

**ENCUENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO NOTARIAL,
REGISTRAL Y CATASTRAL - Relación entre Notariado, Catastro y
Registro en Latinoamérica**

LA PLATA – ARGENTINA – 27 A 30 DE OCTUBRE DE 2.009

**EL CATASTRO Y SU VINCULACIÓN CON EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD – INTERCONEXIÓN E
INDEPENDENCIA – EXPERIENCIA BRASILEÑA**

Se debe establecer mecanismos de coordinación permanente entre catastro y registro, a fin de que aquél otorgue el adecuado soporte físico a la inscripción registral y que el registro, por su vez, aporte la información jurídica pertinente, manteniendo y respetando las respectivas competencias. (Conclusión del I Congreso Iberoamericano de Catastro, realizado en Cusco, Perú, 15 a 18/01/2.006).

1) Introducción.

El abordaje del tema catastro importa necesariamente transitar por las relaciones entre el catastro y el registro de la propiedad. El catastro, con sus múltiples funciones, es de gran relevancia para la gestión de un país, pues “las informaciones espaciales en ámbito catastral son utilizadas en aplicaciones que incluyen la tributación territorial, la planificación rural y urbana y las acciones de regularización fundiaria, considerando, además, las cuestiones ambientales relevantes para el desarrollo sostenible¹”. La interacción con el registro de la propiedad es inexorable, lo que incluso representa una tendencia internacional del catastro. Con todo, se establece a principio, tal como se lo concluyó en Cusco, por ocasión del I Congreso Iberoamericano de Catastro, que catastro y registro tienen atribuciones diversas que no se confunden y no se sustituyen mutuamente.

La actividad catastral es técnica y su participación en el sistema de informaciones territoriales no incluye la seguridad jurídica de los derechos reales y personales con acceso al folio real, actividad jurídica del registro de la propiedad. Proviene de la publicidad del registro la seguridad jurídica estática y dinámica, lo que no se alcanza con el catastro que tiene finalidad de, cuanto al registro de la propiedad, proveer soporte gráfico.

¹ CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório, Boletín del IRIB en Revista n° 323, octubre a diciembre de 2.005.

2) El Catastro en Brasil.

La Constitución de la República Federativa de Brasil, al tratarse de la organización del Estado, establece en el *caput* del art. 18 que: “la organización político-administrativa de la República Federativa de Brasil comprende la Unión, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, todos autónomos, en los términos de esta Constitución”.

El art. 182 de la Carta Magna dispone que la política de desarrollo urbano será ejecutada por el poder público municipal.

La carencia en Brasil de una ley nacional de catastro provoca una sección en la organización catastral: el catastro de inmuebles rurales está reglamentado por ley federal y su administración cabe a la Unión; el catastro de los inmuebles urbanos no está reglamentado, inexistente legislación específica y es de responsabilidad de los Municipios. Conforme datos del sitio web de la Fundación Instituto Brasileño de Geografía y Estadística², referentes al año de 2.007, hay en Brasil 5.564 municipios. Siendo de atribución municipal y a la falta de una ley nacional de catastro, lo que se verifica es la total falta de definición del contenido del catastro de los inmuebles urbanos, que varía de acuerdo con la normatización de cada uno de los inúmeros municipios brasileños.

Cuanto al catastro de los inmuebles rurales, ha sido creado por el Estatuto de la Tierra el catastro de la propiedad rural, indicando el valor del inmueble, localización, poseedor, formas de utilización, entre otras informaciones. Dispone el art. 46 de la Ley 4.504/64 que – “El Instituto Brasileño de Reforma Agraria promocionará estudios con utilización, en los casos indicados, de los medios previstos en el Capítulo II del Título I, para la elaboración del catastro de los inmuebles rurales en todo el país”. La Ley 5.868/72 creó el SNCR, Sistema Nacional de Catastro Rural.

El catastro de los inmuebles rurales está entre las atribuciones del INCRA, Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria, sucesor del Instituto Brasileño de Reforma Agraria.

