

## Editorial

---

Al escribir este Editorial tengo a la vista el informe *Doing Business* del Banco Mundial referente al año 2008, que compara –en 178 economías– regulaciones legales y trámites necesarios para realizar determinados negocios. El Banco, en su intento de buscar una simplificación de procedimientos, trató de sustituir la seguridad jurídica por la seguridad económica. Lo que no significa un avance sino un retroceso. La segunda cosa cuestionable es la forma de encarar el problema, que consiste en tratar de aplicar sistemas del Derecho Sajón a países que siguen el sistema del Notariado Latino. No vamos a discutir cuál sistema es mejor, pero sí ha quedado probado con los últimos acontecimientos que la propuesta del Banco Mundial de suprimir la intervención del escribano público en las escrituras de transferencias de inmuebles ha sido mala y puede tener graves consecuencias.

Hoy no sabemos cuántas compañías que han asegurado títulos han desaparecido, lo que sí se sabe es que hay muchas con problemas y no está claro quién va a hacer frente a estas obligaciones, si lo hará el Estado norteamericano pagando los seguros de títulos, haciéndose cargo de las compañías, comprando acciones o dando líneas de créditos. No se sabe. Si la compañía es chica o mediana lo más probable es que nadie se haga cargo, se considere que el asegurado eligió mal y, por lo tanto deba pagar su error. Esto también está mal porque casi en el 90% de los casos el comprador del inmueble no eligió la compañía que aseguró el título, esta fue elegida por el Banco que prestó la plata para la compra. Tampoco el Gobierno sabe en definitiva qué postura va a tomar, ya que el plan original de rescates ha ido cambiando y alcanza a algunos bancos y compañías y a otros no. En este momento el Gobierno americano está interviniendo en la mayor compañía de seguros del país, AIG, apuntalándola, con sumas que representan el total del producto bruto o la deuda externa de varios países. Ese monto, de acuerdo a informes recientes, tampoco alcanza y tendrá que ser aumentado.

Por otra parte, no se sabe qué pasa con las aseguradoras más chicas, como tampoco se sabe que en los últimos tiempos han desaparecido más de cincuenta bancos de menor tamaño en ese país. Esta situación no nos alegra, es un problema grande para el mundo entero, la globalización tiene sus ventajas y sus desventajas. Nadie debe reírse de la desgracia ajena, ni dar consejos sarcásticos. Este desastre se lleva todos los ahorros de gente que trabajó toda su vida, muchos de ellos están retirados o cerca de estarlo, la debacle les va a llenar sus días de tristeza, angustia y temor por el futuro.

Esta situación también nos está afectando y nos va a afectar cada vez más. La globalización es mucho más que el llamado "efecto mariposa", que presume que el movimiento de las alas de una mariposa en la China puede terminar siendo el origen de un huracán en el Caribe. Ahora no estamos planteando algo tan remoto: los paquetes de hipotecas securitizadas en Estados Unidos se vendieron a bancos europeos y de todo el mundo. Nadie sabe claramente qué hay dentro de esos paquetes, pero sí saben que van a encontrar más tristezas que alegrías.

## EL SEGURO DE TÍTULOS

Este sistema consiste en una garantía económica de que un estudio de abogados, una asociación de vendedores de inmuebles o una compañía de seguros nos pague el precio por nosotros pagado en la compra de una casa, en el caso de que un tercero con mejor derecho nos venza en la propiedad. Esto consiste en que me van a devolver lo que pagué por mi casa, no lo que vale ahora, sino lo que valía cuando la compré. Siempre y cuando el que dio el seguro pueda hacerlo o exista. Por otra parte, olvidando el perjuicio económico, se podría alegar en contra de su aplicación de que no quiero que me devuelvan la plata, quiero *mi* casa. Esa con la vista que tengo desde mi cuarto, con los arreglos que hice, con los cambios que efectué, los que en el futuro no voy a tener, ni poder cobrar. Con los árboles que puse en el jardín, la pileta que construí, las tejas que cambié y las demás cosas que a ustedes se les ocurran, que deben ser muchas más. También la puedo querer, sentirme bien en ella, porque mi madre vive al lado, o en el piso de arriba, porque ella no se puede mover y yo la ayudo. Porque tengo confianza en la gente que vive en el edificio, y demás. Todo eso no me lo da el seguro. Sí me lo da el comprar mi casa a través de un escribano que hizo el estudio de títulos y luego una escritura que inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble. Esa posibilidad no existe en el Derecho Sajón, que me brinda la seguridad económica. A decir verdad, no la quiero, prefiero lo que tengo.

