

TRANSPARENCIA DE LOS MERCADOS FINANCIEROS  
LA COMPRA DE INMUEBLES EN LA REPUBLICA ARGENTINA Y EN LOS PAISES DEL  
COMMON LAW  
LAS HIPOTECAS SUB-PRIME

Alfonso Gutierrez Zaldivar<sup>1</sup>.

- 1) Introducción.
- 2) El contrato de compraventa.
- 3) Los Registros de la Propiedad Inmueble.
- 4) El seguro de título.
- 5) Los problemas con las hipotecas.
- 6) Muéstrenme los papeles que firme.
- 7) El sistema del Notariado Latino. (Civil Law).
- 8) Conclusiones.

---

<sup>1</sup> El presente trabajo fue presentado para el XXVI CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO, que tendrá lugar en Marruecos en octubre de 2010. Tiene como base el artículo publicado por Alvaro y Alfonso Gutierrez Zaldivar, en la Revista del Notariado, de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina. Dicho artículo se hizo en dos etapas, analizando la situación en el lugar y estudiando y consiguiendo localmente o vía Internet documentos, antecedentes, leyes y datos sobre la legislación y la costumbre. Los autores ya han hecho trabajos sobre el common law, uno en Congresos Americanos el otro durante sus estudios en Irlanda. Dos de ellos han sido publicados en la Revista del Notariado. Ver Revista del Notariado numero 772-Año 1980 II Reunión Anual National Notary Association, de Alvaro Gutierrez Zaldivar y “Los Notarios en el Common Law” Revista del Notariado numero 866 año 2001, de Alfonso Gutierrez Zaldivar.

## INTRODUCCIÓN

### Los Requisitos Legales, la costumbre y la forma de implementación.

A raíz de un viaje que hicimos a un encuentro con Abogados Norteamericanos en el mes de marzo del 2008, retomamos el análisis de algunos temas relacionados con la venta de inmuebles en los Estados Unidos.

En el mes de marzo del 2009 volvimos a viajar por el mismo motivo, encontrando la situación mas complicada, mas edificios con dificultades, una baja significativa de precios y la presencia de hipotecas fraudulentas.

Las acciones de los Bancos se habían desplomado y la mayor Aseguradora del mundo (AIG) estaba siendo auxiliada por el gobierno para evitar su desaparición. Había también fraudes en las inscripciones registrales y un clima de gran inseguridad.

Además se incrementaron las ejecuciones hipotecarias, en las cuales todos terminaban notoriamente perjudicados.

Esto nos alentó a efectuar un estudio sobre los sistemas seguidos en ese país con relación a los derechos reales, su transferencia y la constitución de hipotecas.

Empezamos analizando su sistema jurídico para acceder a la propiedad de un inmueble, ya que durante varios años algunos organismos internacionales, y en especial el Banco Mundial<sup>2</sup>, se manifestaron contrarios al sistema del Notariado Latino, afirmando que el mismo constituía un eslabón más, innecesario, en la constitución de derechos reales.

Hoy la situación ha cambiado, hay momentos en lo que todo va bien, y nadie se pone a analizar problemas, pero cuando las cosas se ponen mal empiezan a aparecer las fallas y se puede determinar que funciona y que no.

De acuerdo con uno de los principales organismos de prevención de delitos internos los fraudes con hipotecas y títulos en los Estados Unidos, se han incrementado un 31%, paralelamente han desaparecido compañías que hacían Seguros de títulos y la mayor aseguradora del mundo ha recibido adelantos del Gobierno, realmente escandalosos, para que no caiga en quiebra<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Ver al respecto el último punto del presente artículo.

<sup>3</sup> Por ejemplo, la acción de AIG, se vendía en la Bolsa de Nueva York, en el mes de mayo del 2007 a 72 dólares por acción, en marzo del 2009 valía 35 centavos de dólar cada una. O sea, si usted invirtió en el año 2007

## El sistema Norteamericano

La situación anormal ha permitido aflorar los problemas jurídicos que tienen, aunque no fueron estos los que provocaron la crisis. Esta es Económica y Financiera, no Jurídica, pero esta crisis Financiera permitió analizar las fallas jurídicas.

