

El Notariado Latino, el *Common Law*, la crisis financiera y las hipotecas *subprime*¹

Águeda L. Crespo

INTRODUCCIÓN

Desde la época hispánica el orden jurídico era concebido como un gran conjunto de normas o preceptos que intentaban regular las diversas relaciones posibles entre los hombres. Este sistema estaba comprendido por grandes códigos o compilaciones de distinta naturaleza a lo que se debía agregar gran cantidad de leyes sueltas.

Por un lado, las *partidas*, obra doctrinaria y legislativa que abarcaba tanto el derecho estatal como el canónico. Por otro lado, todavía estaban vigentes las *recopilaciones* de España de 1567 y la de 1805 de Indias, que reunieron disposiciones sancionadas en muy distintas épocas, pero, a pesar de ello, coexistían en América, aplicándose según la materia a tratar. Existían también, en ese ordenamiento jurídico diversas *ordenanzas* que trataban de mantener la estabilidad en el derecho, pero la realidad cambiante y original de las colonias españolas obligaba a sancionar normas en función de las circunstancias o problemas que se iban presentando.

Aún después de nuestra emancipación de España en el año 1810, seguían aplicándose en parte los códigos, recopilaciones y ordenanzas de la época hispánica a los que se les agregaban nuevas leyes. Algunas simples, que regulaban aspectos parciales de la vida política o social de las colonias. Recién en la segunda mitad del siglo XIX aparece una decidida vocación orientada a crear un nuevo derecho nacional. Este espíritu renovador que comenzó en Francia, con los códigos de la época napoleónica impuso una tarea imitativa y a la vez creadora.

A raíz de ello ciertas instituciones desaparecieron, como la esclavitud o el régimen indígena, y otras se crearon resultando muy novedosas entre nosotros, como las personas jurídicas, los bancos, los medios de comunicación y de transporte. Es en esta época cuando se trata el derecho dividido en ramas, conforme a lo acontecido en Europa. Es decir podemos dividir nuestra historia legislativa en cinco etapas, aclarando que hay una continuidad entre ellas y su separación no es siempre precisa ni tajante.

(1) Extractos de este artículo fueron expuestos por la autora en el *XII Coloquio del Instituto Internacional de Historia del Notariado* celebrado en la sede del Consejo Superior del Notariado Francés, París, 27/11/08.

1. Antes del descubrimiento de América

Con la excepción de la región noroeste del actual territorio nacional, que formaba parte del Imperio Inca, y que tenía una civilización por todos conocida y que por lo extenso de su desarrollo no vamos a detallar en este trabajo, el resto del territorio estaba habitado por indígenas nómadas, quienes tenían por lo tanto una visión particular de la propiedad privada: "La tierra no les pertenecía - ellos pertenecían a la tierra". Se caracterizaban por sostener un respeto distinto al concebido actualmente. Las montañas, los ríos, las plantas, los animales y los seres humanos eran parte integrante de la tierra y a todos se les debía respeto por igual. Hoy los llamaríamos ecologistas. No solo esta característica es destacable en estas civilizaciones, el respeto a la palabra dada era muy importante. Los conflictos se resolvían generalmente con la intervención de mediadores y se utilizaban testigos de ambas partes. Los testigos ancianos jugaban un rol esencial en este proceso. Hay antecedentes pictográficos pero no se han conservado códigos escritos y las costumbres se transmitían de generación en generación.

2. Desde el descubrimiento de América o más precisamente desde la fundación de los primeros asentamientos en lo que es hoy el territorio nacional hasta 1810

En este período estaba vigente el derecho hispánico que he mencionado al comienzo, es decir las Partidas de Alfonso X, las Recopilaciones de España y de Indias, las Ordenanzas y las disposiciones locales emanadas de los representantes de la corona.

3. Desde el año 1810 hasta 1853 época en que se sanciona la Constitución Nacional

Se aplica el Derecho Patrio que es una suma del derecho hispánico con las distintas disposiciones locales, pero no por eso menos importantes, como la garantías de los derechos humanos, la abolición de la esclavitud, los derechos civiles de los extranjeros, la libertad de imprenta, etcétera. Es el comienzo del derecho nacional.

