Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

La función socioambiental del Registro de la Propiedad: la publicidad del registro como técnica para realizar la función social y ambiental de la propiedad.

La función socioambiental del Registro de la Propiedad: la publicidad del registro como técnica para realizar la función social y ambiental de la propiedad.

La función socioambiental del Registro de la Propiedad: la publicidad del registro como técnica para lograr la función social y ambiental del inmueble.

Thiago Maciel de Paiva Costa

Candidato a Doctor en Ciencias Jurídicas por la Universidad de Vale do Itajaí (UNIVALI). Maestría en Derecho por la Universidad de Marília. 1er Registrador de Bienes Raíces de Porto Velho/RO. Correo electrónico para correspondencia: thiago@1ripvh.com.

Dirección: Rua Equador, 1870, Nova Porto Velho, Porto Velho/RO
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-9071-065X

Resumen: Este artículo investiga el papel del Registro de la Propiedad en la realización de las funciones sociales y ambientales de la propiedad. Parte de la concepción tradicional del sistema registral, ordenado por publicidad, presunción, confianza pública y cualificación al servicio de la seguridad de las transacciones inmobiliarias, e identifica dentro de él una cuestión constitucional abierta: la propiedad cuya titularidad se registra públicamente está sujeta a una función social (artículos 5, XXIII, 170, III, 182 y 186) y a una función ambiental (artículos 186, II y 225) que son parte integral del contenido de la propiedad. Argumenta que estas funciones son vectores constitucionales que requieren una instancia capaz de hacerlas exigibles y cuantificables, y que el Registro de la Propiedad proporciona dicha instancia al registrar vínculos con un propósito específico y dotarlos de exigibilidad erga omnes. La demostración moviliza ejemplos de derecho positivo, incluyendo el registro de restricciones ambientales y limitaciones a la regularización de tierras de interés social, incluyendo la regularización de tierras como modalidad registral de adquisición. El presente trabajo aborda la objeción de neutralidad declarativa, distinguiendo la constitución del vínculo, externa al registro, de la concreción de su exigibilidad, inherente al mismo, y la objeción de desplazamiento económico que opera la Ley 13.465/2017, demostrando que la técnica de registro es neutral respecto al uso del bien. Concluyo que la función socioambiental del registro es continua con la función de seguridad vial: el registro del propósito es una técnica para implementar políticas socioambientales, articulada por la publicidad, la exigibilidad y la calculabilidad.
Palabras clave: Registro de la propiedad; función socioambiental de la propiedad; publicidad del registro; aplicabilidad; regularización de tierras.

Resumen: Este artículo examina el papel del Registro de la Propiedad brasileño en la realización de las funciones sociales y ambientales de la propiedad. Se aparta de la concepción tradicional del sistema registral, organizado en torno a la publicidad, la presunción, la fe pública y la cualificación al servicio de la seguridad de las transacciones inmobiliarias, e identifica una cuestión constitucional abierta: la propiedad cuyo título publica el registro está sujeta a una función social (artículos 5, XXIII; 170, III; 182 y 186 de la Constitución) y a una función ambiental (artículos 186, II y 225) que forman parte del contenido de la propiedad. Argumenta que estas funciones son vectores constitucionales que requieren una instancia capaz de hacerlas exigibles frente a terceros y cuantificables, y que el Registro de la Propiedad proporciona dicha instancia al inscribir gravámenes con un fin específico y dotarlos de efecto erga omnes. La demostración se basa en ejemplos del derecho positivo, incluyendo el registro de restricciones ambientales y las limitaciones de la regularización de tierras de interés social, con la legitimación de la tierra como registro.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

Modo de adquisición. El artículo aborda la objeción de neutralidad declarativa, distinguiendo la constitución del gravamen, externa al registro, de la concreción de su exigibilidad, propia del mismo, y la objeción de desplazamiento económico derivada de la Ley 13.465/2017, demostrando que la técnica registral es neutral respecto al uso del bien. Concluye que la función socioambiental del registro es continua con la función de garantía transaccional: la inscripción de la finalidad es una técnica para implementar la política socioambiental, articulada a través de la publicidad, la exigibilidad y la calculabilidad.

Palabras clave: Registro de la Propiedad; función socioambiental de la propiedad; publicidad del registro; exigibilidad frente a terceros; regularización de la propiedad.