El Mercado de bienes inmuebles al momento que escribimos, está en una difícil situación, en varios Estados es abrumadoramente mayor la cantidad de vendedores que la de compradores, lo que ha llevado a una enorme baja de precios. Por otra parte no es fácil encontrar inversores que tengan interés en comprar para alquilar, ya que de acuerdo a los casos verificados los costos de Gastos de Mantenimiento y los Impuestos, superan la suma que se puede obtener por el alquiler de la propiedad.

Posiblemente en algún momento, en los lugares mas afectados los valores lleguen a una meseta y haya un equilibrio entre las sumas que se piden y las que se obtienen.

Cuando gradualmente se empiece a juntar la realidad con la fantasía.

Las ventas en las propiedades hipotecadas se realizan siguiendo tres sistemas:

- a) Venta directa por el propietario. (Generalmente a través de un Realtor).
- b) "Short- sale". (Surge de un acuerdo entre el acreedor y deudor).
- c) Fore-closure. (Ejecución en remate).

En otra oportunidad escribimos sobre dichas formas de ventas, pero la suprimimos en la presente ya que no forma parte del temario.

## El sistema jurídico para la compra.

En algunos estados se requiere que intervenga un abogado<sup>4</sup> para completar una transacción de compra de bienes raíces, en otros no. Existen sobre el tema, leyes

---

72.000 dólares en marzo del 2009 tenía 3.500 dólares.

<sup>4</sup> A modo de ejemplo, mencionamos que en la Florida no se requiere obligatoriamente esta intervención.

Federales, otras de cada Estado y además hay previsiones especiales en cada Condado<sup>5</sup>.

Dada esta situación y pese a que haremos referencias a otros Estados nos concentraremos en la situación de La Florida y dentro del mismo al Miami-Dade County.

En los demás condados las situaciones son parecidas, algunos tienen una distinción sobre la prueba del Título.

Básicamente en el sistema que usan la seguridad es económica y no jurídica, funciona cuando todo esta bien y funciona mal cuando hay problemas. En nuestro sistema del Notariado Latino usted es dueño de su casa. En Estados Unidos si por algún motivo alguien lo vence en un juicio de titularidad hay una Compañía de Seguros que le pagara lo que usted pagó por el inmueble. La casa la pierde.

O sea, se pierde la casa que usted eligió, con sus características, su forma, su comodidades, o con una buena ubicación, ya que puede ser que usted la eligió por algo en especial respecto a donde se encuentra situada, cerca o lejos de tal cosa, etc. Ni mencionar si en dicho País hay mucha inflación. Por ejemplo, si existiese hoy en Argentina el sistema de Estados Unidos, nos veríamos enfrentados en el caso de que la Compañía de Seguros nos paga (cosa que en la práctica no es fácil conseguir. Citamos por ejemplo los inconvenientes que una persona tiene para cobrar de una Compañía de Seguros en los siniestros provocados por accidentes de auto en el cual el que reclama no tiene ninguna culpa), deberíamos discutir si nos paga la suma asegurada que por la inflación es muy inferior al monto que necesito hoy en día para adquirir otra vivienda similar. En caso que nos pague teniendo en cuenta la inflación, vamos a tener que discutir si es la inflación del Organismo Estatal (INDEC) que la mide o con la inflación real que en los últimos años fue de alrededor de 10 por ciento mayor a la estimada por el INDEC.

Volviendo a Estados Unidos.

El sistema de compras e hipotecas ha mostrado su talón de Aquiles desde fines del año 2007 y principios del 2008 con el estallido de la burbuja inmobiliaria, financiera, bancaria, aseguradora o como prefieran llamarla, que todavía hoy sigue vigente.

Desde el primero de enero del 2009 al veintidós de mayo del 2009 (casi seis meses) desaparecieron treinta y tres (33) Bancos más en los Estados Unidos<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> En Estados Unidos hay 3.141 Counties.