4. Desde 1853 hasta la sanción del Código Civil en 1871

Se vive en el país un período rico en debates jurídicos sobre temas vitales para la organización de la República, hay un proceso de recepción voluntaria de otras culturas jurídicas. Las influencias ideológicas por el prestigio de ciertas naciones o por su mayor perfección científica y técnica hacen entrar a la Nación en un período de gran originalidad. Nuestra Constitución Nacional toma como fuente inspiradora el espíritu de la Constitución de los EE.UU., y mientras tanto se trabaja en la preparación de nuestro Código Civil, que no solo tiene como fuente al Código de Napoleón sino también la obra de numerosos juristas franceses que son citados en los comentarios o notas de los artículos del Código.

5. Desde la entrada en vigor del Código Civil en 1871, obra del doctor Dalmasio Vélez Sarsfield hasta nuestros días

El Derecho argentino ha ido adquiriendo características nacionales que le asignan una perfecta individualidad, sin dejar de ser por ello una amalgama producto de la cultura de diversas corrientes migratorias de todo el mundo que con tanta generosidad han sido recibidos en nuestro país desde el comienzo de su historia hasta el presente. Debemos recordar que posteriormente nuestro Código Civil fue fuente de inspiración para otros Códigos latinoamericanos.

Volviendo a la influencia del Derecho Francés para dar un ejemplo, y no citar solamente al Código de Napoleón, en las notas de nuestro Código Civil, Domat ha sido citado nueve veces y Pothier nada menos que 228 veces, por eso según algunos juristas locales afirman que los argentinos conocen a Pothier tanto como al tango.

Este es un resumen de nuestra historia del derecho contractual, pero no todo transcurrió con fluidez en el desarrollo de nuestro derecho nacional con raíces romanísticas.

EL COMMON LAW EN AMÉRICA DEL SUR

Hubo según mi entender, tres momentos claves en la historia Argentina, que fortalecieron la pertenencia al derecho romano o al *civil law*, y en esos tres momentos hubo intentos y riesgos concretos de cambio de rumbo y de la implantación del *common law*, total o parcialmente, lo que hubiese cambiado sustancialmente nuestra forma de contratar.

I. LAS INVASIONES INGLESA A BUENOS AIRES (1806 Y 1807)

Durante el siglo XVIII se gestaron en el Reino Unido gran cantidad de proyectos para ocupar el centro político y económico de Buenos Aires y a comienzos del siglo XIX, ante la debilidad por la que atravesaba el gobierno español, Inglaterra avizora a Buenos Aires como conquista potencial para extender su imperio y en cierta forma hacer frente a la amenaza del poder napoleónico.

A comienzos de 1806 los británicos recuperan el puerto de Ciudad del Cabo, ocupado por los holandeses –aliados entonces con Napoleón– y luego de esa victoria, estando en Ciudad del Cabo, el Comodoro Home Riggs Popham recibió las noticias de las batallas de Trafalgar, Ulm y Austerlitz, programando en consecuencia iniciar desde allí la invasión a Buenos Aires. El general Beresford y sus tropas desembarcan en junio de 1806 en las cercanías de una Buenos Aires, que observaba a los nuevos invasores con cierta sorpresa e indiferencia, mientras el virrey español Sobremonte huía a la ciudad de Córdoba, en el interior del país.

Sin resistencia inicial, la Argentina fue parte del imperio británico por 46 días. Los ingleses creyeron que respetando las ideas religiosas y poniendo fin a las restricciones para el comercio que había impuesto España no se fomentaría la rebelión social.

Los ciudadanos de Buenos Aires sabían que debido al debilitamiento de las autoridades españolas no serían ellos quien expulsarían a los ingleses pero se combinaron distintos factores que los invasores no supieron prever: subestimaron la capacidad local de respuesta y sobrevaloraron la suya propia al prolongar la ocupación. Tenían programado desde allí desplegarse por el resto de América Latina, Uruguay, Chile, etcétera.