La presentación del último C.C.I.R. (Certificado de Catastro de Inmueble Rural), determinada por la Ley 4.947/66 y por el Decreto 93.240/86, es obligatoria para la práctica de diversos actos, estando prohibido a los propietarios, por el § 1º del art. 22 de la Ley 4.947/66, a partir del 1º de enero de 1.967, “so pena de nulidad, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender o prometer en venta inmuebles rurales” sin presentación del certificado de catastro. Además de exigir la presentación del C.C.I.R., deben los notarios mencionar en la escritura los siguientes datos del certificado: código del inmueble, nombre del poseedor, nacionalidad del poseedor, denominación y localización del inmueble (§ 6º del art. 22 de la Ley 4.947/66, incluido por la Ley 10.267/01).

² Disponible en <http://www.ibge.gov.br/>. Acceso en 26/10/2.008.

Regístrese que la presentación del C.C.I.R. también es indispensable para la homologación de partición amigable o judicial, en caso de sucesión *causa mortis* (§ 2º del art. 22 de la Ley 4.947/66).

En 2.001, por la Ley 10.267, se ha creado el Catastro Nacional de Inmuebles Rurales - CNIR, por medio de alteración de la Ley 5.868/72 (§2º del art.1º - Se crea el Catastro Nacional de Inmuebles Rurales - CNIR, que tendrá base común de informaciones, gestionada en conjunto por el INCRA y por la Secretaría de la Receta Federal, producida y compartida por las diversas instituciones públicas, federales y estatales productoras y usuarias de informaciones sobre el medio rural brasileño).

La Ley 10.267/01 determinó todavía la obligación de actualización del catastro siempre que haya alteración en los inmuebles rurales, la georeferenciación de acuerdo con el Sistema Geodésico Brasileño, y el intercambio mensual de informaciones entre los servicios de registro de inmuebles y el INCRA – integración catastro-registro.

3) El Registro de la Propiedad en Brasil y el Principio de la Especialidad Objetiva.

El registro de la propiedad en Brasil está reglamentado por la Ley 6.015/73. Esa ley adoptó el sistema de folio real, teniendo la inmatriculación como núcleo del registro, lo que permite decir que hay en el registro de la propiedad un sistema catastral, aunque no sea el registro la institución encargada por el catastro. La perfecta descripción del inmueble es, por lo tanto, de extrema relevancia.

El art. 176, §1º, II, 3, incluye, como requisito de la inmatriculación, **la identificación del inmueble**. Determinaba que el inmueble fuera identificado en la inmatriculación “mediante indicación de sus características y confrontaciones, ubicación, área y denominación, si rural, o dirección y número, si urbano, y su designación catastral, si hubiere”. El dispositivo ha sido alterado por la Ley 10.267/01 (que determina la georeferenciación), en la que la identificación del inmueble se hace con indicación: “a - si rural, del código del inmueble, de los datos constantes del CCIR, de la denominación y de sus características, confrontaciones, ubicación y área; b - si urbano, de sus características y confrontaciones, ubicación, área, dirección, número y designación catastral, si hubiere”.

Consagra la Ley de Registros Públicos, como se ve, el principio de la especialidad objetiva, exigiendo la perfecta individuación del inmueble, la determinación del espacio por él ocupado. Nicolau Balbino Filho³, al tratar del principio de la especialidad, dice que “se hace cada vez más patentado el valor de la seguridad en la identificación física de los inmuebles, como soporte de todo el sistema de registro”.

³ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo: Saraiva, 2.001.

4) Interconexión e independencia.

La integración catastro-registro se muestra necesaria, preconizada por la mejor doctrina y ya determinada por el legislador brasileño cuanto a los inmuebles rurales a través de la Ley 10.267/01, incluso con la alteración mencionada de la Ley 6.015/73, determinando que, al especializar el inmueble rural, el registrador apunte en el código del inmueble los datos constantes del Certificado de Catastro de Inmueble Rural. La falta de legislación cuanto al catastro de los inmuebles urbanos acaba por determinar al registrador que identifique el inmueble por medio de su designación catastral **si hubiere**.