1. Introducción

La doctrina jurídica brasileña ha organizado el Registro de la Propiedad en torno a un Función de publicidad jurídica enfocada a la seguridad de las transacciones inmobiliarias. Afranio de Carvalho Esto sitúa al registro en una posición auxiliar respecto del derecho civil, destinado a recibir las relaciones jurídicas que tienen como objeto de estudio los bienes inmuebles, con el fin de documentar y publicar el estado de la propiedad. (CARVALHO, 1977, p. 35). Walter Ceneviva, al comentar la Ley nº 6.015/1973, expone los objetivos. del sistema de registro, tales como la publicidad, autenticidad, seguridad y efectividad de los actos. Entidades jurídicas sujetas a ella (CENEVIVA, 2010, pp. 33-35). Bajo esta concepción, la propiedad movilizada por la inscripción, circula con la confianza que el asiento confiere a los compradores y Los acreedores, y el registro funciona como la infraestructura legal del mercado inmobiliario.

Esta interpretación, al centrar el registro en la seguridad de la circulación de activos, deja en Esto plantea una cuestión constitucional fundamental. La propiedad cuya titularidad está registrada públicamente. está sujeto a una función social (BRASIL, 1988, art. 5, XXIII; art. 170, III; art. 182, § 2.º; art. 186) y a una dimensión ambiental que la vincula con el uso adecuado de los recursos. recursos naturales y la defensa del medio ambiente (art. 186, II; art. 225). Si la protección de la propiedad depende respecto al cumplimiento de las funciones sociales y ambientales, y si el registro es el caso que confiere La publicidad y la aplicabilidad frente a situaciones legales reales plantean la cuestión de qué papel... del Registro de la Propiedad en el desempeño de estas funciones.

Este artículo sostiene que el Registro de la Propiedad actúa como el lugar para la realización de La función socioambiental de la propiedad. El proceso de registro público, mediante el registro y la ejecución de... vínculos relacionados con el propósito (registros de restricciones ambientales, limitaciones derivadas de La regularización de terrenos por interés social (cláusulas de finalidad social) aumenta la seguridad. La gestión del tráfico cumple una función para la implementación de políticas socioambientales. Esto está contemplado en el propósito... que el orden constitucional impone a la propiedad, la propiedad le confiere exigibilidad y

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

Hace calculable el vínculo al que está sujeto, integrando las herramientas para llevar a cabo las funciones.
social y ambiental.

El argumento se desarrolla en tres fases, dentro de un marco jurídico-dogmático.
Respaldado por la doctrina del registro, la disciplina constitucional de la propiedad y las contribuciones teóricas.
sobre la función social de la tierra. La sección 2 reconstruye la concepción tradicional del registro,
ordenado por la publicidad, la confianza pública y la seguridad vial. La Sección 3 reconstruye el
Las funciones sociales y ambientales de la propiedad como vectores constitucionales que afectan
respecto al dominio y condicionando su protección. La sección 4 demuestra cómo se concreta el registro.
Estas funciones, al inscribir vínculos con un propósito definido y dotarlos de capacidad de ejecución, abordan la tensión.
entre esta función socioambiental y la lógica de circulación que históricamente ha organizado la
institución.

2. El Registro de la Propiedad en la concepción tradicional: seguridad jurídica, publicidad y circulación

La función principal del Registro de la Propiedad es documentar y publicar el estado legal de...
propiedad inmobiliaria. Según Ceneviva, el sistema sirve para fines publicitarios,
Autenticidad, seguridad y eficacia: la publicidad transmite el contenido del asiento a terceros;
La autenticidad resulta de la intervención del delegado del poder público, quien recibe, verifica y
Transcribe las declaraciones de los interesados en libros; la seguridad funciona como liberación de
riesgo, mediante el establecimiento de una sólida red de información sobre la situación de las propiedades; y la efectividad se traduce
la capacidad del registro para producir efectos jurídicos, basándose en la seguridad de los registros y en
autenticidad de los actos transpuestos a ellos (CENEVIVA, 2010, pp. 34-35).