Una ciudad de 40.000 habitantes sin amenazas ciertas durante años presentaba una engañadora apariencia de indefensión. Los habitantes observaban cómo el tesoro de toneladas de plata que es tomado en Buenos Aires era paseado por el centro de la ciudad hasta que finalmente es enviado al Banco de Inglaterra. Según cuentan historiadores ingleses, fue fácil entrar pero difícil salir, "de pronto todos eran enemigos, los españoles residentes, los criollos, los indios, mestizos y los negros esclavos". Finalmente la bandera del Regimiento 71 de los Highlander fue archivada en Buenos Aires y aún esta guardada en un museo.

La ciudad expulsó a los invasores y recuperó su vida tranquila, pero este sentimiento de fuerza fue uno de los gérmenes que hizo pensar sobre la posibilidad de independizarse de España.

En 1807 tuvo lugar la segunda invasión inglesa, que contó con más personal militar, y la decisión de invadir previamente al vecino Montevideo, pero esta vez Buenos Aires estaba más organizada y se logró rechazar rápidamente la incursión británica. La diferencia de lengua, de costumbres y de religión fueron factores decisivos en la población para oponerse a este nuevo colonialismo y frenar el avance de Gran Bretaña en el Virreinato del Río de la Plata.

Esta política expansionista no se pudo consolidar militarmente pero luego dejaría su influencia a través del comercio. Muy distinta podría haber sido nuestra participación en este mundo jurídico, de haber sido otro el resultado. De todos modos, como expresé anteriormente, fue el punto de partida para la emancipación de España en 1810 y para la declaración de la Independencia en 1816.

II. Controversia entre Dalmasio Vélez Sársfield y Juan Bautista Alberdi

Otro momento crucial, pero más sutil, del que no se han percatado muchos historiadores, fue la controversia entre dos distinguidas personalidades del siglo XIX en la Argentina, Dalmacio Vélez Sársfield autor del Código Civil Argentino (1871) y Juan Bautista Alberdi, mentor de la Constitución Nacional de 1853.

Debates enriquecedores se instalaban en la sociedad porteña sobre el camino a seguir. EE.UU. tuvo una gran influencia en nuestro Derecho Constitucional y en el sistema federal de gobierno, de hecho la Constitución Americana es la fuente principal de la Constitución Argentina de 1853. Por otro lado, nuestro Código Civil tiene como su fuente principal el Código de Napoleón y a los juristas franceses que son citados en las notas de numerosos artículos de nuestro Código, como ya he citado anteriormente.

Alberdi y Vélez Sarsfield, dos respetadísimos juristas del siglo XIX, no compartían el mismo criterio a seguir. Alberdi decía: "Un Código Civil único para la República Argentina comporta introducir centralismo y unitarismo en una Constitución Federal, (...) ya que tanto respeto inspiran hoy los EE.UU. ¿Por qué no seguimos el ejemplo de su circunspección en legislación civil? La codificación –sostenía– no está en armonía con las necesidades económicas de la época, la manía de los códigos viene de los emperadores. Inglaterra no tiene un solo código y raro es el interés que no esté legislado". Gran parte de los fundadores de la República no ocultaban su admiración por la jurisprudencia anglosajona y la doctrina de los jurisconsultos de EE.UU.

Finalmente primó en este debate nuestra tradición románica, hispánica, francesa y eso se evidencia en nuestro Código Civil. Otro hubiese sido el camino recorrido de triunfar esta corriente sostenida por hombres muy respetables, que bregaban por la postura "anglo americana" en nuestra legislación civil.

III. La denominada influencia de "globalización de las formas de contratación".

Por último, las nuevas formas de contratación, introducidas en el país luego de la denominada influencia de "globalización de las formas de contratación", provocaron cierto desorden contractual.