<sup>6</sup> Esto tiene importancia cuando llegemos a la parte: "Muéstreme los papeles que firme")

El sistema en principio, se rige por un acuerdo de compradores y vendedores, la contratación de un seguro de títulos a cargo de una compañía y la inscripción en un Registro de Propiedad Inmueble que inscribe electrónicamente lo que le mandan. Antes de esta inscripción en la mayoría de los casos la Asociación (Consortio de Propietarios del Edificio) que maneja el edificio tiene una entrevista con el adquirente, y le exige que firme su aprobación con las normas del edificio y la presentación de determinados requisitos para permitir su ingreso.

En los edificios con problemas este requisito esta siendo en la práctica una mera formalidad. En ellos las Asociaciones, están fundidas o con poca plata, hay muchas ejecuciones, los bancos no pagan, los deudores abandonaron el departamento, y cualquiera que llega y paga las Expensas es bienvenido.

En estos casos, son más altas que las normales, porque hay muchos que no pagan y las hipotecas -salvo los caso que se verán mas adelante- tienen privilegio sobre las expensas.

## EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

En el Estado de la Florida, generalmente se usa para este contrato un modelo que tiene ocho páginas hecho en el año 2007 por la “Florida Association of Realtors”<sup>7</sup>

Lleva los nombres de ambas partes, la descripción del inmueble, y otros ítems agregados que incluyen los muebles incorporados a las paredes, o ubicados dentro de ellas, como puede ser una biblioteca o un bar. Se incluyen también en la venta los artefactos principales como heladeras, lavarropas, secarropas y lavavajillas. En el caso de ventiladores de techos dejan un espacio para especificar cuantos o cuales. Si se deja ese espacio en blanco significa que quedan todos. El contrato trae un espacio para agregar otros muebles o eliminar alguno.

Después viene el precio y la forma de financiamiento si hay ya hipotecas, o si se van a tomar hipotecas para financiar el precio de compra.

Pasan luego a tratar la fecha de cierre definitivo (closing), momento en el que se entrega la posesión, la ocupación, las llaves y controles del garaje o códigos de acceso. Al

---

<sup>7</sup> Se llama Venta-Compra (Sale and Purchase) al revés de como nosotros lo llamamos. El contrato tiene ocho hojas, pero se firman diez u once hojas porque se agregan estipulaciones especiales.

momento del closing las inspecciones sobre el estado del Inmueble y sus artefactos ya deben estar hechas. También para ese momento debe estar hecha la aceptación de la Asociación (Consortio). En esta parte del contrato se establecen los costos del cierre y cuales va a pagar cada parte.

Más adelante se habla del seguro de título, la forma de demostrar la propiedad, quien paga la póliza y quien contrata el seguro.

Luego viene un párrafo sobre las condiciones en que esta la propiedad, y lo que ha surgido en anteriores inspecciones a la misma, sobre eficiencia de energía, o gas acumulado en el edificio. También se establece si el inmueble esta o no en zona de inundación.

En letras mayúsculas se avisa que el comprador no debe firmar el contrato, si no ha recibido y leído previamente el informe hecho por el vendedor, que ya comentamos.

También establece, el mantenimiento que tiene la unidad, las inspecciones y reparaciones. Las situaciones en que se van a hallar las partes en caso que antes del cierre definitivo se pierda parte de la propiedad por incendio u otra causa.

Otro punto se refiere al título del vendedor, de donde surge su registracion y el seguro de título, esto no es en todos lados igual, por ejemplo el vendedor puede usar un sistema en Palm Beach County y uno distinto en Miami-Dade County.

Se analiza luego cual va a ser la situación en casos de “acto de Dios o fuerza mayor” a los que dan la misma definiciones que damos en Argentina.

El contrato no se puede ceder sin consentimiento, del vendedor, pero en la mayoría de los casos se puede firmar, dejando constancia que uno se reserva el derecho de establecer luego, para quien adquirió.