Esto, por otra parte, está sucediendo en países que económicamente han sido serios, porque si tengo el seguro de títulos, por ejemplo, contratado en un país que no ha sido serio en materia económica, podría tener que agregarle diez o doce ceros adelante al valor original o sea que si mi casa me costó 150.000 pesos de una época, hoy me van a devolver de la compañía 0,0000000015 pesos actuales por la misma. Nosotros, como país, traemos a cuestras varias historias como para andar dando consejos, tuvimos el peso Moneda Nacional, el Peso Ley 18.188, el Peso Argentino, el Plan Austral, los pesos convertibles y así seguimos. Puede ser que me ofrezcan pagarme también el CER o ajustarme por el INDEC, pero sobre esto no quiero hacer bromas, porque estamos viviendo tragedias y algunos todavía no se dan cuenta.

## EL *NOTARY PUBLIC*

Quiero, además, decir algunas cosas sobre la función del *notary public*, que en lo único que se parece al notario público es en el nombre, para concluir que eso solo no nos iguala. Es como decir que un barco, un ferrocarril y un tenedor son lo mismo porque todos usan metal, o que una canilla es igual a las cataratas del Iguazú porque de ambas cae agua.

### **El *Notary Public* no puede dar asesoramiento legal**

En Estados Unidos, para ser *notary public* no hace falta tener estudios de Derecho y, en muchos lugares, ni siquiera es necesario conocer el idioma del país. En la mayoría de los estados este es nombrado por intervalos de tiempo. No es un profesional del Derecho, no es abogado, puede serlo pero es raro. El *notary* no puede dar asesoramiento legal y puede ser sancionado en caso de hacerlo. Hay varios casos judiciales por este motivo. Hace unos años hubo notarios de Texas que, tratando de aprovechar la mayor jerarquía jurídica del notario mexicano, utilizaban carteles de propaganda con las palabras "Notario Público" (en español). La Legislatura de Texas prohibió la utilización de este tipo de anuncios a menos que se pusiera también una advertencia que dijera: "No soy un abogado con licencia para el ejercicio legal en Texas y no puedo dar asesoramiento legal o aceptar honorarios por asesoramiento jurídico". Creemos que esta advertencia marca con más claridad que cualquier explicación la diferencia entre el notario y el *notary public*.

En 1980 y luego en 1982, estuvimos en Estados Unidos haciendo un trabajo sobre el tema y encontramos que había más similitudes entre los notarios nuestros y los abogados, que entre los *notaries public* y los notarios del Sistema Latino. En ese momento, una notaria de Jacksonville, Florida, acababa de ser condenada por la Suprema Corte de Florida por dar auxilio legal (consejos). La *notary* alegó en su defensa que sólo ayudaba a preparar los casos. En realidad, cuando se compra una propiedad en Estados Unidos, el papel del *notary public* es menor. Se puede o no utilizar un abogado, se puede o no utilizar un *Realtor* (agente de la propiedad inmueble inscripto) se puede o no utilizar una compañía para hacer el seguro de título. En la mayoría de los casos se hace el estudio de títulos, y se usa un *Realtor*, también se usa un técnico que debe estar inscripto y habilitado que controla el estado físico de la propiedad que se adquiere y emite un certificado. Esto se puede hacer o no de acuerdo al riesgo que uno quiera correr, pero en casi todos los casos para comprar, se pide una hipoteca a un banco. Este antes de darla exige la intervención de todos o varios de los profesionales señalados, incluso en general el banco usa su propia compañía de seguros o alguna relacionada.

## El fin que buscaba el Banco

Tampoco quiero minimizar el trabajo que pretende hacer el Banco Mundial porque se equivocó en el sistema elegido. El Banco sostiene, con razón, que el aumento de controles y burocracia en el intercambio económico frena seriamente la posibilidad de generar riqueza en los países y genera un incremento en la corrupción. En realidad, el tratar –como lo hace el informe– de establecer menores controles y facilitar la actividad económica eliminando excesos de la burocracia, no es malo, y lo apoyamos. Lo que es un error es partir de una premisa única y supuestamente válida para decidir si un sistema es bueno o malo. En los índices de corrupción por países no estamos bien ubicados, hay organismos que periódicamente hacen encuestas sobre esto y nuestra clasificación es de vergüenza.