A fines del siglo XX y comienzos del XXI, a pesar de estar afianzado definitivamente en la sociedad nuestro sistema contractual, el gobierno argentino de esa época se identificó con las teorías economicistas que provenían de los EE.UU. y esto ocasionó una gran crisis, en la cual peligró seriamente la seguridad jurídica del país. Con esta imposición de las finanzas globalizadas, el comercio mundial y sus corporaciones intentan muchas veces unificar las formas de contratación, sin respetar las instituciones jurídicas y modalidades de cada país. La manera como se implementan las inversiones en cada país y cómo estas se instrumentan constituye para las empresas multinacionales un escollo en sus inversiones.

Es ante este panorama que observamos cómo los "inversores globales", que cuentan con gran participación de inversores provenientes de países con sistemas jurídicos del *common law*, procuran instaurar sus modalidades negociales, financieras y hasta

inmobiliarias en los países de destino. Cuando se cede ante estas presiones externas, como fue el caso de la Argentina, a fines del siglo pasado, resulta que una institución tan cara y esencial para nuestros pueblos –en este caso estamos hablando concretamente del Notariado– afronta intenciones de cambios permanentes.

De hecho, en nuestro país se desreguló por decreto la función notarial, se trató de imponer sistemas de securitización y las empresas de seguros internacionales cuestionaron nuestro sistema inmobiliario-registral, sin dejar de hacer permanentemente *lobby*, concurrendo incluso, por medio de sus empleados “locales”, a nuestros congresos notariales para hacer publicidad y “recomendarnos sus ventajas”.

Concretamente contratos, como el *leasing* o fideicomiso, se incorporaron a la legislación argentina, pero debieron adecuarse finalmente a nuestra legislación vigente. Son muchas veces los propios gobiernos nacionales quienes les facilitan la intromisión, mediante la ejecución de políticas económicas que se idearon con fines precisos para lograr solamente “celeridad en las ganancias de los inversores”.

No quiero finalizar sin hacer referencia a la reciente crisis financiera global comenzada en EE.UU., y las famosas hipotecas *subprime*:

REFLEXIONES. EL NOTARIADO LATINO Y LA CRISIS FINANCIERA

Siempre me ha inquietado saber porqué no se reconocía al Notariado Latino en los países del *common law* como una herramienta fundamental para el desarrollo económico de la sociedad. Como la mayoría de los notariados pertenecientes a la UINL, presenciamos la inesperada caída de las finanzas de los EE.UU. y la crisis bancaria que luego se extendió por el mundo, y esto ratifica nuestro convencimiento de permanecer del lado correcto.

Pero esta crisis, este quiebre de confianza peor a la gran depresión de 1929 y, según algunos economistas, peor aún al golpe recibido por el capitalismo en 1873, nos tocará indefectiblemente.

Al leer el reconocimiento expreso que se hiciera a nuestro sistema de tipo latino y la crítica al mercantilista sistema hipotecario que estaba tan de moda en los últimos años en el país del norte, que describe claramente el libro *The Subprime Solution: How Today's Global Financial Crisis happened and what to do about it* [La Solución Subprime: Cómo sucedió la crisis global financiera de hoy y qué hacer en relación a ella], del profesor Robert J. Shiller de la Universidad de Yale and Princeton, me decidí a volver a escribir sobre este tema.

Asimismo creo necesario recordar que la palabra *suprime* utilizada por el profesor Schiller, fue elegida la palabra del año 2007 en EE.UU., y es en alusión a una modalidad crediticia del mercado financiero norteamericano. Un crédito o hipoteca *subprime* son las consideradas de alto riesgo por aquel al que se les concede. Es decir que el prestatario normalmente no calificaba ente una entidad bancaria, por ejemplo por el nivel de sus ingresos, y determinados bancos y entidades financieras resolvieron conceder los mismos a pesar del riesgo, aplicando una tasa de interés mayor a la del mercado habitual.

