

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nuevo derecho real, pero sí como medio suficiente para mutar o modificar en su objeto y estructura jurídica el dominio preexistente.

De tal modo, el acto de constitución del sistema se encuentra alcanzado por las previsiones de los arts. 2° y 23 de la ley 17801, con las consecuencias que ello implica en las obligaciones preescriturarias del autorizante: cumplimiento del deber de instrumentar el acto dentro del plazo de eficacia de la certificación (conf. art. 24 de la ley 17801) y su rogación registral (conf. art. 5° del mismo cuerpo normativo).

En todo lo demás será de aplicación cuanto hemos afirmado en orden a la transmisión de dominio por instrumentaciones o escrituras simultáneas.

EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECAS Y TRANSFERENCIA DE HIPOTECAS(*) (4)

SAÚL LITVINOFF

DR. CUETO RUA.- Saúl Litvinoff es un abogado argentino. Obtuvo su título en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Luego estudió en los Estados Unidos, donde hizo estudios de posgrado en la Universidad de Yale. Bastó que pusiera de manifiesto su excepcional capacidad de análisis, de desarrollo y organización del pensamiento, para lograr extender esta aptitud a áreas de la experiencia y del conocimiento jurídico de los Estados Unidos. Su carrera académica la ha hecho sustancialmente en ese país y ha sido realmente excepcional.

El primer tratado sistemático de derecho civil publicado en Louisiana es debido a su pluma. Ese componente tan característico de lo que llamamos la ciencia jurídica o el conocimiento científico del derecho -al punto de identificar derecho con el conocimiento científico del derecho-, que es la labor del tratadista o del investigador que efectúa desarrollos sistemáticos, no se ha producido en los Estados Unidos. Ello por las características del common law, que ha llevado a una organización del trabajo diferente de la que nosotros conocemos en nuestro mundo.

Llega Litvinoff a un Estado muy particular, que presenta una estructura muy singular del derecho: un fuerte componente romanista, heredado por Louisiana a través de la mediación francesa del Código de Napoleón de 1804 que fue recibido casi de inmediato, incluso en francés pero con instrumentos procesales heredados del common law y con una práctica forense de este tipo de derecho. Todo esto llevó a que no se pueda decir que en Louisiana existe un derecho civil romanista sino uno muy singular que algunos llaman mixed jurisdiction.

El valor de la contribución de Saúl Litvinoff es que él proyectó sobre ese mundo muy singular el aparato que había aprendido en la Argentina; y lo hizo con la sabiduría y la perspicacia de comprender estos elementos que se introducían en la vida del derecho civil de origen romanista para darle una característica tan peculiar.

Saúl Litvinoff es ciertamente un jurista de origen romanista, un doctrinario a la francesa y a la argentina. Lo puso de manifiesto en sus primeros años de práctica y estudio. Pero al mismo tiempo es un hombre que ganó un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conocimiento muy exquisito del common law en su ortodoxia, nada menos que con una pléyade de grandes juristas que enseñaban en Yale. Estos dos componentes le ayudaron enormemente para comprender esa característica tan singular del derecho del Estado de Louisiana y explica que actualmente sea el director del Centro de Estudios de Derecho Civil de Louisiana, ya que se percibió el gran aporte que podía hacer el talento de este hombre con sus conocimientos adquiridos.

Explica también que Saúl Litvinoff sea codificador, pues es responsable de la revisión del Código Civil de Louisiana y ha introducido innovaciones muy importantes en la parte de contratos y obligaciones.

Estamos frente a un hombre muy singular, casi diría único -por lo menos en el mundo del derecho-, con estas vertientes que conforman su intelecto, con esa aplicación de los conocimientos en ese mundo tan particular de Louisiana, y con su experiencia doctrinaria y legislativa.

Hace dos días, en la Facultad de Derecho, el público tuvo oportunidad de intuir directamente lo que es una cabeza organizada y enriquecida con los materiales que la han nutrido con el horizonte ampliado que le da haber entrado en contacto con el mundo romanista, con el del common law y con el del mixed jurisdiction y operar consistentemente de un modo coherente y organizado.

Tuve que enseñar la materia Derecho Civil en Estados Unidos, y lo hice tranquilo porque tenía a mano la contribución teórica de Saúl Litvinoff. Él, en cambio, enseñaba sin necesitar ni libro, ni Código, ni guía alguna; una capacidad expositiva realmente excepcional y envidiable.

Es para mí, un gran placer presentar a este ejemplar único de jurista y legislador (aplausos).

Ejecución extrajudicial de hipotecas

DR. LITVINOFF.- Espero que no crean todo lo que ha dicho el doctor Cueto Rúa. No es que los haya querido engañar sino que ello es producto de una amistad entrañable de más de 50 años, la cual me gratifica mucho.

El tema de la ejecución extrajudicial de hipotecas en el derecho anglosajón. y en particular en los Estados Unidos, es difícil de abordar sin tener algunas nociones sumamente elementales sobre qué se entiende por hipoteca.

La hipoteca en esos lugares no es la romanista en la cual la mera etimología predica tanto como "un derecho que está debajo del tuyo". En el derecho anglosajón, la mortgage no es más que la anglización del viejo normando mort gage, la prenda muerta, que tiene una historia muy significativa que lamentablemente no puede ser discutida en detalle ahora. Pero lo importante es que originariamente en el derecho anglosajón el acreedor hipotecario tomaba el título sobre la propiedad. No quisiera aburrirlos repitiendo algunas cosas que ya se dijeron el lunes, pero ocurre que en el derecho anglosajón la teoría de los derechos reales es completamente diferente. No hay verticalidad como en el derecho civil, en que el dominio se desmiembra, de manera que hay otros derechos reales pero están por debajo del dominio. En el derecho anglosajón lo que predomina es una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

horizontalidad. De tal manera que lo que dice el Codificador argentino en el sentido de que dos personas no pueden tener el dominio en el todo de la cosa, en Inglaterra, Estados Unidos, Nueva Zelanda, Australia o Tasmania no tiene significación alguna, por cuanto es perfectamente posible para dos o más personas tener un derecho sobre el todo de la cosa.