Más adelante, se establece como se dirimirá cualquier disputa sobre lo acordado, establece como paso previo una mediación, cosa muy inteligente que deberíamos incorporar a nuestros contratos. Si la mediación fracasa, el procedimiento a seguir será el determinado por las leyes de la Florida.

El punto siguiente trata sobre la posibilidad de que haya un agente de garantía para recibir depósitos o un Broker en la negociación. Se incluyen luego una lista de otros documentos que pueda haber, relacionados con las inspecciones, la Asociación de dueños, seguros, la venta del inmueble en el estado en que este (as is) y si existen situaciones especiales u otras cosas, que se incluyen en la venta.

Las hojas deben ser firmadas al final de cada una.

El comprador tiene al momento de la firma de este contrato que dejar una reserva, por un monto que no es grande. Posiblemente le pidan que en un plazo de diez o quince días, finalizadas las Inspecciones, complete una suma que equivalga al diez por ciento del total del precio.

Los días que se pactan o sea los intervalos de tiempo se cuentan en días laborables.

Tiene además un plazo para realizar una “Inspección” del estado del departamento y los muebles incluidos en la venta contratando al efecto un tercero, experto. No uno cualquiera, sino alguien inscripto para hacer el trabajo. Su informe puede tener implicancias legales.

El costo de la Inspección es relativamente bajo y es aconsejable hacerla.

Las cosas que están mal, o directamente no funcionan, las debe pagar el anterior propietario, generalmente se pacta que hasta determinado monto las reparaciones las paga el comprador.<sup>8</sup>

Si la suma a pagar es demasiado grande el comprador o el vendedor pueden dejar el contrato sin efecto, o negociar como se pagan. También hay un sistema de ventas as is o sea, compra en el estado en que esta.

Esto tiene que estar claramente establecido para que no sea firmado por el comprador por inadvertencia.

En el medio entre este contrato y el cierre hay que hacer esta “Inspección” y conseguir la aceptación de la Asociación. Por lo que antes de llegar al cierre hablaremos de estas dos situaciones.

## LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Estados Unidos no tuvo al comienzo, al igual que la Argentina, Registros de la Propiedad Inmueble. Velez Sarsfield que fue el redactor de nuestro Código Civil, creo solo, un Registro de hipotecas. Con el correr de los años distintas leyes Provinciales fueron creando y organizando registros de la Propiedad Inmueble, que incluían la inscripción de los demás derechos reales sobre inmuebles.

---

<sup>8</sup> Por ejemplo hasta mil quinientos dólares a cargo del comprador y si pasan de ese monto las deberá pagar el vendedor. Todo esto es negociable

Esto se hizo porque la publicidad inmobiliaria, no sólo beneficia a las partes contratantes sino a toda la comunidad. El ordenamiento jurídico no concibe la existencia de derechos reales, sin que los terceros estén en situación de conocerlos.

Hoy en Argentina tenemos todo un sistema Registral que opera en forma eficiente y fue tomado como modelo en diversos lugares del mundo. Pero hay que resaltar que en casi todos los casos los documentos que inscribe son emanados de Notarios Públicos o de Resoluciones Judiciales. Como veremos mas adelante hay algún caso, en que lo pueden hacer directamente los particulares en el Registro.

Nuestro codificador Vélez Sársfield no era partidario de los registros inmobiliarios; el mismo lo dice, los creo para las hipotecas porque en ellas no hay tradición, la propiedad permanece en poder del deudor. Para hacerlas conocer a terceros no tenía otra solución, que registrarlas y obligar a los escribanos que pidieran un certificado para constatar su existencia.

Al mirar una casa o caminar en ella no hay indicios que permita deducir si está o no hipotecada. Entonces estableció que para que esa hipoteca pudiera ser opuesta a terceros, debía tener una inscripción que hiciera conocer su existencia.