La publicidad ocupa el centro de esta arquitectura. En el sistema brasileño, la inscripción
Sustituye la tradición en la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles, y el acto registrado adquiere
Doble efectividad: establece el derecho real y lo hace ejecutable frente a terceros. Antes del registro, el
Una transacción crea obligaciones entre las partes; una vez registrada, completa el cambio legal-real y
invierte al adquirente en una situación ejecutable contra todos, como explica Carvalho (CARVALHO,
1977, págs. 34-35). Ceneviva vincula directamente la publicidad con la aplicabilidad: la ley confiere
publicidad para el acto para preservar su inaplicabilidad contra terceros y atribuciones a la publicidad
El registro tiene una triple misión, que incluye transmitir información a las partes interesadas y no

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

partes interesadas, sacrificando parcialmente la privacidad en beneficio de las garantías de registro y para servir a propósitos de interés nacional y supervisión pública (CENEVIVA, 2010, pp. 108-111).

Además de la publicidad, existe la presunción que respalda la confianza en el registro. Carvalho, Comentando el artículo: El artículo 859 del Código Civil de 1916 establece la presunción de propiedad del derecho. El derecho pertenece a la persona a cuyo nombre fue registrado, una presunción que se extiende a todos los derechos registrados y Prevalece, a favor y en contra de quien se vea afectado por ella, hasta que se presente prueba en contrario (CARVALHO, 1977, pp. 173-174). Es una presunción refutable que opera como una regla de Distribución de la carga de la prueba y mantiene la fe pública en el fallo. La seguridad resultante Protege la buena fe de quienes contratan basándose en la confianza depositada en el registro.

La publicidad, la presunción y la confianza pública cumplen una función central en este sistema: conciliar la seguridad del legítimo propietario del inmueble con la de su eventual comprador. Carvalho describe esta combinación de intereses como el problema que pretende solucionar el registro. resolver y observar que el debilitamiento de la garantía del titular en favor de la garantía de El comercio se basa en un registro de la propiedad que tiende a mantener una correspondencia constante entre la situación real y la situación registrada (CARVALHO, 1977, pp. 172-173). Es este Correspondencia que moviliza la propiedad inmobiliaria: reduciendo la incertidumbre en torno a la propiedad. En lo que respecta a las cargas, el registro permite una transferencia segura y un crédito territorial.

La correspondencia entre la realidad y el registro se basa en principios estructurales. Legalmente, o en términos de cualificación, la validez del registro depende de la validez de la transacción comercial. Da origen al poder de disposición del cedente, de modo que solo los títulos válidos y Se realizan inscripciones legítimas en los libros; el examen previo de la legalidad de los títulos establece la La correspondencia entre la situación legal y la situación de registro permite que el público confíe en ella. en el registro, como subraya Carvalho (CARVALHO, 1977, pp. 254-255). Debido a la especialidad, Cada inscripción se refiere a un objeto identificado con precisión, lo que exige la determinación de... bienes inmuebles y, cuando existe una garantía real, la cuantificación de la deuda (CARVALHO, 1977, p. 223). A La calificación de registro aparece así como el filtro a través del cual el registrador controla La inclusión de los títulos preserva la integridad del folio real.

Reconstruida en estos términos, la concepción tradicional organiza el Registro de la Propiedad en En materia de seguridad vial: convergen la publicidad, la presunción, la confianza pública y la cualificación. para que la propiedad sea transferible con confianza y para respaldar el crédito. Esta función Sigue siendo válido y estructura la práctica diaria de registro. Sin embargo, deja en suspenso la El impacto de las funciones sociales y ambientales sobre la propiedad, tal como consta en el registro.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

La propiedad que circula bajo la garantía de la sede es la misma que la Constitución somete a deberes de interés social y protección del medio ambiente, y la forma en que el registro los incorpora. Las funciones organizan la siguiente sección.

3. Las funciones sociales y ambientales de la propiedad como vectores constitucionales.

La propiedad cuya titularidad está registrada públicamente está sujeta, por la Constitución, a función social, que se incorpora al contenido del dominio. Eros Grau distingue propiedad dotado de una función individual de propiedad dotado de una función social y reservando la incidencia para esta última. Del principio del artículo 5, XXIII: la función social da forma a la ley desde dentro y condiciona su aplicación. ejercer para fines que excedan el interés del titular (GRAU, 2010, págs. 240-244).