Originariamente el derecho del hipotecario era prácticamente el dominio pleno y absoluto, y hasta se le daba la posesión de la propiedad hipotecada. Había para ello razones históricas muy fuertes por cuanto los primerísimos documentos que se conservan eran documentos otorgados cuando había una prohibición absoluta de percibir intereses por un préstamo en dinero, por cuanto cualquier interés se llamaba usura, y entre otras cosas la Iglesia se oponía terminantemente a la licitud de este tipo de negocios. De manera que si un buen señor quería prestarle dinero a otro con alguna buena garantía y percibía algún rédito por el uso del dinero que le iba a permitir al prestatario, como al acreedor se le daba la posesión podía entonces percibir la renta o gozar él mismo de la ocupación, que era precisamente una forma de percibir un rédito sobre su dinero.

Ahora bien, este dominio que se le daba al hipotecario no era en realidad absoluto sino más bien sujeto a una condición resolutoria. Si el deudor pagaba, el título le era devuelto. Es más, no sólo le era devuelto cuando el acreedor percibía la devolución del monto sino en el momento en que el deudor ofrecía devolver el dinero prestado. Y hasta había una regla según la cual si el acreedor rechazaba el ofrecimiento, como castigo a su desaprensión, o tal vez a su locura, el derecho que prevalecía entonces le hacía perder la posibilidad de reclamar judicialmente el pago de lo que había prestado.

Desde luego las costumbres evolucionan y ya a comienzos del siglo XVII la práctica normal era que el deudor conservara la posesión. Aunque se decía todavía que la posesión le pertenecía al acreedor, éste toleraba la posesión en manos del deudor, y el derecho de entonces consideraba al deudor como una especie de arrendatario del acreedor. Si la permanencia del deudor en la propiedad era por acuerdo de las partes, entonces el deudor podía permanecer ocupando la propiedad por todo el término del préstamo. Sin embargo, si esa tenencia del deudor no era precedida por un acuerdo de las partes, entonces ese arrendamiento se miraba como un arrendamiento cuyo término dependía de la voluntad del acreedor, o bien de su tolerancia.

Lo curioso es que este sistema, que bien puede llamarse el sistema de título, porque el acreedor hipotecario adquiere título sobre la cosa hipotecada y no un derecho real de garantía, todavía prevalece en numerosos Estados de la Unión americana.

Pero hay también otros enfoques. La doctrina del título prevalece en aproximadamente el 20 por ciento de los Estados de la Unión. En un 60 por ciento prevalece un sistema híbrido de acuerdo con el cual el acreedor hipotecario toma título sobre la propiedad, pero no la posesión, que es conservada por el deudor hipotecario. Todavía existe la noción de la transferencia del título en favor del acreedor hipotecario. En apenas un 10

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por ciento de los Estados de la Unión americana -entre los cuales está Louisiana- prevalece en cambio un enfoque más contemporáneo, un poco más civilista, prestado del derecho romano, según el cual se mira a la hipoteca como un gravamen sobre la cosa que todavía le pertenece al deudor.

En materia de ejecución extrajudicial desde luego la práctica de cada Estado varía de acuerdo con la doctrina que en él prevalece. Por ejemplo, en Connecticut y Vermont si al cumplirse el término del préstamo el deudor no paga, entonces el acreedor se presenta en el juzgado y pide que se intime al deudor a pagar dentro de un brevísimo plazo. Si el deudor no paga, la propiedad le queda al acreedor en dominio pleno. En otros Estados no es necesario para el acreedor acudir al juzgado, pues puede llevar a cabo lo que puede traducirse como un acceso sin un mandamiento judicial, es decir, como en realidad el acreedor tiene derecho a la posesión, entonces ocupa la propiedad, y con tal de que los medios de que se valga sean pacíficos nadie lo objeta. Nuevamente se le da una intimación al deudor para que pague en un plazo brevísimo y si no lo hace el título queda a favor del acreedor en dominio absoluto. En otros Estados este remedio totalmente extrajudicial no existe y los acreedores prefieren acudir a los juzgados para que el juez les dé una especie de mandamiento de posesión. De allí en adelante, una vez que ese mandamiento se obtiene, el sistema funciona como los otros que se han examinado.

Finalmente, hay también algo que es muy parecido a la ejecución judicial, aunque es sin embargo una forma de ejecución extrajudicial. Ofrece algún interés tener una idea de por qué esto es así.

El sistema de título, es decir, este extraordinario derecho del acreedor hipotecario -que es mucho más que un gravamen sobre la cosa- desde luego fue sometido a cierta evolución histórica.

La evolución vino a través del cambio en materia de usura, en el abandono de ciertos prejuicios y, finalmente, en la tolerancia de la Iglesia por el préstamo a interés. En ese momento el derecho inglés -antes que el derecho de los Estados Unidos- experimentó una transformación interesante -entre las jurisdicciones- donde prevalece el sistema anglosajón y, desde luego, en primerísimo lugar en Inglaterra. El sistema no es único sino doble o bífido, por cuanto existe lo que se llama el derecho estricto y la equidad. La equidad originariamente consistía en acudir a la clemencia del rey. Había normas de derecho, la mayor parte de las cuales eran muy estrictas, y a veces la dureza de las soluciones ofendía la conciencia y el corazón de la gente. Cuando tal era el caso, el deudor acorralado por su acreedor podía acudir a un juzgado especial que no era el de derecho estricto sino un juzgado que se llamaba del chancellor o canciller. Pero ese canciller no era un ministro de Relaciones Exteriores sino el cancerbero de las puertas del corazón del rey. Teóricamente, el único que podía dar clemencia flexibilizando las normas era el rey, pero éste podía estar de caza o de baile, y no podía ocuparse del reclamo de la gente, entonces inmediatamente se inventó un funcionario en quien se delegó la función de hacer el derecho un poco más clemente en casos excepcionales. Es este

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho paralelo el que empezó a reconocerle al deudor una atribución que al principio se juzgó extraordinaria. Y esta era la atribución de redimir la propiedad luego de que el título hubiera pasado a cabeza del acreedor. Si el deudor tenía una excusa -como que los chicos estaban enfermos, que se había vuelto a casar, etc.- se le permitía pagar con atraso con más los intereses, y así redimía su título. De hecho, todavía en una traducción directa se llama "derecho de redención", lo que alude al origen un poco eclesiástico y mas o menos místico, a esta atribución extraordinaria de la clemencia del rey.