## EL NOTARIADO

En sus estudios, el Banco Mundial trata de eliminar trabas en el intercambio comercial, bajar la cantidad de días necesarios para constituir una compañía, comprar un inmueble o hacer una empresa comercial. Dentro de lo que ellos veían como un escollo estaba el notariado, pensaban “para qué quiero este profesional interviniendo: que se junten el comprador y el vendedor, se saca un seguro de que el título está bien y se inscribe”. Tampoco preveían que en el contrato alguien independiente asesorara a las partes, alguien que asesorara al comprador y que no fuera el abogado del banco que daba el préstamo. Alguien que le dijera al comprador “esto está bien” o “está mal, no lo firme”. En septiembre del año 2007, el presidente Bush decía con respecto al tema de las hipotecas *subprime* –cuando el tema recién empezaba– “si la gente hubiera conocido en profundidad el contenido de lo que firmaba, la crisis de las hipotecas *subprime* probablemente no se habría producido”. Al parecer, el Banco Mundial no consideró que el comprador obligado a utilizar una compañía vinculada al dador del préstamo, quedaba a merced de un único sujeto, sin advertir que luego el efecto dominó fue haciendo caer otras compañías en cuya solvencia la gente había confiado.

El Notariado es un sistema, el mayor utilizado en el mundo, no es una compañía que hoy existe y mañana no. Está compuesto por un sistema de leyes, de obligaciones, de requisitos. Es ejercido por personas individuales, profesionales en ejercicio de una función pública, con nombre y apellido, diseminados por todo el territorio de los países. Estos profesionales tienen un contacto directo con la comunidad, están controlados por colegios y/o tribunales que sancionan el incorrecto ejercicio de la función. Están además sujetos a un seguimiento a través de un cuerpo de inspectores que dependen de cada colegio. Su cliente no es su negocio, su profesión es hacer su trabajo bien y que la comunidad lo respete y lo requiera. Aun suponiendo que alguno, alguna vez, actuara mal, nunca nos encontraríamos ante un problema de la magnitud del que estamos

hablamos. Lo único que rescatamos de toda esta tragedia es que en esto, nuestro país sigue el camino correcto. Siempre hay algo que se puede mejorar, pero de este lío del seguro de títulos, si el responsable está, se fue o quebró, nos quedamos afuera.

## LA COMISIÓN DE ASUNTOS AMERICANOS

En agosto de este año un grupo de notarios de distintos países se reunió en la ciudad de México en el marco de la Comisión de Asuntos Americanos para analizar este tema. Entre los puntos tratados quedó en claro que el Banco Mundial abandona el método jurídico y se basa en el empleo de la econometría para elaborar sus opiniones. La Comisión expresó en sus conclusiones que el informe *Doing Business* muestra al Notariado Latino como un trámite costoso y burocrático, por compararlo con el *notary public*, con el que nada tiene que ver. En esa línea argumental, el Banco Mundial omite considerar el valor de la seguridad jurídica preventiva, el asesoramiento y garantía de legalidad que ofrece el sistema latino, que no existe en el otro sistema. Para el informe, por asimilación errónea con otra figura de naturaleza completamente diversa lo notarial es un mero trámite. En esa confusión deja de lado el análisis estadístico, que menciona lo costosa que es en Estados Unidos la industria del litigio (según el dictamen sería de aproximadamente 400.000 millones de dólares anuales). La situación, agravada por la quiebra en gran escala de las aseguradoras y los bancos, dejó claramente exhibida la vulnerabilidad del sistema que tenía como único pilar el aparato financiero y no la fe pública.

Uno de los notarios argentinos que asistió a la comisión de análisis de ambos sistemas legales dejó en claro que "no existe comparación con la situación de Argentina, donde la tasa de litigiosidad derivada de los títulos de origen notarial es prácticamente inexistente". El Notariado es un sistema que viene de lejos, eso prueba que es bueno, sirve y sigue siendo requerido. Se actualiza permanentemente, y cada vez más los gobiernos le otorgan nuevas tareas, especialmente cuando las mismas requieren estudio, cuidado en lo que se hace, responsabilidad y transparencia. Sin dejar de señalar lo complejo que es hacer bien las cosas en nuestro país, la intervención del notario no solo no retarda el contrato o su instrumentación, sino que en la mayoría de los casos es el que logra que se lleve a cabo. Su intervención consigue que una parte cobre el precio y la otra entregue el inmueble. Su esfuerzo se ve más claro cuando se contempla la maraña burocrática que hay que atravesar en cada operación para llegar a ese resultado.