Esta incidencia tiene su origen en el orden económico constitucional. El artículo 170, inciso III, establece que... La función social de la propiedad como principio del orden económico, junto con la propiedad. privado del elemento II; Grau lo califica como un principio constitucional imperativo, una norma objetiva. que vincula la configuración de la propiedad con la implementación de políticas públicas (GRAU, 2010, (págs. 237-238). En este arreglo, la garantía constitucional se extiende a la propiedad que cumple una función. social, un requisito que Gustavo Cardoso sitúa como inherente a todos los dominios (CARDOSO, 2018, pág. 278).

La interpretación constitucional de la función social tiene su origen en una crítica del modelo patrimonial. Clásico. Carlos Federico Marés argumenta que la tierra se valora por su función social. inherente, de modo que el título no es suficiente para legitimar el dominio disociado del cumplimiento de esa función (MARÉS, 2003, pp. 90-91). Eroulths Cortiano Junior describe esto La funcionalización como una ruptura del discurso jurídico de la propiedad, construido sobre la base de la abstracción. del bien convertido en mercancía y sobre la figura del propietario absoluto, y se sitúa, en la función social, el cambio en el enfoque del derecho, de los intereses del titular a su inclusión social. (CORTIANO JUNIOR, 2002, p. 84-88, 93-96).

Además de su función social, la Constitución añade una función ambiental al exigir el uso de... uso adecuado de los recursos naturales disponibles (art. 186, II) y en la definición del medio ambiente ecológicamente equilibrado como bien común del pueblo (art. 225). La propiedad de La tierra incorpora así un componente ecológico: Marés observa que la tierra posee inherentemente un función ecológica y que la tierra que no cumple una función socioambiental pierde la protección de la propiedad (MARÉS, 2003, págs. 100-102).

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

Las dos dimensiones reciben una formulación unificada en la noción de la función socioambiental de propiedad. Maurício Mota argumenta que esto hace que el ejercicio de los derechos de propiedad sea funcional. a intereses no patrimoniales, incluida la preservación del medio ambiente (MOTA, 2015, pág. 791). Esta funcionalización corresponde a la categoría de activo socioambiental: el poseedor de Esencial para el mantenimiento de la vida, está sujeta a deberes de conservación que prevalecen sobre... el interés individual en la propiedad (MOTA, 2015, p. 780). El autor sitúa la base de este incidencia en los artículos 170 y 225 de la Constitución (MOTA, 2015, p. 802).

Édis Milaré formula esta idea como un principio de la función socioambiental de la propiedad. Según la Constitución de 1988, el derecho a la propiedad solo se reconoce cuando se cumple su función. socioambiental, que funciona como un requisito previo y un elemento integral del dominio; la legislación derecho civil, al exigir el ejercicio de los derechos de propiedad de acuerdo con sus fines económicos y La preservación social y ambiental considera la función ambiental como un elemento de la ley misma (MILARÉ, 2015, pp. 273-276).

Conjuntamente, la función social y la función ambiental forman un vector constitucional. Un enfoque unitario que se centra en el contenido del dominio. La dimensión ambiental se integra en la función social. de la propiedad y añade al factor social un componente ambiental que da forma al uso del activo. (RODRIGUES, 2011, p. 131). Carolino, Ormelesi y Vieira registran que, después de la reconocimiento de la función ambiental por legislación subconstitucional, producción legal El gobierno nacional ha consolidado la expresión "función socioambiental de la propiedad" para designar esto. incidencia conjunta (CAROLINO; ORMELESI; VIEIRA, 2023, p. 264).

El factor socioambiental afecta a la propiedad sin hacerla efectiva por sí mismo. ante terceros. El requisito constitucional vincula al titular, pero su cumplimiento depende de Instancias e instrumentos que hacen que el propósito sea ejecutable y calculable. La trayectoria de la función. La política social urbana ilustra esta dependencia: su cumplimiento dependía de la publicación de Instrumentos para la implementación del Estatuto de la Ciudad y los planes maestros municipales. (CAROLINO; ORMELESI; VIEIRA, 2023, p. 279). Queda abierto por qué instancia el El propósito socioambiental impuesto al dominio adquiere publicidad y aplicabilidad, una cuestión que conduce al Registro de la Propiedad.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