Con el paso del tiempo las normas se afirmaron y ya el deudor no necesitaba una buena excusa. Se le reconoció ese derecho de redimir la propiedad hipotecada que ya estaba en poder del acreedor, aunque no hubiera justificativo para la demora. Más todavía, este derecho de redimir al principio era simplemente un derecho personal, un ius ad rem, pero en cierto momento se convierte en un derecho real; no ad rem sino in rem, derecho que se le reconoce al deudor no desde el momento en que incurre en mora, o en que el dominio absoluto se consolida en cabeza del acreedor, sino que se le reconoce desde el momento en que el contrato de hipoteca se pactó.

Ese derecho de redimir es uno de los tantos derechos futuros o intereses futuros que contempla el derecho inglés tradicional. Era tan virulento, que el deudor podía a su vez rehipotecar o venderlo o darlo en servidumbre, pasar a sus herederos, y era perfectamente válido frente a herederos o aun acreedores del acreedor. En algún momento surge la pregunta de por cuánto tiempo se le va a permitir al deudor ejercer este derecho de redención. No bien se le reconoce al deudor un derecho de redimir la propiedad, el dominio del acreedor hipotecario inmediatamente se convierte en una nebulosa, de modo que era necesario también ofrecerle clemencia al acreedor, por lo menos en un grado parecido a la que se había ofrecido al deudor. Entonces, comenzó a permitírsele al acreedor, ya en dominio pleno, presentarse en el juzgado y pedirle al juez que intime al deudor a redimir en cierto plazo, tal vez de un año o de tres, eso ha variado con el tiempo, y si no redimía en el plazo fijado por el juez, entonces el derecho de redimir se terminaba.

Menciono esto por cuanto tiene una importancia directa como antecedente de la ejecución -judicial y extrajudicial- de hipoteca en el derecho anglosajón, por cuanto aunque teóricamente puede procederse a ejecutar una obligación garantizada por hipoteca por medio del juicio ejecutivo correspondiente, y a pesar de que cada Estado de los Estados Unidos posee un competente código de procedimientos en donde el juicio ejecutivo está prolijamente reglamentado, a ningún acreedor hipotecario se le ocurre recurrir a ese tipo de procedimiento en caso de mora del deudor. Se usa un procedimiento que tiene un nombre completamente diferente, que se podría traducir como el derecho de excluir la redención por el deudor, poner fin a la redención por el deudor, que se expresa como foreclosure, que es la única que se usa cada vez que se habla de ejecutar hipotecas.

De acuerdo con la doctrina que prevalece en cada Estado, esta exclusión

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del derecho de redención del deudor tiene lugar de distintas maneras, según ese Estado se adhiera a la doctrina del título, a la híbrida o a la del mero gravamen. Donde prevalece el sistema de título se habla todavía de la exclusión estricta, en la cual al acreedor todavía se le respeta su pretensión al dominio absoluto de la propiedad hipotecada en caso de mora del deudor. En aquellos Estados donde se cultiva la doctrina híbrida, el acreedor debe acudir a los tribunales y pedir que se le ponga en posesión. Si prevalece la doctrina del gravamen sobre la propiedad y no del dominio del acreedor, éste no tiene más remedio que pedir judicialmente que se excluya el derecho de redención del deudor.

Esto es lo que dispone la legislación de los diferentes Estados. Pero hay medios de evitar toda intervención judicial en materia de ejecución de hipotecas. Esto se hace generalmente por lo que se llama la constitución de hipoteca con poder de venta. En el acto de hipoteca el deudor autoriza al acreedor a proceder a la venta judicial -si así lo quieren las partes-, o pública o meramente privada -según ellas lo dispongan-, en caso de mora del deudor. Este poder de venta se complementa o se refina técnicamente haciendo entrar en juego al fideicomiso anglosajón, es decir, el trust. El deudor da su propiedad en fideicomiso a un fiduciario, que adquiere el dominio fiduciario de la propiedad. El deudor como fiduciante instruye al fiduciario que si él, deudor, incurre en mora en la ejecución del fideicomiso, el fiduciario debe proceder a la venta pública o privada, lo que será a gusto de las partes. Lo único que el derecho exige es que el poder de venta haya sido otorgado en el acto de constitución de la hipoteca.

Como se ve, el sistema es bastante sencillo; funciona bien, lo cual no significa que no haya problemas. Hay muchos casos en que la venta llevada a cabo en virtud de la ejecución del poder de venta del acreedor puede estar viciada de nulidad absoluta, como cuando las partes se olvidaron de conferir ese poder de venta aunque por alguna razón creían que sí existía y en virtud de tal creencia el acreedor procede a la venta. Este último podría ser un caso de nulidad absoluta, como también la falsificación.

Pero hay también casos de nulidades relativas de la venta llevada a cabo por el acreedor. Esto puede ocurrir cuando no se han dado los avisos por un término suficiente o cuando en ellos se introdujo algún error con relación al lugar en el que el remate o la subasta se iba a llevar a cabo. Ustedes podrían preguntarme de dónde sale esto de los avisos, etc. Es muy sencillo: sale de leyes escuetas que existen prácticamente en cada Estado de la Unión, regulando o reglamentando las ventas por acreedor. Resultaría sumamente difícil resumirlas por cuanto las diferencias son muy grandes. En algunos casos los avisos salen publicados por lo menos con setenta días de antelación a la subasta; en otros Estados con tres semanas alcanza; en algunos Estados es necesario dar al deudor un aviso personal, ya sea por medio de mensaje entregado en mano o bien por correo certificado con aviso de retorno. En otros Estados tal aviso se le debe dar no sólo al deudor hipotecario, sino también al tercero que pueda haber comprado la propiedad del deudor hipotecario, que en ese momento la está ocupando y que desde luego será el más perjudicado por la subasta.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

De modo que, tal como se puede apreciar, hay cierta reglamentación por el legislador de los distintos pasos que deben observarse para que esta venta se lleve a cabo con visos de legalidad más o menos inatacables. Pero desde luego se producen errores; puede haberse dado un aviso por un término menor, o que se diga que la subasta tendrá lugar en la puerta Norte del juzgado, cuando en realidad se realiza en la puerta Sur. Aquí habría una nulidad relativa, de manera que mientras el perjudicado no protesta el acto de transferencia en favor de quien compró en la subasta siempre queda válido.

