



Derecho Inmobiliario Registral

Autor: Adriana Abella

Zavalía, Buenos Aires, 2008, 525 páginas

El libro objeto de esta breve reseña, refleja a la claras en qué consiste la utilidad de una obra jurídica: en la adecuada combinación entre las cuestiones teóricas y prácticas, entre lo que es el estudio, riguroso y reflexivo, y las necesidades aplicativas del acervo normativo de turno. Se trata, pues, de una grata novedad, cuyo título parece quizás de prudente. Y es que, como señala la autora en sus palabras introductorias, con la pretensión de abarcar los tópicos que hacen al conjunto de la contratación inmobiliaria, el texto no se detiene en el tratamiento de lo meramente registral; antes bien se ocupa de los conflictos que suelen suscitar los negocios causales de adquisición (sin desdeñar ninguna de sus manifestaciones más actuales); las implicancias relevantes relacionadas con la bondad y calidad de los títulos, y su examen a cargo del notario de tipo latino; las transmisiones por causa de muerte; el régimen de la propiedad horizontal; el patrimonial del matrimonio, etcétera.

Es el sistema inmobiliario en bloque, por tanto, el que con un muy sencillo lenguaje nos proporciona Abella. De plano, ahora nos damos cuenta: aquella aparente limitación del título con respecto al contenido, encontraría todo su sentido; en la concepción de la autora, no habría otra manera de comprender, en posición, por demás, fundada en el más exacto alcance de la ley 17.801, el modelo registral argentino si no es en ese marco superior. De ahí que en el orden de las palabras el libro se presente anteponiendo el calificativo inmobiliario al de registral, y no al revés.

Ratificando el criterio que se comenta, repárese, sin ir más lejos, en la inercia en la que solemos caer al hablar de los efectos de la inscripción, cuando su virtualidad puede quedar, quedando muchas veces, a expensas de lo no publicado. ¿Cómo entender el principio de especialidad en su vertiente matriculatoria, sin desarrollar con cierta atención los aspectos legales y funcionales del Catastro? ¿Puede, sinceramente, comprenderse la casuística del tracto sucesivo sin un desarrollo, en sus aspectos, sustanciales

y adjetivos, de cómo se producen las transmisiones sucesorias? Abella no tiene dudas, según demuestra al centrar su método en la materia objeto de inscripción, en los títulos y situaciones que movilizan el Registro, más que en un análisis centrípeto de él.

Dicho lo cual, sí me gustaría destacar, por simple afección hacia el tema, los principios registrales que enuncia. La autora específicamente refiere los de inscripción, autenticidad, rogación, legalidad, especialidad, tracto sucesivo, prioridad y publicidad. Su posición, en este sentido, puede calificarse de tradicional, omitiendo meterse en la polémica de si sirven realmente para un mejor conocimiento del Derecho registral, pero apartándose, sin más, de esa visión peyorativa que los considera pura construcción dogmatizante.

Gabriel de Reina Tartière