4. El Registro de la Propiedad como lugar para la realización de la función socioambiental.

La técnica que emplea el registro para la seguridad vial también sirve para
Registro de gravámenes que limitan la propiedad en favor de fines ajenos a los intereses del propietario.
El propietario inmediato. El sistema de registro documenta las servidumbres que, una vez registradas, vinculan la propiedad.
Los derechos de servicio y de dominación se vuelven cognoscibles para terceros como derechos reales (CARVALHO,
1977, págs. 92-93). También incluye restricciones y gravámenes convencionales que limitan
la disponibilidad del activo, registrada en el folio que se opondrá al comprador; el registro
Registra los hechos que modifican el registro principal, incluidos los gravámenes y limitaciones que sean aplicables.
respecto a la propiedad (CARVALHO, 1977, pp. 110, 127-128). El propósito socioambiental impuesto a
La propiedad se registra mediante el mismo método.

Este proceso de admisión se basa en el principio de concentración. La inscripción debe reunir, por lo tanto...
de la manera más exhaustiva posible, las situaciones legales que afectan a la propiedad, para que
prescindir de consultas a otras fuentes de información (SOUZA, 2012, p. 337). Lucas Koch
Desarrolla la idea al tratar el folio real como una matriz integradora e informativa para la protección de
Medio ambiente: Desde la unión entre la concentración publicitaria y de registro, con información.
Desde el punto de vista medioambiental, se convierte en un instrumento para comprender las restricciones que afectan al activo.
(KOCH, 2020, pág. 38).

El primer ejemplo es la reserva legal. Carneiro y Siqueira muestran que el registro de
La reserva legal en el margen del registro conferido a la restricción ambiental publicidad ejecutable contra
todo ello, integrando el registro en la protección de la función socioambiental de la propiedad (CARNEIRO; SIQUEIRA JÚNIOR,
2016, p. 9). La exención de este registro, tras la transferencia de
La información relativa al Registro Ambiental Rural, de conformidad con la Ley 12.651/2012, fue eliminada del expediente inmobiliario.
La publicación de la restricción en el registro, que los autores describen como un retroceso en la protección ambiental
(CARNEIRO; SIQUEIRA JÚNIOR, 2016, pp. 10, 15). Milaré, aunque reconoce la
En función de la función de registro, se recomienda que la reserva legal permanezca inscrita en el Registro de la Propiedad.
Esto indica que el registro público cumple una función que el registro administrativo no reemplaza (MILARÉ, 2015, pp. 1333-1337).

El segundo ejemplo se encuentra en la regularización de tierras por interés social. Edésio
Fernandes sostiene que la regularización integra la propiedad legal, la planificación urbana y las dimensiones.
socioambiental y no se limita a la entrega del título de propiedad (FERNANDES, 2007, p. 24-
25, 29). Los gravámenes resultantes se agregan al registro de la propiedad mediante actos de registro específicos,

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

como el registro de la subdivisión resultante del proyecto de regularización y las anotaciones de los actos.
que lo componen, como lo describe Lamana Paiva (LAMANA PAIVA, 2012, pp. 19-20, 22). A
Reurb-S aparece aquí como una ley positiva que registra los vínculos basados en la finalidad en el registro de la propiedad.
social.

La regularización de la tierra ilustra claramente este punto. Marcelo Melo lo describe como
Forma original de adquisición de propiedad, conferida por un acto de autoridad pública dentro del ámbito de aplicación de la ley.
Reurbanización, en los términos del artículo 23 de la Ley 13.465/2017 (MELO, 2022, p. 575). El derecho a
En esta modalidad, la propiedad se establece con el registro: el beneficiario comienza a ejercer los derechos...
Atributos del dominio una vez que la legitimidad se registra en el registro de la propiedad (MELO, 2022, p. 580).
Arícia Correia sitúa la regularización como un ejemplo de política urbana y señala la necesidad de compensación.
Los aspectos urbano-ambientales se encuentran entre los vínculos que el proceso puede establecer, lo que refuerza el registro.
como un lugar para propósitos que van más allá de la circulación de activos (CORREIA, 2020, p. 2, 21).