Otro problema que depende de la reglamentación de cada Estado es si el acreedor puede comprar en la subasta o, en aquellos casos en que el poder de venta se complementa con un fideicomiso, si el fiduciario puede comprar, ya sea en su propio nombre o en representación del acreedor. Aquí también hay diferencias entre Estado y Estado. En aproximadamente un 53 por ciento de los Estados el acreedor hipotecario está perfectamente autorizado a adquirir la propiedad en subasta.

Cuando la propiedad es adquirida por el acreedor hipotecario pueden también producirse otros problemas. En estos casos entra a jugar el precio por el cual se adquirió la propiedad. Hay sentencias de algunos Estados -por cierto no de todos- según las cuales si el precio por el cual el acreedor adquirió es irrisorio, por ejemplo un 70 por ciento inferior al valor de mercado, el juzgado tiene atribución extraordinaria para declarar la venta nula, ya sea a pedido del deudor o a pedido del tenedor de algún derecho que haya estado subordinado al del acreedor que lleva a cabo esta exclusión del derecho de redimir del deudor.

Hay también otro sistema que en los últimos tiempos se ha hecho muy popular. El nombre que se le da a este otro sistema también varía un poco, pero el más popular actualmente es un contrato que se llama obligación de transferir dominio. Es un contrato que da lugar a la obligación de una de las partes de transferir el dominio de cierta propiedad a otra. Hay también otra tendencia, sobre todo en los Estados del Noroeste, a tratar actualmente a este contrato nada más que como contrato inmobiliario. En este caso el deudor -que necesita dinero- le vende su propiedad al acreedor y éste la compra por un precio que representa el monto del crédito que el acreedor le otorga al deudor. Este es el primer paso. El segundo consiste en que el acreedor le revende la propiedad al deudor, pero esto ya en un contrato de compraventa en que el vendedor, es decir, acreedor, se reserva el título. Es, en realidad, una venta con reserva de dominio. Desde luego las partes convienen que el dominio se dará aquí al comprador, que es en realidad el deudor, una vez que cumpla el pago, ya sea de todo el capital más el interés o por lo menos de aquella parte del préstamo que hayan convenido las partes libremente. Este tipo de contrato también está reglamentado en casi todos los Estados, y esta reglamentación estadual autoriza a las partes a convenir que en caso de mora del comprador -que en estos contratos de venta con reserva de dominio es el deudor- el vendedor, que naturalmente es nada más que el acreedor hipotecario, le dará al deudor un aviso tal vez de 45 días y si en el curso de ese plazo el deudor no procede a ponerse al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

día entonces el acreedor puede proceder directamente al desalojo.

En algunos Estados se reconoce el derecho del acreedor a usar el secuestro de mano privada, aunque eso ya está pasando de moda últimamente y en muchísimos Estados se ha levantado una protesta popular y judicial contra esta práctica que realmente parece oponerse a valores de la sociedad contemporánea. En otros Estados ya está prohibido el secuestro por mano propia por parte del acreedor, y éste tiene que pedir el desalojo por un procedimiento brevísimo y obtiene la posesión de la propiedad en poco tiempo.

Este contrato se ha hecho bastante popular, y se lo ve en grandes números para gran alegría, satisfacción y prosperidad de los martilleros públicos, que en los Estados Unidos en este momento es el grupo de interés tal vez más poderoso en favorecer la difusión de este tipo de contrato.

Transferencia de hipotecas

DR. LITVINOFF.- En materia de transferencia de hipotecas es poco lo que se puede decir. Desde luego se practica la transferencia, incluso está favorecida y celosamente fomentada y cuidada por el gobierno federal. En Estados Unidos hay por lo menos tres instituciones públicas o cuasipúblicas que se ocupan de esta cuestión. Existe la Asociación Nacional Hipotecaria, la Asociación Nacional de Créditos Hipotecarios para la Vivienda y otras similares. Con la costumbre contemporánea de reducir los nombres de las instituciones a siglas, la más poderosa y de fama internacional -la Corporación Gubernamental de Crédito Hipotecario- tiene nombre de mujer: Fanny May.

La misión de estas instituciones es favorecer el mercado secundario de hipotecas, por cuanto el gobierno federal y también los estatales miran a ese mercado secundario como un instrumento importantísimo de la política nacional de vivienda.

Es muy corriente que en un pequeño banco de pueblo, un señor que quiere comprar su casa obtenga un crédito dando hipoteca sobre el inmueble que adquiere. Ese banco provincial transfiere la hipoteca a un banco de mayor envergadura, tal vez el de la ciudad más cercana o de la capital del Estado. Este último banco, a su vez, transferirá la hipoteca a algún banco de los grandes centros financieros del país, el cual entrará en tratos directamente con alguna de esas asociaciones públicas o cuasipúblicas que son las que en realidad van a recoger esa hipoteca que empezó por ser otorgada por el pequeño banco de un pueblo. ¿Cuál es el método que se usa? Simplemente es el equivalente de una cesión de derechos, trámite por cierto sumamente sencillo. Cuando la cesión es simple, se rige por el derecho de los contratos; pero con gran frecuencia -si no en todos los casos- existe también un instrumento negociable, que generalmente es un pagaré, por cuanto la tradicional letra de cambio ya tiene poco curso en Europa y Estados Unidos. Cuando existe un pagaré hipotecario ya no es sólo el derecho de los contratos el que entra a jugar en el panorama sino también las disposiciones del Código de Comercio Uniforme. Estados

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Unidos jamás adhirió a la Convención de Ginebra de 1930, que aprobó la Ley Internacional Uniforme de Títulos de Crédito, tales como pagarés, cheques, letras de cambio. De modo que ese país -y también Inglaterra- ha permanecido un poco al margen y en virtud de ello cada Estado decidió darse normas particulares, de acuerdo a sus costumbres. Pero como el comercio interestadual es tan importante, en cierto momento la situación llegó a ser caótica y alguien pensó que se necesitaba un Código de Comercio que fuera uniforme. Entonces, una institución de gran prestigio como el American Law Institute, inmediatamente designó a un grupo de estudiosos, formado por profesores, jueces y abogados en ejercicio de la profesión, el cual al cabo de mucho tiempo terminó por aprobar un proyecto de un profesor eminente. Este proyecto de código uniforme se sometió a consideración de cada uno de los Estados soberanos para su aprobación. Empezando por Pennsylvania en 1950, fue siendo aprobado por cada uno de los Estados. El único que ahora está a la zaga es Louisiana, que solamente aprobó unas cuantas secciones de ese código.