Sin embargo para las partes y el Escribano que si conocían su existencia mantuvo su posición y para ellos es oponible desde el momento de su constitución aún que no estuviera inscripta.<sup>9</sup>

Las disposiciones de este Código sobre el Registro fueron la etapa anterior a la existencia de los registros generales; no obligaba a la inscripción del dominio, usufructo, servidumbres ni demás derechos reales, sólo hipotecas.

Luego comienza la etapa de los registros locales, que regulaban la publicidad en general, no sólo de las hipotecas, y fueron cuestionados en cuanto a su constitucionalidad, por ser provenientes de leyes Provinciales, que exigían requisitos no exigidos por la ley Nacional.

Con la reforma del Código en el año 1968 y el dictado de una nueva Ley de Registro (Ley 17.801 ) se hicieron compatibles la legislación local y la nacional.

Hay que tener en cuenta que Argentina tiene un solo Código Civil para todo el país,

---

<sup>9</sup> Artículo 3135 de nuestro Código, lo mismo pasa con todos los que han intervenido en el acto. Como dato curioso pero irrelevante, señalamos que cita en la nota a este artículo, el Código de Luisiana (sic) art. 3316 – de los Estados Unidos.

como Uruguay, Paraguay, Chile y otros. Hay países como México en el cual cada Estado tiene su propio Código Civil.

Los registros Argentinos también regulan el rango y ordenamiento de prioridades, la anotación de providencias cautelares (embargos, inhibiciones) y las certificaciones jurídicas del estado de los inmuebles con notas de reserva de prioridad.

Vélez Sarsfield no desconocía la existencia de los Registros, de hecho los menciona varias veces en sus notas al Código pero le daba mayor importancia al título, a la posesión, a la tradición y a las prevenciones o notas que ponían los Escribanos Públicos en los títulos. Su razonamiento era: 1) Si el inmueble estaba hipotecado, el gravamen tiene que estar registrado; 2) Además, el título debe tener una nota que previene la existencia de una hipoteca, puesta por un escribano. (Testimonio o Copia) y 3) En caso de constitución de otros derechos reales, como servidumbres o usufructos, la nota marginal puesta por el escribano constituía publicidad suficiente.

Comentaba: “El cuidado de la legalidad de los títulos que se transmitan queda al interés individual siempre vigilante, auxiliado como lo es en los casos necesarios, por los hombres de la profesión”.<sup>10</sup>

Esto evidentemente podía ser valido en una ciudad pequeña, pero imposible de mantener en la situación actual.

En Estados Unidos hoy también hay Registros de la Propiedad Inmueble, pero Velez Sarsfield al negarse a crear un Registro se apoyo en los Escribanos Públicos para las transacciones sobre bienes inmuebles como surge del artículo 1184 de nuestro Código y los artículos sobre las “Formas de los Actos Jurídicos” y “Los Instrumentos Públicos”.

En los Estados Unidos no existen funcionarios que tengan una función que sea comparable. Ni siquiera parecida.

Algunos abogados Americanos pensaron que el problema planteado por fraudes, hipotecas falsas, sustitución de personas se debía a una falla en los Registros de la Propiedad. Creían que el problema es el Registro y no es así.

Ni ellos ni nosotros arrancamos nuestra historia teniendo Registros estos se crearon años después, la diferencia esta dada porque en nuestro País tenemos un sistema de Escribanos Públicos muy anterior al sistema de Registros. Los Escribanos del sistema Latino

---

<sup>10</sup> nota al Código

vienen desde la más remota antigüedad. En Estados Unidos no existe este sistema de protección.

Por otra parte y es bueno saberlo en materia jurídica el adjetivo “latino”, se aplica a los sistemas jurídicos que fueron influenciados por el antiguo derecho romano, y luego en el derecho moderno cuando se formaron los nuevos estados europeos, Francia, España y Alemania.

Esta denominación se aplica aunque los que lo utilizan no tengan una raza o idioma de origen latino, con es el caso de Alemania, Japón, Rusia y Turquía. Este sistema de Notariado es el predominante en el mundo, contempla 76 países, 35 en Europa 23 en América, 15 en África y 3 en Asia, que abarcan en conjunto una población de tres mil millones de personas. Este número incluye a Georgia, que antes integraba la Unión Soviética.