En conjunto, estos ejemplos respaldan el argumento de que el registro cumple su función.
socioambiental. Anelise Stifelman sostiene que el asiento proporciona medios probatorios de la situación.
de la propiedad, relevante para la protección de los derechos colectivos, y que la concentración de información en
Folio amplía la protección ambiental (STIFELMAN, 2010, pp. 338, 340). Koch añade
que las situaciones descritas, por tener trascendencia real, son válidas erga omnes, de modo que la
La restricción ambiental publicada en el registro es ejecutable contra cualquier tercero (KOCH, 2020, pág. 57-
58, 61-62). La contribución aquí propuesta organiza esta implementación en tres operaciones: a
La publicidad hace que el propósito sea conocido, la exigibilidad lo impone a terceros y
La capacidad de cálculo permite anticipar la relación en las decisiones relativas al activo.

Esta tesis se ve refutada por la objeción de neutralidad declarativa. El registro sería simplemente...
un ejemplo de publicidad, que recibe y difunde actos constituidos en otro lugar sin emitir un juicio sobre ellos.
su mérito; atribuirle el cumplimiento de funciones constitucionales confundiría a la opinión pública.
El registro combinado con la supervisión ambiental es una función reservada a otros organismos. La objeción es seria porque
El establecimiento del vínculo socioambiental se produce, en realidad, fuera del registro oficial.

La respuesta comienza por distinguir entre dos niveles: el establecimiento del vínculo socioambiental.
Se trata de un acto de la administración, del proceso de planificación urbana o de una decisión judicial, según la fuente.
La restricción no se crea con el registro, ni tampoco evalúa su validez. El proceso de registro establece el vínculo legal.
ya constituida por la aplicabilidad y estabilidad erga omnes. Souza ilustra la secuencia: a
La conclusión de los organismos públicos sobre la situación ambiental de la propiedad se registra en el registro de la propiedad mediante

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

medios de registro (SOUZA, 2012, pp. 343-344). El proceso de registro se centra en el
La efectividad del vínculo, sin menoscabar la competencia que lo constituye.

El segundo paso en la respuesta implica la calificación. El registrador examina el
La legalidad del propósito del título debe verificarse antes de su admisión al registro, en un proceso de control de legalidad que...
La sección 2 lo identificó como un filtro del sistema (CARVALHO, 1977, pp. 254-255). Este examen cae...
sobre la regularidad formal y la legitimidad del título, y no sobre el mérito de la política.
ambiental, de modo que no convierta el registro en una instancia de inspección. Atributos de Stifelman
El funcionario tiene el deber, basándose en la información oficial que recibe, de publicar los datos.
aspectos ambientales de la propiedad, un papel que se suma a la seguridad jurídica (STIFELMAN, 2010, p. 348).

Una segunda objeción surge de las críticas a la regularización de la tierra promovida por la Ley.
13.465/2017. Betânia Alfonsin y coautores argumentan que esta legislación opera una
El cambio de la función social de la tierra a la función económica, mediante la conversión del activo...
regularizado en mercancías líquidas y para favorecer su circulación, en detrimento de
propósito social (ALFONSIN et al., 2019, págs. 181, 187). Si la regulación impulsa el mercado,
El registro que lo acompaña podría reforzar la comercialización en lugar de cumplir con su propósito.
propósito socioambiental.

La objeción se centra en el uso político de la institución, pero deja intacta la técnica de registro.
El registro de un propósito en el registro de la propiedad es una operación neutral con respecto al destino de la propiedad, y la
El efecto que produce depende del contenido del bono registrado. Un bono con un propósito social.
Un título registrado vincula el propósito previsto a los futuros compradores; un registro libre de gravámenes facilita...
circulación. La misma técnica que puede acompañar la mercantilización descrita por Alfonsín es
lo que permite que el propósito socioambiental sea exigible y resistente a la transferencia.
El resultado se deriva de la elección del enlace que la política decide registrar; la técnica de registro.
Sigue estando disponible tanto para su circulación como para su aplicación con el fin previsto.