Este Código Uniforme tiene una sección que se dedica exclusivamente a los títulos negociables y es la que gobierna la transferencia de pagarés hipotecarios. De acuerdo a ese código se hace una gran distinción según el pagaré sea no negociable o negociable. Si no es negociable, la única manera de transferirlo es la cesión de créditos, de tipo argentino tal como la perfeccionó y reglamentó el maestro Vélez. Para proceder a tal cesión es necesario el endoso y además que las partes otorguen algún tipo de escrito detallando la cesión del tenedor de la hipoteca a favor del cesionario. Sin embargo, no es necesaria la entrega o tradición del documento mismo, que perfectamente puede permanecer en manos del cedente. Pero la cesión se considera válida siempre que el pagaré sea no negociable.

Si el pagaré es negociable, es necesario no sólo el endoso sino también la entrega o tradición del documento al cesionario. Ya no es necesaria -aunque se hace todos los días en la práctica- la redacción de un documento en el que las partes expliquen en detalle cuáles son los derechos del cedente y del cesionario. De manera que en realidad si el pagaré hipotecario es negociable la transferencia del documento es sumamente sencilla. Hace algunos años todavía se hacían pagarés por una parte y documentos constitutivos de la hipoteca por la otra. Esta dualidad documental no les gustaba a los bancos, que preferían un sistema más práctico, y hoy en día el documento es único, contiene probablemente un acto de compraventa más una constitución de hipoteca a favor del vendedor y es al mismo tiempo un pagaré firmado por el comprador, el que se compromete a pagar una obligación dineraria en cierto plazo. Esto se registra para protegerse contra terceros y también para dar aviso a terceros de la constitución del derecho del hipotecario y luego, cuando la transferencia es necesaria, sencillamente se procede al endoso.

El Codificador argentino anotó en un artículo -que si mal no recuerdo es el 3202- que cuando se han otorgado pagarés o letras con relación a la hipoteca, en cada pagaré se debe tomar razón de la existencia de la hipoteca por la persona a cargo del registro. No existe tal práctica ni tal

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

necesidad en ninguno de los Estados del Norte; la transferencia por endoso y entrega es perfectamente sencilla y no hay ninguna obligación de registrarla, aunque se hace desde luego por prudencia.

Esto es prácticamente todo lo que se puede decir en virtud de transferencias de hipotecas por el acreedor.

Existe también la práctica de la transferencia parcial. Desde luego el Código argentino también reconoce la cesión parcial de derechos. El Codificador se preocupó por una situación semejante; está más o menos descrita -aunque no reglamentada con demasiado detalle- en el art. 1475. Pero la transferencia parcial que se cultiva en estos momentos en los Estados Unidos es un poco diferente y no está necesariamente prohibida por el Código argentino pero tampoco fue anticipada. La operación consiste en que un banco puede negociar con determinada entidad un préstamo de gran volumen, quizás entre 800 y 1000 millones de dólares. Esto es un riesgo demasiado importante para un solo banco. Entonces el banco procede a constituir lo que se denomina un sindicato. Pero en los Estados Unidos el sindicato no es una honorable asociación de trabajadores, sino más bien un grupo de mafiosos o un grupo de inversores que se asocian para hacer en conjunto determinada inversión. De modo que ese banco que otorgó un crédito tan grande que la mora del deudor lo podría hacer trastabillar, procede a sindicarse, es decir, a hacer transferencias parciales a muchos otros bancos, en función de lo que a cada banco se le ocurra o pueda darse el gusto de tener en su poder. En tal caso se ejecutan dos documentos. Uno de ellos es el documento de transferencia en que el primer banco, que podríamos denominar banco originario o conductor, asume ciertos deberes tales como el cuidado y el servicio del crédito hipotecario, la cobranza de mensualidades, intereses y distribuciones entre los participantes, etc. Y se hace otro documento llamado certificado de participación, que simplemente explica muy claramente cuál es el porcentaje de participación en el crédito que tiene cada participante.

Otra situación que da lugar al mismo tipo de transferencia parcial es cuando un banco, tal vez chico -puede tratarse incluso de una asociación de ahorro y préstamos sólo que ahora quedan muy pocas luego de las tremendas quiebras de hace unos años- puede haber acumulado muchísimo crédito chico que está garantizado por hipoteca. Entonces hace un paquete de todos sus préstamos y lo divide en participaciones que puede transferir a otros bancos -si están interesados- o a inversores particulares. En este otro tipo de situación comercial se procede a hacer exactamente el mismo tipo de documento que he descrito hace un momento.

La cuestión de la transferencia parcial ha dado lugar solamente a dos problemas de cierta seriedad que han sido solucionados con criterio práctico. El primer problema se presentó cuando alguien preguntó: ¿hay alguna prioridad entre los participantes, o dicho de otro modo, el acreedor originario o conductor, que es el que en realidad conserva documentos en su poder, tiene alguna prioridad sobre los participantes? Casi por unanimidad la jurisprudencia decidió en todos los Estados que no había tal prioridad y que acreedor originario y participantes estaban en un pie de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

igualdad.

El segundo problema de alguna importancia se planteó cuando el acreedor originario, a quien a lo mejor los otros participantes habían dado la función de fiduciario -no necesariamente- cae en quiebra. ¿Qué pasa entonces? ¿Acaso todos los participantes han perdido su participación? El problema se debatió muchísimo, y por fin empezó a elaborarse una jurisprudencia, que hoy en día ya es uniforme, de acuerdo con la cual la quiebra del originario de ninguna manera significa la pérdida del interés de los participantes. Estos siguen poseyendo lo que allí se llama un derecho equitativo, que está al resguardo de la quiebra del originario. Este tipo de sentencia desde luego ha fomentado la práctica de la transferencia parcial, que cada vez es más creciente.