ESTE NÚMERO DE LA *REVISTA*

Sobre este tema pero más concretamente sobre las hipotecas *subprime* y el Sistema Notarial Latino comparado con el *Common Law* encontrarán un artículo en la parte internacional denominado "El Notariado Latino, el *Common Law* y la crisis financiera global" escrito por Águeda Crespo. El trabajo es producto de una conferencia dada recientemente en Francia por la autora. Recomendamos leerlo, agrega temas no tratados en este editorial.

También tenemos un trabajo de Norberto Benseñor –que siempre se supera a sí mismo– denominado "Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social". Tenemos otros tres trabajos: uno realizado por miembros del Instituto de Derecho Penal y distintos jueces, "Falsedad documental notarial por sustitución de persona: solo imputable por dolo directo"; otro, de Adrián C. Comas denominado "¿Deberían tributar impuesto de sellos las transferencias de dominio de inmuebles sitos en la ciudad en las escisiones y fusiones?"; y un tercero de Natalia Iapalucci, Pablo Kenig y María Laura Núñez, que trata sobre "Régimen legal de bienes en el matrimonio. Disposición de bienes gananciales luego de disuelta la sociedad conyugal y antes de su liquidación en el Derecho Argentino". El tema que tratan, y las distintas opiniones sobre el mismo, nos llevan a la conclusión de que es importante leerlo. Publicamos comentarios de Nelly Taiana de Brandi sobre dos leyes de Autoprotección dictadas por legislaturas provinciales y una carta enviada por el Esc. Néstor Condoleo. Tenemos además dos trabajos doctrinarios con una gran aplicación práctica, uno es de Carlos N. Gattari y el otro de Carmen Magri. Los podrán encontrar en *Práctica Notarial* y en *Revista de Revistas*, respectivamente. Agradecemos todos los trabajos, el esfuerzo hecho y lo buenos que son.

Agradezco aquí de una forma especial el de Carlos N. Gattari, porque el autor ha sido una presencia constante en mi vida profesional. Su libro *Práctica Notarial* ha sido impreso y reimpresso, muchas veces, por ejemplo en los años '85, '88, '90, '91, '92, '93, '94, '01, '05, '07. Su *Manual de Derecho Notarial* editado por Depalma, ha sido consultado y estudiado los últimos veinte años, y estamos seguros que continuará siendo buscado y estudiado. Cuando yo empecé a trabajar como escribano en la Capital Federal me encontraba en todos los congresos con un grupo de notarios de la Provincia de Buenos Aires, que descollaba a través de sus libros y publicaciones. No solo por eso se destacaban sino porque además generaban y transmitían amor, estudio y rigurosidad en su vocación notarial. Me refiero a Falbo, Pondé, Cerávolo, García Coni, Etchegaray, Villalba Welsh, Solari, Pelosi y Gattari y quizás algún otro que estoy en este momento olvidando. Suponía que esa era una sensación mía y como no soy de mucho comentar, no lo hacía. Hace poco Natalio Etchegaray en un homenaje a Carlos A. Pelosi contó que cuando él se recibió empezó a buscar una Adscripción en Tandil, en ese momento la Ciudad había sido elegida sede del Congreso Notarial de la

Provincia de Buenos Aires. Allí se encontró con casi todos los arriba mencionados, que sintetizaban y llevaban adelante una prédica sobre lo que tenía que ser el notariado. Natalio lo contó como un descubrimiento, había encontrado algo que no sabía que existía: un grupo fuerte, unido, que sabía lo que quería para el notariado, con una visión de futuro, como si fuera una esperanza lograda o una oración atendida. Además, consiguió la Adscripción. Dentro de ese grupo que yo recuerdo, estaba Gattari, por eso me gusta que siga escribiendo y manteniendo su vigencia. Y dentro también estaba Natalio Etchegaray que, por lo visto, a partir de su descubrimiento en Tandil lo acabó integrando.

#### LA CONVENCIÓN Y LA DOCTRINA

En el mes de septiembre se llevó a cabo la XXXV *Convención Notarial* del Colegio, tuvimos un récord de asistentes y en la cantidad y calidad de los trabajos presentados, treinta y uno si sumamos el presentado por el doctor Alberto P. Coto sobre "Aspectos impositivos del fideicomiso", tema que indudablemente domina. En este número publicamos algunos de ellos, y en números sucesivos publicaremos otros. El que los trabajos salgan antes o después no otorga grado de prelación en la calidad de los mismos.

Este es el último número de la *Revista* del año 2008, lo van a recibir cuando ya hayan pasado la Navidad y otras fiestas. Quiero agradecer una vez más el apoyo recibido de todos, haciendo votos para que el año que viene los argentinos entremos en un sendero de paz y tranquilidad, que estamos necesitando.

**El Director**