De ahí la consecuencia que concluye esta sección. La función socioambiental del registro es continua.
Con la función de seguridad del tráfico. Publicidad que reduce la incertidumbre sobre la propiedad.
y permite la circulación es la misma que dota al propósito socioambiental de aplicabilidad y
Calculabilidad. El Registro de la Propiedad cumple funciones sociales y ambientales a través de
una operación que le es única: la inscripción del propósito vinculante, que lo hace cognoscible,
ejecutable y calculable, sin que el registrador establezca el gravamen ni juzgue sus méritos.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

Consideraciones finales

Este artículo argumentó que el Registro de la Propiedad actúa como el lugar para la realización de
La función socioambiental de la propiedad. El registro público de los derechos legales, mediante el registro de los vínculos de...
El hecho de que sean exigibles contra todas las partes añade una función a la seguridad vial.
implementar las funciones sociales y ambientales que la Constitución impone a este ámbito.

El argumento pasó por tres etapas. La primera reconstruyó el concepto.
registro tradicional, ordenado por publicidad, presunción, fe pública y...
cualificación en servicio de seguridad vial. La segunda restauró las funciones sociales y
Las cuestiones medioambientales, como vectores constitucionales, son parte integral del contenido del dominio y exigen una...
un ejemplo que las hace aplicables y cuantificables. El tercero demostró que el registro proporciona esto.
un ejemplo al registrar vínculos relacionados con un propósito, como por ejemplo en el registro de restricciones.
Se abordaron las limitaciones ambientales y relativas a la regularización de tierras por interés social, y se respondió a la objeción.
de neutralidad declarativa a través de la distinción entre el establecimiento del vínculo, externo al registro,
y la constatación de su exigibilidad, inherente al registro.

La consecuencia dogmática sitúa la función socioambiental del registro dentro de la continuidad de
función de seguridad vial. La inscripción del propósito es la implementación técnica de
Política socioambiental: la misma operación que reduce la incertidumbre sobre la propiedad y proporciona apoyo.
La circulación confiere al propósito impuesto al dominio publicidad, aplicabilidad y
Calculabilidad. El registrador no establece el vínculo ni juzga su mérito, y la calificación
El control que filtra la entrada de valores es la verificación de legalidad que preserva la integridad de este.
implementación.

Para este segmento específico permanece abierta una agenda específica: los límites y requisitos de
registro de vínculos de propósito socioambiental, incluido el tipo de acto que los constituye, el
La forma de su registro y los efectos de su eventual terminación sobre terceros. El examen de estos
Los requisitos definen el alcance de la función aquí descrita y quedan reservados para una investigación posterior.

Referencias

ALFONSIN, Betânia de Moraes et al. De la función social a la función económica de la tierra: impactos de la Ley No. 13.465/17 en las políticas de regularización de tierras y el derecho a la ciudad en Brasil. Revista de Derecho Municipal, Río de Janeiro, vol. 11, n.º 2, págs. 168-193, 2019. Disponible en: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/37245. Consultado el 7 de junio de 2026.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

BRASIL. Constitución de la República Federativa de Brasil de 1988. Brasilia, DF: Senado Federal. Disponible en: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Consultado el 7 de junio de 2026.

BRASIL. Ley N° 6.015, del 31 de diciembre de 1973. Por la que se establecen disposiciones relativas a los registros públicos y otras medidas. Brasilia, DF: Presidencia de la República, 1973. Disponible en: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Consultado el 7 de junio de 2026.

BRASIL. Ley N° 10.257, del 10 de julio de 2001. Regula los artículos 182 y 183 de la Constitución Federal, estableciendo directrices generales para la política urbana (Estatuto de la Ciudad). Brasilia, DF: Presidencia de la República, 2001. Disponible en: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Consultado el 7 de junio de 2026.

BRASIL. Ley N° 12.651, del 25 de mayo de 2012. Dispone la protección de la vegetación autóctona. Brasilia, Presidencia de la República, https://www.planalto.gov.br/ 2012. Disponible en: ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Consultado el 7 de junio de 2026.

BRASIL. Ley N° 13.465, del 11 de julio de 2017. Regulación de tierras rurales y urbanas. Brasilia, DF: Presidencia de la República, 2017. Disponible en: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Consultado el 7 de junio de 2026.

CARDOSO, Gustavo D'Acol. La función social de la propiedad inmobiliaria y la Constitución Federal de 1988. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, año 41, núm. 85, págs. 265-284, julio/diciembre. 2018. Disponible en: https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi85/pdf.pdf. Consultado el 7 de junio de 2026.