No quisiera abusar de la paciencia de ustedes comentando acerca de la transferencia por el deudor, es decir, la asunción de deuda, pero ya se trata de algo mucho menos importante que tal vez no ofrezca demasiado interés. Muchas gracias (aplausos).

ESC. ORELLE.- Como usted ya conocerá, en materia de ejecución extrajudicial recién estamos por inaugurarnos. Hay solamente un proyecto, que, todos pensamos, tendrá rápida ejecución, pero no tenemos una experiencia actual sino solamente expectativas. Sí estamos un poco al ritmo de la economía con una invasión de un proceso que los economistas describen con mucho entusiasmo y que desde el ángulo civil no es tan claro vincularlo, porque relaciona un concepto de derecho continental con otro de derecho sajón. Me refiero al tema de la securitización o titulización. Nosotros estamos acostumbrados a este mecanismo que usted describió con tanta claridad según el cual o bien se hace cesión del crédito hipotecario o bien se utiliza el pagaré hipotecario.

En este momento esto no tiene vigencia en el país, salvo el caso de algunas provincias.

¿Cuál es el problema que plantea la securitización? Que por razones de economía, de rápida circulación del crédito y de agilidad comercial se pierde la ilación causal a la que estamos acostumbrados en el derecho continental, y pasa a conectarse con la figura de los documentos de crédito abstractos, literales y autónomos, en los cuales no hay una compaginación conceptual clara.

Seguramente en el país del cual viene el doctor Litvinoff la securitización tiene muchos años de vigencia, y ya que él se refirió a los pagarés hipotecarios y a una suerte de fondos comunes de inversión con cuotas de participación, quisiera preguntarle cómo se compatibiliza esa ilación causal con esa pretensión de abstracción que solicitan los mecanismos económicos.

DR. LITVINOFF.- En el derecho anglosajón no existe ninguna noción que se parezca al título abstracto. El pagaré, la letra de cambio, la obligación que se llama abstracta no causal -el famoso invento alemán que a través de los escritos de Planiol invadió el derecho francés y el argentino- ni siquiera se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

comprende en aquel derecho. Pero lo que usted llama securitización, el derecho a la garantía que pasa a manos de aquél en cuyo poder está el instrumento, se soluciona en el derecho anglosajón mediante una teoría singular de los instrumentos negociables que se llama el tenedor de buena fe o holder in the due course. Si a usted le endosan un documento y no tiene ningún conocimiento de que pueda existir problema en la relación de endosantes anteriores o en la relación que dio origen a la emisión del documento, entonces está tan protegido como el tenedor de un documento en una jurisdicción en la que prevalezca la doctrina del documento abstracto. Esto no ha creado ningún problema insoluble, no ha generado preocupación judicial o doctrinaria y funciona como una operación sin impedimentos de ninguna clase.

ESC. ORELLE.- Me parece importante esta experiencia estadounidense en la que se respeta el principio de causalidad porque en el proyecto que está a consideración del Congreso, a través de un nuevo mecanismo que es la letra hipotecaria se produce una suerte de novación de la obligación, con lo cual se produce un fenómeno que nos desconcierta, que es la interrupción del nexo causal entre la obligación originaria -que se vincula con la especialidad en relación al crédito- y el derecho del actual tenedor.

DR. LITVINOFF.- He tenido el gusto de leer ese proyecto que me parece que sigue la iniciativa española, sobre todo en la cuestión de la novación. Me atrevo a decir que no va a resultar en la práctica como negocio compatible con el derecho argentino.

ESC. ORELLE.- Compartimos la idea.

DR. ALTERINI.- Quizás el doctor Litvinoff esté en una posición preferencial para juzgar qué tipo de modelo es mejor. Tenemos el sistema tradicional argentino en materia de hipotecas, con una ejecución judicial muy prolijamente armada y protectora del deudor ejecutado, que únicamente se deja de lado para agilizar la ejecución por parte de los bancos, que pueden hacerlo por sí y ante sí. Además hay una gran preocupación por las defensas que puede esgrimir el deudor. Pero el derecho argentino nos tiene acostumbrados a ciertas paradojas. Recuerdo que cuando el Congreso sancionó el proyecto de unificación de 1987, uno de los argumentos para vetarlo fue que en materia de ejecución de prenda con desplazamiento del Código Civil se disminuían las garantías del deudor, cuando en realidad se trasladaba al Código Civil unificado más o menos el régimen del Código de Comercio. Sin embargo, parece que en estos tiempos no preocupa tanto el deudor. ¿Cuál le parece a usted la óptica más correcta, una ejecución extrajudicial ágil, una judicial muy cerrada o un sistema intermedio?

DR. LITVINOFF.- No creo que haya sistemas intermedios. La ejecución judicial es lo que debería ser. No creo que los defectos estén en la reglamentación de ella sino que están, como sucede en todas partes del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mundo, en el hecho inevitable de que los pobres tribunales apenas dan abasto con el número de juicios y los Estados no tienen más dinero para crear más juzgados. De manera que la solución tiene que ser práctica. Personalmente me parece que la ejecución extrajudicial -expresión a la que encuentro muchos reparos, pero dejo ahora de lado la semántica- si se la reglamenta con cuidado, puede ser una extraordinaria solución. Yo empezaría por hacer diferencias entre hipotecas para la vivienda y las de tipo comercial para garantizar operaciones de gran envergadura con fines especulativos; no es que falte el interés social en este último tipo de operaciones, pero son diferentes a las primeras.

También me inclino mucho a favorecer el fideicomiso como un instrumento que puede cumplir una gran función. He leído el proyecto y creo que si se convirtiera en ley adquiriría el nombre de Ley de Revolución Jurídica en la Argentina. La reglamentación que se hace del fideicomiso, modestamente, creo que tiene ciertos defectos. No está muy claro para mí en el artículo 5° si el fiduciario debe necesariamente ser una persona jurídica, por cuanto la primera oración dice que puede ser una persona física o jurídica, pero agrega a continuación que sólo las instituciones financieras autorizadas por el Poder Ejecutivo podrán ofrecerse al público como fiduciarios. Me atrevería a decir también que la idea del fiduciario, persona física de carne y hueso, es una mala idea que se ha prestado a una experiencia trágica y lamentable en todos los países donde ha existido. Se me ocurre que el fiduciario debería ser por su naturaleza una persona jurídica y desde luego una institución financiera, ya sea un banco autorizado a operar en esa línea o algo parecido al trust company de los Estados Unidos, que se dedica exclusivamente al fideicomiso.