Por tanto, en efecto se camina hacia una integración catastro-registro, a fin de que el inmueble descrito y caracterizado en la inmatriculación (especialización) encuentre en el catastro su planta correspondiente. La especialización detallada del bien inmueble es relevante para la seguridad jurídica, lo que evita la superposición de inmuebles o su confusión con otro. En ese contexto las informaciones catastrales son relevantes para el registro.

Se concluye en Cusco, en el Congreso Iberoamericano de Catastro, que “la integración entre el registro y el catastro aportará más seguridad jurídica sobre los actos inscriptos en el registro de la propiedad”.

Gabriel de Reina Tartière⁴ imparte que “al lado de los principios registrales que rigen en cada sistema, otro de los factores a considerar para valorar su mayor o menor eficiencia se refiere al grado de conexión que se da entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. El Catastro es la institución administrativa destinada a llevar el censo de la propiedad territorial. Frente al Registro de la propiedad, nacido para favorecer, de consumo, intereses públicos y privados, el Catastro tiene un origen estrictamente público. Se trata de una institución fundamental para que la Administración pueda tener un conocimiento lo más exacto posible sobre la propiedad fundiaria, a fin de someterla a impuestos o tributos o de cumplir con la función estadística que, en relación con el territorio, tiene todo Gobierno”.

Siendo inexorable la integración entre el catastro y el registro, para que mejor se conozca las características físicas y legales de los inmuebles, ¿cómo debe ocurrir esa integración?

El registro se encargará de proveer datos para el sistema de informaciones territoriales, que servirán al catastro multifinalitario y que tendrán por finalidad permitir una mejor planificación de la gestión territorial. El registro y el catastro deben, por lo tanto, integrar un sistema de informaciones territoriales.

⁴ TARTIÈRE, Gabriel de Reina, *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley, 2.003.

Con todo, esa integración no representa, y tampoco representará, dependencia del registro al catastro. Jamás el catastro podrá sustituir el registro que presenta funciones jurídicas de la más alta relevancia. No obstante, sea de todo conveniente la interconexión, para que haya correspondencia efectiva entre lo que consta del folio con la realidad física del inmueble, al catastro cabe la **representación gráfica de los inmuebles, que tiene como objeto individualizar y dar existencia física a los mismos**; mientras, al registro cabe la **conformación jurídica de la propiedad inmueble**.

Según Antonio Fernández Poyato⁵ “el registro, la propiedad y su acreditación son un tema central, tanto para salir de la informalidad como para tener acceso al crédito y, en definitiva, tener capacidad de desarrollarse socialmente. Por lo tanto, esa es una cuestión central en la lucha contra la pobreza y fundamental para el crecimiento, el desarrollo y la transición económica. Es una cuestión central para los pobres, para los bancos, para las instituciones democráticas y para el Estado de derecho”.

Al registro, importante institución para el desarrollo económico, cabe asegurar publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia a los actos jurídicos referentes a inmuebles. La seguridad jurídica estática de la propiedad y la seguridad dinámica del comercio de inmuebles dependen del buen funcionamiento del registro de la propiedad.

El registrador, profesional del derecho, califica los títulos que le son presentados. J. A. Mouteira Guerreiro⁶ afirma sobre el principio de la legalidad: “este principio significa que cuando los títulos se presentan a registro, el responsable por éste, el registrador (el conservador, como se lo nombramos) debe calificarlos, debe examinarlos, verificando su conformidad con la ley, sea cuanto a la forma externa, sea cuanto al fondo”. Sigue el doctrinador portugués diciendo que cuando vigora el principio de la legalidad y ejerce el registrador un juicio de valor que se llama calificación, se debe analizar el contenido del documento y no limitarse a la actividad de verificación extrínseca.

El examen de los títulos, cuanto a la forma y al fondo, proviene de determinación legal en el derecho portugués. El art. 68º del Código del Registro Predial, bajo la rúbrica “principio de la legalidad”, en el capítulo de la “calificación de solicitud de registro”, impone la verificación de la “regularidad formal de los títulos y la validez de los actos dispositivos contenidos en él”.