Estos créditos tienen las siguientes características:

- La mayor parte son de carácter hipotecario.
- Las entidades financieras tienen un límite máximo de créditos de alto riesgo fijado por la FED. Este límite puede ser superado por otras entidades intermediarias que pueden adquirir, mediante una cesión de crédito, los derechos al cobro de los créditos *subprime* por parte de los bancos a terceros, a cambio de pagar a la entidad financiera un interés menor.
- El tipo de interés de un crédito *subprime* es superior a la media de los tipos de interés para préstamos de las mismas características dirigidos a usuarios solventes, variando entre 1,5 y 7 puntos más.
- El sistema de concesión de créditos en EE.UU. se basa en el establecimiento de una tasa de evaluación del particular o la empresa que solicita el préstamo, de tal forma que aquellos que superan los 850 puntos en dicha evaluación obtienen créditos *prime* a un tipo de interés bajo y con amplias ventajas. Los que tienen una evaluación entre 650 y 850 puntos se consideran solventes y los tipos de interés que se les aplican a las operaciones crediticias se encuentran dentro de la media nacional. Aquellos que tienen una puntuación por debajo de 650 se consideran de alto riesgo, y son aquellos que pueden recibir los créditos *subprime*, con tipos de interés más altos y más gastos en comisiones bancarias.
- En 2002 el volumen de créditos *subprime* de las entidades financieras en Estados Unidos representaba el 7% del mercado hipotecario. En 2007 era del 12,5%.
- Los créditos *subprime*, al igual que cualquier otro, pueden ser negociados por las entidades bancarias con otras empresas, de tal forma que se pueden ceder los mismos a cambio de obtener el pago de un interés menor. La ventaja de la entidad financiera al efectuar la cesión es poder garantizarse el cobro del crédito de manera rápida. Las empresas que adquieren créditos *subprime* tratan de obtener un beneficio

por la diferencia entre lo pagado a la entidad financiera y lo que efectivamente tienen derecho a cobrar del particular deudor.

Los problemas que puede generar el impago de los créditos *subprime* dentro de la economía local y de la economía global están determinados por tres factores:

1. El volumen total que representen los créditos *subprime* sobre el total concedido.
2. El número de créditos cedidos a terceros en operaciones de cesión de créditos y las empresas titulares de los mismos. Cuando son los bancos los que soportan la mayor parte de la carga de los créditos *subprime*, el riesgo afecta al sistema financiero; cuando son empresas de otro tipo, el riesgo afecta a distintos sectores económicos o bien a los más importantes.
3. El impacto sobre la economía global, según qué empresas –financieras o no de otros países– hayan adquirido los créditos *subprime*.

Estos créditos, como dijimos que son mayoritariamente hipotecarios, cobraban intereses superiores a los que se cobraban a los usuarios solventes. Es decir que ante la necesidad o urgencia por obtener préstamos, sin tener capacidad para devolverlos, se otorgaban indiscriminadamente, más aún se promovían insistentemente. Una crueldad del sistema, parte de la burbuja inmobiliaria por la que atravesaba EE.UU.

Ante el incumplimiento de las obligaciones se generó una falta de liquidez en los bancos norteamericanos, que se extendió al resto del mundo, dado que las otras entidades bancarias comenzaron a sentir también la falta de liquidez ante la falta de fluidez de fondos. La falta de liquidez genera desconfianza en el mundo interbancario y consecuentemente los bancos no prestan dinero y esto repercute directamente en los ciudadanos. Muchos economistas llaman a este efecto el "efecto mariposa", con una bella y corta vida: una burbuja.

El profesor Shiller, refiriéndose a la crisis de la economía norteamericana, expresa en su libro: *"Otra posibilidad a la cual recurrir en momentos de 'default' sería requerir que cada tomador de crédito hipotecario tenga la asistencia de un profesional similar al notario del civil law. En Alemania, por ejemplo, los notarios del civil law son profesionales legalmente entrenados, quienes leen en voz alta e interpretan el contrato y asesoran a ambas partes antes que estampen sus firmas ante él. Este acercamiento beneficia a los que buscan consejo legal competente y objetivo. La participación de esta figura legal determinada, en el proceso de la dación de créditos, lo haría más difícil ante los inescrupulosos prestadores, que guían a los intervinientes mediante sus simpáticos abogados, quienes no alertaran adecuadamente a los deudores del riesgo con el que pueden llegar a enfrentarse"*.