CARNEIRO, Thiago de Miranda; SIQUEIRA JÚNIOR, Edson Roberto. La exención de la inscripción de la reserva legal en el registro de la propiedad: ¿una disminución de la protección ambiental? Revista de Direito Agrário e Agroambiental, Florianópolis, v. 2, n. 2, pág. 1-18, julio/diciembre 2016. Disponible en: https://www.indexlaw.org/index.php/rdaa/article/view/1243. Consultado el 7 de junio de 2026.

CAROLINO, Katia; ORMELESI, Vinicius Fernández; VIEIRA, Ricardo Stanziola. La función socioambiental de la propiedad: un estudio sobre la legislación implementada en el municipio de São Paulo. Revista Electrónica de Derecho y Política, Itajaí, v. 18, n. 2, pág. 258-283, 2023. Disponible en: https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/19800. Consultado el 7 de junio de 2026.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de Bienes Raíces: comentarios sobre el sistema registral a la luz de la Ley N° 6.015 de 1973, modificada por la Ley N° 6.216 de 1975. 2ª ed. Río de Janeiro: Forense, 1977.

CENEVIVA, Walter. Ley Comentada de los Registros Públicos. 20ª edición. São Paulo: Saraiva, 2010.

CORREIA, Arícia Fernandes. Regularización del suelo urbano: supuestas contribuciones a la regulación de la Ley Federal N° 13.465/2017 y a la elaboración del Plan Director de la Ciudad de Río de Janeiro, 2021. Geo UERJ, Río de Janeiro, n.° 36, e47270, 2020. Disponible en: https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/47270. Consultado el 7 de junio de 2026.

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. El discurso jurídico de la propiedad y sus rupturas. Río de Janeiro: Renovar, 2002.

FERNANDES, Edésio. Regularización de asentamientos informales: el gran desafío para los municipios, la sociedad y los juristas brasileños. En: ROLNIK, Raquel et al. (ed.). Regularización total del suelo: referencias conceptuales. Brasilia: Ministerio de Ciudades, 2007. págs. 18-33. Disponible en:

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 1 2026 | Envío: 03/06/2026 | Aceptado: 06/06/2026 | Publicación: 09/06/2026

https://site.mppr.mp.br/sites/hotsites/arquivos_restritos/files/migrados/File/Livro_Regularizac
ao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf. Consultado el: 7 de junio de 2026.
GRAU, Éros Roberto. El orden económico en la Constitución de 1988: interpretación y crítica. 14ª edición. São Paulo:
Malheiros, 2010.
KOCH, Lucas Paes. El folio inmobiliario como matriz integradora e informativa para la adecuada protección del medio
ambiente. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, año 43, núm. 89, pág. 37-73, julio/diciembre.
2020. Disponible en: https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi89/pdf.pdf. Consultado el: 7 de junio de 2026.

LAMANA PAIVA, João Pedro. Regularización de Tierras de Interés Social. São Paulo: IRIB, 2012.

MARÉS, Carlos Federico de Souza Filho. La función social de la tierra. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Regularización de tierras: un estudio de una nueva modalidad de adquisición
de bienes inmuebles en Brasil. Revista Pensamento Jurídico, São Paulo, v. 16, n. 1, pág. 566-590, enero/abril. 2022.

MILARÉ, Édis. Derecho ambiental. 10ª edición. rev., actualizado y ampliado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

MOTA, Mauricio. La función socioambiental de la propiedad: la compensación ambiental como consecuencia del
principio de quien contamina paga. Revista de Direito da Cidade, Río de Janeiro, v. 7, p. 776-803, disponible en
https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/16950. Consultado el: 7 de junio de 2026.

RODRIGUES, Daniela Rosario. Función social de la propiedad privada frente al entorno artificial. Revista de Direito
Imobiliário, São Paulo, año 34, núm. 70, pág. 83-171, enero/junio. 2011.
SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Desastres naturales y registro de bienes raíces. Revista de Direito Imobiliário,
São Paulo, año 35, núm. 72, págs. 333-346, enero/junio. 2012.
STIFELMAN, Anelise Grehs. Registro de la propiedad y protección del medio ambiente. Revista de Direito Imobiliário,
São Paulo, año 33, núm. 69, pág. 337-350, julio/diciembre. 2010.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.