Otra cosa que está algo oscura en el articulado correspondiente es que el fiduciario puede a su vez ser beneficiario, por cuanto la ley no lo prohíbe. Se podría examinar todo el articulado y llegar a la conclusión de que hay ciertos obstáculos en un artículo que está al comienzo y otro que está al final, pero no se dice claramente que el fiduciario no puede ser beneficiario. Allí también podría haber algunos peligros.

Supongamos una hipoteca, un banco que es acreedor y al mismo tiempo fiduciario y beneficiario. Allí podría haber abusos. Es cuestión de pensarlo con cuidado y se puede llegar a una solución muy práctica.

En el fideicomiso centroamericano y también en el de Iberoamérica del Norte -Ecuador, Venezuela, Colombia- sólo los bancos pueden ser fiduciarios, a excepción de Panamá y Guatemala que tienen un criterio un poco diferente.

DR. ALTERINI.- Sobre el tema del fideicomiso y de esta ley en general no quiero emitir opinión por razones éticas y estéticas. Simplemente hago la salvedad que no hemos tenido absolutamente nada que ver.

Hay algo que escuchaba recién con gran placer. Me refiero a la defensa de la no intervención del registro en el tema de pagarés hipotecarios. Seguramente al menos en el Estado de Louisiana habrá alguna plancha notarial que correlacione el pagaré con la hipoteca. Ese es otro tema que no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

voy a juzgar, pero que en este proyecto se alude a la intervención registral. ¿Qué significa esto? Si fuera la plancha registral sería un retroceso sobre el sistema de Louisiana, que desafortunadamente Vélez no siguió, sino que lo modificó.

DR. LITVINOFF.- El maestro Vélez tiene esa nota kilométrica al artículo 3198, en que se puso a despotricar contra los sistemas de registro. Decía que el país no estaba todavía preparado, aunque muy poco después fue sancionada la ley 1893.

DR. ALTERINI.- Además está la paradoja de que la organización del registro era muy buena. ¿Usted está convencido en verdad de que la intervención registral no se justifica para el pagaré hipotecario?

DR. LITVINOFF.- Creo que no. La inscripción registral consiste en la toma de razón por el registrador cada vez que se hace un endoso o transferencia. De manera que, al final, el documento tendrá que ser una especie de rollo kilométrico.

DR. ALTERINI.- Con relación a la diferencia que usted marcó sobre hipotecas sociales y no sociales, a veces no es fácil distinguir en el mercado secundario, donde hay distintos tipos de hipotecas. Pero es una pauta muy válida, que si se pudiera llevar al papel sería muy útil. El proyecto habla de letras hipotecarias, expresión que recrea la conocida letra de cambio. Este es en la actualidad un mecanismo casi de gabinete, reducido a] comercio internacional. En el mercado interno se habla de pagaré.

DR. LITVINOFF.- El proyecto utiliza la terminología española, que habla de letras hipotecarias, aunque en España también hay pagarés.

ESC. ORELLE.- El señor diputado Leconte, ex senador nacional y ex gobernador de Corrientes, pregunta si es aplicable la ejecución extrajudicial de hipotecas en el derecho argentino teniendo en cuenta que en virtud del artículo 17 de la Constitución Nacional sólo puede privarse de la propiedad por sentencia fundada en la ley.

DR. LITVINOFF.- De la manera en que yo siempre he leído el art. 17 de la Constitución, la norma se refiere a que nadie puede ser privado de su propiedad contra su voluntad. Pero desde luego nadie ha dudado de la posibilidad que se tiene de enajenar a propiedad, con lo que se está privando de ella.

En los Estados Unidos se han producido virulentos ataques de base constitucional contra las ejecuciones extrajudiciales. Permítanme recordarles que allí se habla de la exclusión del derecho del deudor a redimir, etc. etc. La Corte Suprema federal nunca expresó su opinión al respecto, pero las estatales han rechazado de manera casi uniforme los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ataques por inconstitucionalidad. En el caso de Connecticut, por ejemplo, el ataque fue en base a la violación de las garantías del debido proceso y de igual protección, por cuanto -según decía la parte actora- todo el mundo sabe que el acreedor presta una cantidad inferior al valor de la propiedad. Es injusto que si puede quedarse con la propiedad después de haber intimado al deudor sin que éste haya respondido, se quede con una plusvalía sin un aparente justificativo. La Corte Suprema de Connecticut dijo que si echamos un vistazo al panorama integral y si tenemos en cuenta que toda esta cuestión de la hipoteca -allí se llama de otra manera- es nada más que el problema del financiamiento de la propiedad inmueble, resulta socialmente valioso dar a los bancos un estímulo de algún margen de especulación por cuanto eso tendrá como consecuencia que los bancos se avengan a prestar a un interés menor. Eso se dijo en una sentencia sumamente elogiada en escritos académicos y luego citada en jurisprudencia de otros Estados.

En realidad el único ataque sobre base constitucional que prosperó en cierto modo y hasta cierto punto fue el ataque contra las leyes estatales que permitían al acreedor llevar a cabo la venta dando aviso solamente al deudor y a la persona que ocupaba la propiedad en el momento, y sin dar aviso a cualquiera otra persona que pudiera haber registrado un derecho inferior al del acreedor hipotecario que llevaba a cabo la venta. Esas leyes -por lo menos las de los Estados de Arkansas y Alabama- fueron atacadas como presuntas violaciones al debido proceso. La Corte Federal, en el famoso caso de la Asociación Menonita, fijó que esa falta de aviso era una violación del debido proceso.

Pero como ustedes ven, no se trata de una desposesión sin sentencia judicial sino de un aspecto mucho más técnico, que es la necesidad de dar aviso a todo el que pueda tener algún interés.