Es cierto lo que afirma Hernando de Soto, que ningún país escapará de los efectos de la crisis financiera porque todas las economías están hoy interconectadas, pero ¿Dónde comenzó esta crisis, por qué se generó? Y ahí, en estas respuestas se esconde la causa de esta falta de responsabilidad, de esta falta de respeto a los ciudadanos que no encuentran en el momento de "necesitar un préstamo" la palabra justa, el asesoramiento adecuado de un profesional del derecho, independiente y no a sueldo de la misma entidad que le prestará el dinero.

Esta falta de respeto a los Derechos del Hombre es indiscutible. Nuevamente se prioriza la ganancia de dinero instantáneo al sentido social que deben tener los créditos para viviendas. Recuerdo una frase del prestigioso escritor británico G. K. Chesterton quien decía que: "*Las teorías generales son despreciadas en todas partes; la doctrina de los Derechos del Hombre se deja de lado por la doctrina de la Caída del Hombre*".

¿Cuándo los responsables de guiar los destinos de las naciones, y especialmente los de las naciones más ricas, comprenderán que todo tiene un costo que lo paga algún otro ciudadano, que también habita este mundo globalizado, y que las consecuencias también se globalizan? Acostumbrados a la globalización de las pérdidas y nunca de los beneficios, recibiremos seguramente el cimbronazo producto de esta burbuja financiera. Quedará principalmente en manos de los dirigentes nacionales dentro y fuera del notariado, el manejo y administración de la crisis.

La difusión de la función del Notariado de tipo latino, a través de la UINL, comienza a tener reconocimiento expreso en el seno de los formadores de juristas y economistas que se rigen por las leyes del *common law*. Nuevamente recordemos: "*Entre el débil y el fuerte, es la libertad la que oprime y el derecho el que protege*" (Jean Baptiste Lacordaire, 1802/1861).

En el siglo XVIII no solo tuvo lugar la Revolución Francesa sino también la Revolución Norteamericana de 1776, que sostuvo postulados donde se consagran principios similares. Recordemos que Adam Smith no solo escribió sobre economía en *La riqueza de las Naciones*, sino que también es autor de *Teoría de los sentimientos morales*, donde habla de virtudes como la prudencia, la justicia, la benevolencia y el solidarismo, que en última instancia significa tutelar y proteger a la persona humana.

Paradójicamente, hoy EE.UU., con su sistema legal anglosajón o del *Common Law*, prácticamente no aplica la *justicia preventiva*, no hay intervención notarial plena en la instrumentación de contratos. Cuando se presenta un litigio, este se resuelve en una fase posterior, con la intervención de abogados. Y en estos casos, la parte contractual económicamente más fuerte, que contrata a los mejores estudios de abogados, tiene más posibilidades de una mejor defensa en el juicio y, por lo tanto, de obtener una

sentencia a su favor. Este sistema deja gran cantidad de excluidos. No se destacan hoy los EE.UU. por ser adalides en la defensa de los derechos humanos.

Al evaluar el funcionamiento de un sistema jurídico en un contexto determinado no basta con limitar el análisis a la interpretación de su derecho objetivo, que se consagra en los principios del derecho vigente, sino que debemos extender este análisis a la aplicación de ese "derecho concreto" en el ciudadano, el "*precipitado de la regla abstracta en el derecho concreto de la persona*" (Von Ihering).

¿Cuál es entonces el papel del notario? Somos depositarios de la fe pública, garantizamos la seguridad jurídica. Los ciudadanos esperan que nosotros seamos protectores de la dignidad y del valor que tiene cada persona humana. Hay entonces varios aspectos a considerar. Pero si además estamos convencidos de que nuestro sistema de notariado latino garantiza la justa aplicación de las leyes, entonces, en nuestro trabajo cotidiano debemos resaltar la importancia del *asesoramiento* a ambas partes, con equidad y en forma imparcial; prestar especial atención ante los contratos *predispuestos* y los de *adhesión*.