De esta forma, la calificación cuanto a la forma se refiere a la regularidad externa del título, como documento (escritura, instrumento particular, carta de sentencia); y, cuanto al fondo, se refiere a la validez intrínseca de los actos, de los negocios (compra y venta, donación, hipoteca).

Por vigorar en el sistema registral brasileño el principio de la legalidad, no limita la calificación del registrador brasileño a la forma del título, imponiéndose la calificación cuanto al fondo. Dejar de hacer la calificación

⁵ POYATO, Antonio Fernández, Boletín del IRIB en Revista nº324, enero/febrero de 2.006.

⁶ GUERREIRO, J. A. Mouteira, *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 1.994.

cuanto al fondo significaría reducir el registro a una institución burocrática, sin alcance de la deseada seguridad jurídica.

Como se verifica, al registro de la propiedad se le atribuyen funciones jurídicas de altísima importancia; es indispensable la existencia de un órgano para dar publicidad *erga omnes* a los derechos reales resguardando intereses públicos y particulares.

Cuanto a las funciones del catastro, podemos mencionar algunas: medición y georeferenciación; determinar la situación física del bien inmueble; determinar los límites de los inmuebles; permitir la evaluación inmobiliaria. Se constata, pues, que son funciones completamente diversas de las del registro de la propiedad.

En lo que se refiere a la forma del intercambio de informaciones, en razón de la evolución tecnológica, de la modernización que experimentan los registros de la propiedad y frente a la necesidad de agilidad en la actualización catastral, debe tenerse como objetivo la utilización de sistemas informáticos para transmisión electrónica de datos, con el uso de tecnologías que garanticen seguridad y privacidad en la transferencia de informaciones.

5) Integración entre el Catastro Rural y el Registro de la Propiedad en Brasil: la Ley 10.267/01.

De acuerdo con lo que se afirma en el tópico sobre el catastro en Brasil, por la Ley 10.267/01, se ha creado el Catastro Nacional de Inmuebles Rurales - CNIR, lo que determina la obligación de actualización del catastro siempre que haya alteración en los inmuebles rurales, la georeferenciación de acuerdo con el Sistema Geodésico Brasileño, y el **intercambio mensual de informaciones entre los servicios de registro de la propiedad y el INCRA - integración catastro-registro**, entre otras disposiciones.

La Ley 10.267/01 determinó el intercambio mensual de informaciones por medio de alteración de la Ley 4.947/66. La integración está prevista en los siguientes párrafos del art. 22 de la Ley 4.947/66: **a)** §7º Los servicios de registro de inmuebles obligan a encaminar al INCRA, mensualmente, las modificaciones ocurridas en las inmatriculaciones de inmuebles provenientes de cambios de titularidad, parcelación, desmembramiento, separación en lotes, remembramiento, rectificación de área, reserva legal y particular del patrimonio natural y otras limitaciones y restricciones de carácter ambiental, implicando los inmuebles rurales, incluso los destacados del patrimonio público; **b)** §8º El INCRA encaminará mensualmente a los servicios de registro de inmuebles los códigos de los inmuebles rurales de que trata el § 7º, para que se los anoten como oficio en las respectivas inmatriculaciones.

La Ley 10.267 ha sido reglamentada por el Decreto 4.449, de 30/10/2.002, con las alteraciones del Decreto 5.570, de 31/10/2.005.

El legislador determinó la integración catastro-registro cuanto a los inmuebles rurales y, además, la georeferenciación de los mismos en razón de la necesidad de un catastro confiable y de que la descripción de los inmuebles en las inmatriculaciones correspondiera a la realidad, sin superposición de áreas y permitiendo la localización del inmueble.

La georeferenciación ha sido determinada con la inclusión de los párrafos 3° y 4° al art. 176 de la Ley 6.015/73, Ley de Registros Públicos, con el siguiente contenido: **a)** §3° En los casos de desmembramiento, parcelación o remembramiento de inmuebles rurales, la identificación prevista en la alinea *a* del ítem 3, el inciso II del § 1º, se obtendrá a partir de memorial descriptivo, firmado por profesional habilitado y con el debido Apunte de Responsabilidad Técnica – ART, conteniendo las coordenadas de los vértices definidores de los límites de los inmuebles rurales, georeferenciadas al Sistema Geodésico Brasileño y con precisión de posición a ser fijada por el INCRA, garantizada la exención de costes financieros a los propietarios de inmuebles rurales cuya sumatoria del área no exceda a cuatro módulos fiscales; **b)** §4° La identificación de que trata el § 3º se hará obligatoria para realización de registro, en cualquier situación de transferencia de inmueble rural, en los plazos fijados por acto del Poder Ejecutivo.