No puedo referirme a ninguna sentencia en la que se haya tratado ese caso en los Estados Unidos, pero me vienen a la memoria infinidad de escritos de estudiosos sobre el financiamiento de la propiedad inmobiliaria, donde se dice que en realidad la ejecución extrajudicial sencillamente lleva a cabo la voluntad de las partes y termina produciendo exactamente los mismos efectos que tendría la ejecución judicial; esto es, poner término a todo gravamen inferior al derecho hipotecario, y poder darle al adquirente en subasta o venta privada un título que sea confiable y más o menos sólido. Con toda humildad pienso que lo que las partes quieren es muy importante.

DRA. HIGHTON.- Doctor Litvinoff: cuando usted explica el sistema del título en el cual el acreedor se queda con la propiedad, no hace referencia al monto de la deuda. Quisiera saber si dicho monto equivale al valor de esa propiedad, o qué sucede en el caso de que haya habido pagos parciales o que el monto de la deuda sea inferior al valor del inmueble.

DR. LITVINOFF.- Agradezco la pregunta porque me da ocasión de agregar algo que habíá omitido en mi exposición para no aburrir al público. Ocurre en la doctrina anglosajona que producida la venta y reembolsado el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acreedor con el producto de ella, si no alcanza a satisfacer el monto del crédito tiene el acreedor una acción especialísima que se denomina acción por sentencia de saldo impago, contra el resto del patrimonio del deudor. Pero en el caso de la venta particular en la ejecución extrajudicial, el acreedor no tiene ese derecho por el remanente, y hay sentencias que han dado una buena razón: cuando se produce la venta el deudor siempre puede redimir la propiedad pagando no el monto del crédito sino el monto de la venta. Como el acreedor, que ya no tiene derecho a percibir ningún remanente, sabe muy bien que puede ser redimido por el deudor, entonces se va a preocupar de comprar la propiedad más o menos al valor de mercado o un poco menos, pero no a un precio vil o irrisorio.

Tampoco he tenido oportunidad de decir que en muchísimos Estados de la Unión -por lo menos en 35- además de la redención que he comentado -que se llama redención equitativa- hay también una redención de pleno derecho en virtud de leyes sancionadas que le dan al deudor la oportunidad de redimir después de la venta a un tercero y no sólo después de la mora. Eso protege al deudor.

ESC. ORELLE.- La tradicional distinción entre derechos reales y personales se ha visto fuertemente modificada por la extraordinaria expansión de los derechos registrales, que tienen una categoría que todavía no está muy definida, pero que ha avanzado sobre aquella clasificación. Esto nos ha dado ocasión de pensar acerca de la inclusión de la hipoteca mobiliaria. ¿Hay en los Estados Unidos alguna tendencia o algún estudio acerca de la ampliación del régimen de hipotecas hacia los bienes mobiliarios?

DR. LITVINOFF.- En el curso de los últimos 16 años se ha terminado con la hipoteca mobiliaria en los Estados Unidos, y ahora prevalece sobre ésta la sección IX del Código de Comercio Uniforme, que ha creado un sistema de garantías mobiliarias sumamente ágil. Ha tenido tanto éxito que la preocupación actual de algunos osados tratadistas es ver si este sistema de securitización por medio de esta sección del Código Uniforme no se podría aplicar a operaciones inmobiliarias que no se rigen por esa sección.

PARTICIPANTE.- En base a lo que ha expuesto el doctor Litvinoff vemos que hay una serie de diferencias marcadas entre el sistema que nos describe y el que nosotros tenemos. Como dice el señor diputado Leconte, nuestra Constitución Nacional contiene normas como el art. 17 y el 18; además, las normas procesales son facultades no delegadas a las provincias, y existe también en el Código Civil la lesión subjetiva y el abuso del derecho. Es cierto que la ejecución extrajudicial se da en el caso del Banco Hipotecario Nacional y del BANADE. Quería que el doctor nos explicara por qué razones no podría llegar a darse la posibilidad de la ejecución extrajudicial en la Argentina.

DR. LITVINOFF.- Voy a tener graves dificultades en contestar su pregunta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

porque de ninguna manera me atrevo a pretender ser experto en el derecho argentino a esta altura de mi experiencia, de manera que no es mucho lo que le puedo decir.

Después de haber leído el proyecto al que usted se refiere no creo que entre en diatriba o produzca conflictos insolubles con el derecho tal como ahora prevalece. Creo con modestia que algunas de las reglamentaciones podrían ser elaboradas de una manera un poco mejor. Personalmente no creo que haya obstáculos constitucionales.

PARTICIPANTE.- Creí entender que usted pensaba que no podía darse en la Argentina la ejecución extrajudicial.

DR. LITVINOFF.- Pero si usted combina infinidad de instrumentos que el maestro Vélez ya adelantó, como la venta con pacto de retroventa -art. 1366- o la posibilidad de contemplar el pacto comisorio -art. 1374-, se da cuenta de que esto surge de la manera más natural, casi como un suspiro.

PARTICIPANTE.- Pero no en términos de hipoteca; se hará en términos de venta con pacto de retroventa.

DR. LITVINOFF.- Mencioné una especie de subterfugio bastante ingenioso que sería perfectamente legal en el sistema argentino.

PARTICIPANTE.- Tendríamos que ver qué es lo que realmente merece protección jurídica. En este momento, por ejemplo, los créditos hipotecarios se conceden sobre la base del 60 por ciento del valor del bien. Me parece entonces bastante abusivo pretender otorgar al acreedor todas las facilidades como para quedarse con el bien tal como ocurre en el sistema americano. Habría que ver qué es lo que realmente se quiere proteger.

DR. CUETO RUA.- Aprecio su preocupación y su inquietud, pero si entramos en el detalle del derecho hipotecario argentino tendríamos para toda la noche y más.

Todos hemos estado gratificados por la exposición del doctor Litvinoff y tenemos la obligación de expresar nuestro reconocimiento por su generosa contribución (aplausos).

ESCRITURAS SIN COMPARECIENTES (*)⁽⁵⁾

HORACIO LUIS PELOSI

SUMARIO

Análisis de los argumentos expuestos. A. La legislación española. B. El Anteproyecto de Ley de los Documentos Notariales. C. Leyes locales. D. La inexistencia de una norma en nuestro derecho positivo que exija la presencia física del requirente en la documentación protocolar del acta y su eventual diligencia. E. Prolongación del requerimiento existente en la escritura originaria.