Atilio Alterini afirma que "*todas las tendencias modernas en materia contractual, sólo son valiosas si respetan cabalmente a la persona humana*" y cita al actual Código Civil brasileño, el cual establece en su artículo 421: "*La libertad de contratar será ejercida en razón y en los límites de la función social del contrato*".

Estemos atentos, hay avance e intromisión en las nuevas técnicas de contratación que vulneran derechos, se intenta modificar institutos jurídicos, y los sistemas de registración inmobiliaria para adecuarlos a las costumbres negociales de empresas o corporaciones y adaptarlos a las legislaciones de sus países de origen. Muchas veces son nuestros propios gobernantes quienes patrocinan estas reformas, hemos observado con perplejidad que son los propios gobiernos nacionales, con supuesta formación romántica quienes les facilitan la intromisión mediante la ejecución de políticas económicas que se idearon con fines precisos para lograr solamente "celeridad en las ganancias de los inversores". Estos inversores consideran que "*Time is money*", por qué perder tiempo entonces en la instrumentación del negocio jurídico, pasándolo por el tamiz de una valoración objetiva que contemple todos los intereses en juego, y haga más transparente su comprensión.

¿A quién favorece esto? La seguridad del tráfico no tiene por qué confundirse y reducirse solo a la conveniencia de la seguridad de los inversores. Seguridad significa certeza en la interrelación e integración de los derechos y los deberes de todas las partes. La función notarial no es incompatible con la economía de mercado, como opinan los que provienen o enaltecen el sistema anglosajón, todo lo contrario. En la economía de mercado, el notario es necesario como garante de la seguridad jurídica y como

regulador de los distintos intereses en juego. Esta misión es reconocida en los distintos países europeos, que constantemente le transfieren funciones nuevas al notario, como en Alemania, donde lo consideran "motor del desarrollo económico".

Reafirmamos lo manifestado en otros trabajos: el Banco Mundial consideró a la intervención notarial como "cuello de botella", un obstáculo en las inversiones, y agregaban que los notarios son una carga innecesaria. Parece que tenían razón: sí somos un "cuello de botella", un obstáculo para las inversiones inescrupulosas.

La manera cómo se implementan las inversiones en cada país y cómo estas se instrumentan constituye para las empresas multinacionales "un dogma inmodificable". Es ante este panorama que observamos cómo los *inversores globales*, que cuentan con gran participación de inversores provenientes de países con sistemas jurídicos del *common law*, procuran instaurar sus modalidades negociales, financieras y hasta inmobiliarias en los países de destino. Todo lo que les resulte un escollo en sus tiempos calculados económicamente, o que sea diferente a su pensamiento hegemónico "debe aggiornarse", "debe modificarse". Es un "cuello de botella".

El Notario cumple un rol fundamental entre el avance mundial del mercantilismo sobre los derechos humanos y la equidad en las relaciones jurídicas. Un breve recorrido por la historia de la contratación, del Notariado y de los derechos del hombre, y la constante amenaza que se cierne sobre ambos, nos recuerda nuestros principios fundamentales, que nos hacen enfrentar la profesión subordinándola a valores superiores, en pos del bien común. No es solo nuestro medio de vida. Parece que las ventajas de nuestro sistema jurídico trascienden las fronteras de nuestro "mundo del *civil law*" y comienzan a tener reconocimiento expreso en el seno de los formadores de juristas y economistas que se rigen por las leyes del *common law*.

Considero que este reconocimiento expreso del profesor Robert Shiller a nuestro Notariado Latino al cumplirse 60 años de su creación, proviniendo de un economista formado en tan prestigiosa universidad norteamericana, no es un dato menor y debe llenar de orgullo al Notariado Latino y especialmente a todos aquellos que siempre sostuvimos que la irremplazable función social del notario es nuestra nota distintiva.