Disertando sobre el tema, Kátia Duarte Pereira y Moema José de Carvalho Augusto⁷, en texto intitulado “El sistema geodésico brasileño y la ley de georeferenciación de inmuebles rurales”, mencionan que la Comisión Parlamentar de Expediente de la acción de grileiros apuró que en Babaçulândia, Tocantins, “el área registrada de los inmuebles representa el doble del área del municipio”. Con todo, y para que no quede duda de la necesidad de perfeccionamiento del sistema, en lo que concierne al catastro y registro, no están presentes aún todas las condiciones para la georeferenciación.

La identificación del inmueble rural, en los términos de la ley, debe contener las coordenadas de los vértices definidores de los límites de los inmuebles rurales, georeferenciadas al Sistema Geodésico Brasileño, estando, a cargo del INCRA, la certificación de que no hay superposición. El Sistema Geodésico Brasileño (SGB) empezó a ser implementado por el IBGE en 1.944 y georeferenciar al SGB, de acuerdo con las autoras mencionadas en el párrafo anterior, “significa identificar inequívocamente al inmueble, describiéndolo por las coordenadas del sistema de referencia del mapeo oficial adoptado en el país, que es de responsabilidad del IBGE”. Sucede que no hay todavía los puntos de “amarradura” en todo el territorio nacional, la red de puntos a lo largo del territorio (red planimétrica brasileña) no está completa.

6) Integración Práctica del Catastro Rural y del Registro de la Propiedad e Integración del Catastro Urbano y Registro de Inmuebles – los Retos Nacionales.

⁷ PEREIRA, Kátia Duarte, y AUGUSTO, Moema José de Carvalho, Boletín del IRIB en Revista n°319, noviembre y diciembre de 2.004.

Sin embargo en vigencia la ley que determina la integración catastro-registro en el ámbito de los inmuebles rurales, se han encontrado dificultades en su implementación. Las dificultades se refieren, en especial, a la georeferenciación, necesaria para la identificación inequívoca del inmueble; pero también cuanto al intercambio de informaciones entre el INCRA, responsable por el catastro y los registros de la propiedad, poco se evolucionó aunque hayan transcurrido más de siete años de vigencia de la ley.

Es cierto que la integración debe ser paulatina, que el perfeccionamiento del catastro depende del trabajo de campo en la identificación de los inmuebles rurales; no obstante, todo el intercambio mensual de informaciones INCRA- Registros no más puede postergarse. Lo que ha ocurrido en la práctica es el envío de informaciones por los registros de la propiedad al INCRA, en cumplimiento a lo dispuesto en el §7° del art. 22 de la Ley 4.947/66, sin que el INCRA cumpla lo determinado en el §8° del mismo dispositivo.

Andrea Flávia Tenório Carneiro⁸, de la Universidad Federal de Pernambuco - Departamento de Ingeniería Cartográfica, correctamente apunta al INCRA como el gran responsable por la aplicación de la ley y dice que “el INCRA es, sin duda, el principal responsable por la efectiva aplicación de la ley. El éxito o fracaso de su aplicación, por lo tanto, depende en gran parte de la eficiencia y de la estructura del órgano en la ejecución de las actividades que están bajo su responsabilidad”. La lectura de los dispositivos legales deja clara la responsabilidad del INCRA en lo que se refiere a la georeferenciación y al mantenimiento del catastro.

Podemos afirmar, por lo tanto, que el primer reto nacional es colocar en práctica la legislación que determina la perfecta identificación de los inmuebles rurales y el intercambio de informaciones catastro-registro en el ámbito rural. Debe la Unión, por medio del INCRA, planear la efectiva aplicación de la ley, que traerá inúmeros beneficios a la seguridad jurídica y a la gestión de las políticas públicas.

