

MANUAL DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
Gabriel de REINA TARTIÈRE
La Ley, Buenos Aires, 2003

El *Manual de Derecho Registral Inmobiliario* es una excelente obra del Dr. Gabriel de Reina Tartière, español, licenciado en Derecho y doctor por la Universidad de Oviedo (España), quien ejerce actualmente como profesor de Derechos Reales en la Universidad Austral; pero más allá de su gran trayectoria, debemos destacar la facilidad del autor para desarrollar en pocas palabras una clara explicación de cada uno de los pilares y principios fundamentales del derecho registral. Esto es importante ya que hoy en día nos encontramos en un momento en el que necesitamos alcanzar más que nunca un margen adecuado de seguridad en la esfera patrimonial. La publicidad registral es uno de los recursos con los que contamos.

El autor comienza expresando, en las primeras líneas, que el método adoptado trata de seguir una sistemática que proporcione una visión completa y ordenada de un sector no siempre comprendido.

No es ésta, entonces, una obra que abunde en citas doctrinarias (aunque las tenga) o un tratado que discurra por interpretaciones jurídicas raras o teorías complejas, sino un libro que –sistemáticamente– arrima al profesional activo la posibilidad de definir y explicar adecuadamente los principios que rigen el derecho registral inmobiliario.

El texto permite su consulta rápida a través de un didáctico abanico de temas que hacen a la materia abordada, ordenados en ocho capítulos y un apéndice legislativo, para practicidad del lector, integrado por la Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble N° 17801 y el decreto N° 2080/80, texto ordenado 466/99 para la Capital Federal. Todos los capítulos finalizan con el detalle de la bibliografía específica utilizada en cada tema.

En el primer capítulo, titulado “Publicidad Inmobiliaria”, grafica en pocas palabras la evolución de la publicidad jurídica patrimonial, sus fundamentos, la conceptualización, contenido y caracterización del derecho registral, para concluir con una descripción genérica de los principios registrales.

Luego nos aporta un breve repaso por los sistemas en el derecho comparado, diferenciando aquellos en los cuales la inscripción es constitutiva (sistema alemán, sistema de Torrens) de aquellos en los que ésta otorga una mera inoponibilidad (sistema francés, inglés norteamericano de *recording*).

El tercer capítulo versa sobre los antecedentes de la publicidad inmobiliaria en nuestro país hasta llegar a la sanción de la ley 17801, proporciona algunos caracteres de la misma y hace un relevamiento de la legislación reglamentaria vigente en cada una de nuestras provincias, con su correspondiente cita en los *Anales de la Legislación Argentina*, lo que facilita su consulta y búsqueda. Este mismo capítulo contiene una sucinta vinculación del Registro de la Propiedad Inmueble con el Catastro y un esquema del sistema registral en el Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial, en donde, en su artículo 2159, podría inferirse, según el autor, una confusa ampliación de las facultades calificadoras del registrador.

Los principales elementos objetivos y subjetivos de la relación registral, como el inmueble, los actos y derechos inscribibles y la identificación y alcance del titular registral, son abordados en el capítulo cuarto.

Luego, en el capítulo quinto, desarrolla todas las cuestiones atinentes al alcance y eficacia de lo tratado en el capítulo anterior, a partir del carácter comúnmente declarativo y la voluntariedad de la inscripción para los otorgantes, a pesar de la obligatoriedad impuesta a los escribanos a partir de la sanción de la ley 404/00 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del decreto ley 9020/78 para la provincia de Buenos Aires. Asimismo, concluye el capítulo con “[...] la regla básica de que la sola inscripción no puede salvar los vicios que incorpore el respectivo título”, es decir, “la ineficacia convalidante de la inscripción” y la protección de terceros en la contratación inmobiliaria a partir del alcance del principio de la inoponibilidad o de la aplicación del artículo 1051 del Código Civil y el caso excepcional de los actos de disposiciones inexistentes.

El autor le dedica un capítulo especial a la Prioridad, por considerarla una de las principales características de cualquier sistema de publicidad inmobiliaria, entendiéndolo que su importancia excede el ámbito registral ya que en otras esferas del derecho, tanto personales como patrimoniales, sirve para discernir y categorizar entre derechos, negocios, actos o relaciones jurídicas presentes en un determinado ámbito. Y el rango registral, como una excepción al principio de prioridad, dada a partir de la voluntad de las partes, tema de gran auge en los tiempos que corren.

Concluye el libro abordando el procedimiento registral y los asientos, es decir, el sendero que recorren los documentos a partir del primer eslabón constituido por la rogación y sus posibilidades de desistimiento, luego la importante y controvertida función calificadora del registrador, limitada por la

posibilidad de acudir a los recursos de recalificación, la apelación registral y su revisión judicial.

En fin, el presente libro satisface ampliamente el objetivo principal plasmado por el autor en el preliminar, que era servir como material de estudio al alumno universitario, entre otros motivos porque el derecho registral, a diferencia de otras ramas del derecho, es eminentemente dinámico y todo lo teórico que pueden resultar sus principios se materializan por su utilidad en la práctica notarial cotidiana.

Eloísa Baca Martínez