Japón e Indonesia, también están dentro de la Unión Internacional, hace no mucho tiempo cuando China entro al sistema, la Unión Internacional del Notariado Latino, decidió eliminar de su denominación la palabra “latino”. La conservo en las letras de su logo distintivo.

En este sistema el cargo de Notario Publico es de por vida, salvo renuncia, incumplimiento en la función, no actualización de conocimientos o llegada a determinada edad.

Lo que queremos remarcar es que no son nombrados por intervalos de tiempo, por ejemplo por cuatro años u otro plazo limitado.

En la Ciudad de Buenos Aires (como ejemplo) deben ser además, abogados, pasar exámenes y revalidar periódicamente sus conocimientos, el sistema de acceso es difícil, se piden además informes de todo tipo a la Policía u otros organismos sobre la existencia de antecedentes penales.

Cual fue entonces la solución utilizada al no tener Escribanos Públicos, validar el sistema sustituyendo la intervención del Escribano con un sistema de seguros, que otorga una seguridad económica, en lugar de una seguridad jurídica. Que es valida y cobrable mientras la compañía exista y su casa con sus mejoras, tenga el mismo valor que usted pago en origen. Si la compro hace quince años, la plata que le devolverán en caso de problemas, posiblemente no le alcance para pagar el 20% de la casa perdida.

## Veamos ahora porque los Registros son solo una solución parcial

### El caso Empire State.

En el diario de INTERNET “Inmobidiario” que recibimos el 5 de Diciembre del 2008 apareció la siguiente noticia que transcribimos. Confirmamos además, la noticia en otro diario local, y directamente en el Daily News.

“El diario neoyorquino Daily News se dio un doble gusto: ser propietario por un día del Empire State Building, y demostrar (...), los flancos demasiado débiles que tienen los controles en el Registro de la Propiedad en *New York City*. Las denuncias por este tipo de estafas han crecido en un 31% según fuentes del FBI. Los casos se dan en general con propiedades de menor importancia, donde los ‘ladrones de títulos de propiedad’ logran hipotecar el inmueble y fugarse con el dinero, con la complicidad de intermediarios que hacen ‘la vista gorda’.

El edificio valuado en USD 2000M cambió de *dominio* en una hora y media, lo que llevó presentar documentos falsos, sellados por un escribano falso (Willie Sutton, famoso ladrón de bancos de los '50), a nombre de la empresa Nelots (‘stolen’ al revés). Una de las testigos que figuraban en las actas era Fay Wray, la actriz de la primera película King Kong, filmada en el edificio. Hay que recordar que en tierras americanas los trámites de compra-venta de propiedades son más simples, y que no existen los escribanos. Existen los llamados ‘seguros de títulos’ que sirven para cubrir errores, pero no este tipo de fraudes”

Otra publicación señaló:” El diario, que quería demostrar hasta qué punto es fácil robar propiedades, un crimen que no deja de crecer, se hizo con el edificio (...) presentando ante el registro una serie de documentos falsos que tenían un sello de un notario también falso, y que demostraban que la propiedad pertenecía a una sociedad recién creada.

El Daily News, que devolvió la propiedad del edificio 24 horas después de hacerse con ella, explicaba ayer que en casos como el del Empire State era cuestión de tiempo que saltaran las alarmas, pero que propiedades de menos relevancia están pasando a manos de ladrones que tienen el tiempo suficiente para hipotecarlos y desaparecer con el dinero, sobre todo, porque los intermediarios no suelen cuestionar al registro.

---

Al diario le llevo noventa minutos transferir el edificio.

Entramos a la página del Daily News, para ver que más había sobre el tema y los comentarios al artículo.

Encontramos otros casos, como el de un hijo que le sacó la casa a su madre, y luego la hipotecó por 445.000 dólares que se guardó. Otro puso a su nombre la casa de una persona fallecida sacó 533.000 dólares en hipotecas y desapareció.