En el referido I Congreso Iberoamericano de Catastro se estableció que “la interconexión entre catastro y registro se debe realizar de manera planeada, progresiva, compartiéndose informaciones con todas las instituciones implicadas en el desarrollo nacional”. Carece el Brasil, en ese momento, de la referida planificación en lo que se refiere a los inmuebles rurales, pues ya hay legislación.

El segundo y más grande reto nacional se refiere a la integración catastro-registro cuanto a los inmuebles urbanos.

El reto se presenta más grande en faz de la inexistencia de la ley nacional de catastro y porque el catastro urbano es de atribución municipal, teniendo el País 5.564 municipios, autónomos en los términos de la Constitución Federal.

⁸ CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório, Boletim do IRIB em Revista nº324, janeiro/fevereiro de 2.006.

La ausencia de una ley nacional de catastro también era sentida en Argentina. Gabriel de Reina Tartière⁹ aclaraba que “falta en Argentina una normativa general sobre el Catastro. La Ley 20.440, de 22 de mayo de 1.973 fue el mayor esfuerzo al respecto. Sin embargo, como en 1.980 se suspendió la vigencia de la práctica total de sus artículos, los que van de 5 al 57, carecemos de una regulación con alcance nacional. De pie, quedaron unos pocos preceptos, que sólo se limitan a reconocer que el poder de policía catastral constituye una competencia de las Provincias”. Tras tratar de la legislación de las provincias, el autor afirmaba que “si bien de la legislación registral argentina no resulta la plena integración entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, se recogen medidas suficientes para que la información que ambos aportan se implemente de una manera eficaz y coordinada”. La falta fue suplida por la Ley 26.209, sancionada el día 20 de diciembre de 2.006, Ley Nacional de Catastro Argentina, disponiendo en el artículo 13 que “a los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12¹⁰ de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva”. Habrá, por consiguiente, la interconexión catastro-registro.

En el Congreso del CINDER, que tuvo lugar del 7 al 10 de noviembre de 2.005, en Fortaleza, Brasil, se presentó para publicación un trabajo que defendía la necesidad de una ley nacional de catastro, por la Dra. Andrea Flávia Tenório Carneiro¹¹. La autora afirmaba que “las ocupaciones desordenadas de los grandes núcleos urbanos y la especulación inmobiliaria volcada a los remanentes de ambiente natural exigen que las acciones gubernamentales sean cada vez más precisas, basadas en informaciones confiables. Un análisis de sistemas catastrales internacionales permite concluir que todos los catastros que presentan una cierta eficiencia poseen una estructura legal y administrativa específica para la realización de las actividades catastrales. Las directrices generales para el funcionamiento de los sistemas catastrales se establecen por medio de leyes nacionales de catastro. Los recientes avances obtenidos en Brasil con la Ley 10.267/01, que estableció el intercambio sistemático de informaciones entre Catastro y Registro de Inmuebles, y los acuerdos existentes en áreas urbanas con el mismo objetivo (Carneiro, 2000), indican que es importante que se establezca, cuanto antes, directrices nacionales que orienten al funcionamiento del catastro, como ocurre en muchos países”.

A la falta de una ley nacional de catastro, cada municipio ha desarrollado su catastro, sin criterio y sin observancia de un contenido mínimo. Algunos establecieron reglas de conexión con el registro de la propiedad. Sólo para ejemplificar, en el municipio de Teresópolis, en el Estado del Río de Janeiro, se ha editado por el Poder Ejecutivo el Decreto n° 2.835/01, disponiendo en su art. 1°: “Siendo obligación de toda persona física o jurídica la anotación o inscripción en el catastro fiscal de la municipalidad, de cualesquier transacciones inmobiliarias llevadas a cabo junto a los RGI competentes, quedan los Señores Oficiales de las Oficinas de Transcripciones Inmobiliarias con la responsabilidad de remitir a la Secretaría Municipal de Hacienda copia de los Registros realizados en este Municipio, hasta el día 10 (diez) del mes subsiguiente al vencido”. Se constata que no hay intercambio de

⁹ TARTIÈRE, Gabriel de Reina, *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley, 2.003.

