Colendo Consejo Superior de la Magistratura para conhecer do recurso no incluye materia averbatória. (**PROCESO CGJ: 1.124-6/5 DATA: 21/5/2009 FECHA: 16/7/2009 LOCALIDAD: SÃO SEBASTIÃO**).

**REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCEDIMIENTO DE DÚVIDA – RECURSO DE APELAÇÃO – COMPETÊNCIA DO E. CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – REDISTRIBUIÇÃO DETERMINADA.**

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento de dúvida – Recurso de apelação – Competência do E. Conselho Superior da Magistratura – Redistribuição determinada. **(PROCESSO CGJ: 99.517/2010 DATA: 8/11/2010 LOCALIDADE: SÃO VICENTE, RELATOR: WALTER ROCHA BARONE)**<sup>13</sup>.

La decisión de duda tiene solamente naturaleza administrativa, no habiendo contraditório entre las partes y no impidiendo el uso del proceso contencioso competente.

La finalidad de la suscitación de duda es solucionar disensión<sup>14</sup> entre la parte y el Oficial, en relación a las cuestiones fácticas y jurídicas existentes, no siendo procedimiento investigatório que comporta dilación probatória y diligencias complementares<sup>15</sup>.

Luego, si la duda tiene naturaleza administrativa, no se aplica la interposición del recurso especial al Superior Tribunal de Justicia y del recurso extraordinário al Supremo Tribunal Federal.

En face de todo lo expuesto, estamos de acuerdo con el Oficial Registrador – Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, cuando él afirma que la suscitación de duda es más una garantía de legalidad de la inscripción, una confirmación de seguridad y confiabilidad que el registro transmite a la sociedad. La suscitación de duda frente a la calificación negativa de un título,

---

<sup>13</sup> REGISTRO DE INMUEBLES – Procedimiento de duda – Recurso de apelación – Competencia del E. Consejo Superior de la Magistratura – Redistribución determinada. **(PROCESO CGJ: 99.517/2010 FECHA: 8/11/2010 LOCALIDAD: SÃO VICENTE, RELATOR: WALTER ROCHA BARONE).**

<sup>14</sup> Discordia; desavenencia; divergencia; desacuerdo; falta de consenso o de acuerdo (Dicionário Jurídico, Maria Helena Diniz, volume 2, São Paulo: Saraiva, 1998, p.200).

<sup>15</sup> **Acórdão CSM: 008801-0/4, fecha: 13/2/1989, Localidad: São Paulo, Relator: Álvaro Martiniano de Azevedo** (<http://Www.Quinto.Com.Br/Integra.Asp?Id=9173>), em 23 de mayo de 2011.

reforza la importancia de la aplicación del principio de legalidad, razón de toda organización registral brasileña, imprescindible para el regular registro.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Revista de Derecho Inmobiliário, n. 56, ano 27, enero-junio de 2004, São Paulo: Revista de los Tribunales, pp. 180 e 189.

## **CONCLUSIÓN**

1. El sistema registral inmobiliario tiene función social que objetiva la seguridad jurídica de la propiedad;

2. El Estado delega a los registradores el juicio de admisibilidad sobre la creación o no de un derecho real.

3. La calificación registral posee función preventiva y constitutiva, evitándose que derechos conflictantes o título con vicios, comprometan la seguridad del mercado inmobiliario.

4. La función preventiva de los registradores es el medio más eficaz, rápido y económico de resolución de conflictos existentes en el sistema jurídico.

5. No hay otro Poder que más se acerca del Registro Inmobiliario que no sea el Poder Judicial;

6. El Registrador debe tener responsabilidad y conocimiento jurídico para calificar los títulos que ingresan en la oficina;

7. La calificación debe respetar los principios registrales;

8. El principio de legalidad es la razón de la organización registral;

9. La consecuencia del registro en la finca, ayuda no solo a mantener la seguridad jurídica de la propiedad, pero también a desahogar los inúmeros procesos que ingresan en el Poder Judicial.

## **Bibliografia**

MELO, Marcelo Augusto Santana de, *Revista de Direito Imobiliário*, n. 68, Ano 33, jan-jun/2010, Editora Revista dos Tribunais

DIP, Ricardo, *Registro de Imóveis: (vários estudos)*, Porto Alegre: Irib: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005

SANTOS, Flauzilino Araújo dos Santos, *Revista de Direito Imobiliário*, n. 56, ano 27, janeiro-junho de 2004, São Paulo: Revista dos Tribunais

SILVA, De Plácido e, *Vocabulário Jurídico*, 13ª edição, Editora Forense, Rio de Janeiro: 1997

SILVA, Ulysses da, *Direito Imobiliário: o registro de imóveis e suas atribuições: a nova caminhada*, Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2008.

SWENSSON, Walter Cruz; NETO, Renato Swensson; SWENSSON, Alessandra Seino Granja, *Lei de Registros Públicos Anotada*, 4ª edição, revista, atualizada e aumentada, São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006