¹⁰ Actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles.

¹¹ CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório, Boletín del IRIB en Revista n°323, octubre a diciembre de 2.005.

informaciones, pero el Municipio busca actualizar su catastro fiscal a través de datos suministrados por los servicios de registro de inmuebles. De esta forma, como tal iniciativa, hay innumerables otras, motivadas por razones diversas, que muestran una incipiente relación catastro-registro en el ámbito urbano.

El Estatuto de la Ciudad (Ley 10.257/01) reglamentó el art. 182 de la Constitución Federal, que atribuye a los Municipios la ejecución de la política de desarrollo urbano. Representando importante evolución legislativa cuanto a las áreas urbanas, el Estatuto de la Ciudad favorece la perfección de la información territorial al elegir, entre diversos instrumentos de la política urbana, el plan director, la disciplina de la parcelación, del uso y de la ocupación del suelo y diversos institutos jurídicos y políticos, como la regularización fundiaria. El catastro pasa a ser importante instrumento para la planificación municipal y su integración con el registro, pues el implemento de las políticas referentes a los bienes inmuebles implica necesariamente al registro de la propiedad. También la Ley 10.931/04 contribuye para el perfeccionamiento de la información territorial al alterar la Ley de Registros Públicos y permitir, en diversas hipótesis, la rectificación administrativa del registro de la propiedad, incluso cuanto a la descripción de los inmuebles urbanos o rurales, facilitando y haciendo más ágil el procedimiento para adecuar el registro a la realidad física del bien.

Delante de dicho cuadro, de privilegio a la mejor información territorial, y faz a los incipientes intercambios catastro urbano-registro y los beneficios que generan, se espera la madurez para definición de una política nacional de catastro, con la edición de una ley nacional de catastro. La ley deberá abarcar inmuebles urbanos y rurales; definir el contenido mínimo del catastro (informaciones cuanto a la localización y dimensión; propietario; uso del inmueble, etc.); la responsabilidad del órgano responsable por el catastro; y contener la estructura administrativa del catastro, entre otras disposiciones.

Frente al gran reto que vivimos, no debemos quedar inertes, sino perfeccionar el intercambio entre los catastros municipales y los registros, creyendo en la viabilidad de la interconexión y gozando de los beneficios proporcionados por la misma, hasta que se edite la indispensable legislación nacional sobre catastro.

Destáquese, para concluir, que el intercambio no debe abarcar todas las informaciones constantes de los bancos de datos del catastro e del registro, restringiéndose a aquellas útiles para atender a las finalidades de cada uno. El catastro debe suministrar al registro datos gráficos de los inmuebles y su perfecta localización, y el registro debe informar al catastro las modificaciones de titularidad del inmueble o otras que interesen al catastro, como la división del suelo, por ejemplo.

7) Conclusiones.

Ante todo lo expuesto, podemos extraer algunas conclusiones principales:

a) Importante instrumento para la gestión de un país, el catastro presenta evolución que traspasa los fines exclusivamente fiscales, haciéndose un catastro multifinanciarario;

b) La eficiencia del catastro depende de una estructura legal y administrativa específica para la realización de las actividades catastrales;

c) La falta de una ley nacional de catastro hace con que la actividad catastral en Brasil sea sólo incipiente;

d) La integración entre el catastro y el registro de la propiedad es una tendencia internacional;

e) La forma ideal para el intercambio de informaciones entre el catastro y el registro es la transmisión electrónica de datos, que garantiza agilidad en la actualización de los bancos de datos;

f) No importa la integración catastro-registro en desaparición de cualquiera de las funciones, sirviendo la actividad técnica del catastro como soporte para la actividad jurídica del registro al ofrecer medios para la correcta identificación del inmueble en el registro de la propiedad; debidamente especializado el inmueble proviene de la publicidad registral la mayor seguridad jurídica.

La Plata, 30 de octubre de 2.009.

EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA

Titular del 2º Oficio de Teresópolis – Estado del Río de Janeiro