El artículo dice que New York está en uno de los diez primeros lugares, en este tipo de fraudes.

El día 3 de diciembre del 2008 en el sitio de Internet del diario, apareció un comentario, que explicaba que ni la ciudad ni los Registros están preparados para controlar, firmas y demás datos contenidos en documentos con errores o falsificaciones. El que escribía explicó que trabajaba como Registrador, en otro lugar y que ni aún en su pequeño condado podían efectuar este control. Que ellos no pueden pagar abogados para que hagan esto y mucho menos New York con su tamaño. Decía que por ley su deber es Registrar documentos, no garantizar que estén bien. Que si alguien falsifica documentos debe ser detenido.

En esto último todos estamos de acuerdo.

Otro proponía que todos los que hicieran una transferencia comparecieran al Registro, con sus documentos con fotos, y firmaran documentos adicionales dejando constancia de la venta y transferencia. Que debería haber fotos en los Registros con los documentos de las personas que hacen la transferencia, sus impresiones digitales y que estas deberían ser controladas por el FBI o la Policía de New York.

Un tercero dice que esto se arregla con un seguro de título y no es así. Puede ser que usted se salve por el control de títulos de comprar una propiedad robada, pero cuando el delincuente sacó una hipoteca sobre su casa y se llevó la plata, la compañía que hizo el seguro de título no responde por ese siniestro.

Termina diciendo que si uno espera que el Registro haga algún tipo de verificación nunca van a conseguir que se registre algo en New York.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Ver también sobre el tema HOUSE THEFT - The Latest Real Estate Scam- sitio de Internet.

Los fraudes se dan en la mayoría de los casos por sustitución de personas (Identity Theft) y fraude en hipotecas (mortgage fraud), que en definitiva también es por sustitución, se sustituye a la persona, constituyen una hipoteca sobre la casa ajena y luego desaparecen con la suma obtenida. De acuerdo con este sitio ni siquiera necesitan el número de seguridad social u otros datos del dueño, todo lo que necesitan es registrar un acuerdo fraudulento en los Registros. Que en su opinión es más fácil de lo que parece.

El Managing Editor The National Notary Association de la Revista Americana "The National Notary", que es el órgano de difusión de la National sin lugar a dudas la Institución que mas lucha para mejorar las practicas de los Notary Public, cuenta en su editorial de marzo del 2009, que con los años que tiene como periodista hay pocas cosas que le llaman la atención, pero se quedo atónito cuando vio este traspaso del Empire State Building, lo que demuestra la necesidad de mejores métodos en las transacciones inmobiliarias.

En esa misma Revista en el número de septiembre del 2008, nos cuentan que en marzo del 2008 el FBI estuvo investigando más de 1200 casos de fraudes en hipotecas, lo que significa un aumento del 50% con respecto a las investigadas en el 2006. Aproximadamente en la mitad de los casos las perdidas reportadas exceden un millón de dólares y hay otras que superan los diez millones de dólares.

En este mismo número mencionan que en materia de fraudes hipotecarios, el Estado que agrupa mas problemas es la Florida, primero en esta lista en el 2007 y en el 2006 de acuerdo con el "Mortgage Asset Reserch Institute".

Esta Organización, The National Notary Association hoy tiene, más de trescientos mil miembros.

Sobre este traspaso falso del Empire State no queremos estirarnos más, pero señalamos que si alguien intentara hacer este traspaso en Argentina, o sea, transferir un edificio famoso y ajeno fraguando registros, tendría que conseguir un Escribano que lo hiciera. Nos animamos a asegurar que no lo va a encontrar. Aunque le expliquen que lo hacen para señalar que algo no funciona bien o para verificar un hecho cierto.

En el hipotético caso que consiguiera un Escribano que se preste, cosa que consideramos imposible, podemos asegurar que el Colegio de Escribanos no lo va a dejar salir indemne.<sup>12</sup>

Por otra parte en nuestro País, no se plantean tampoco estos problemas en los

---

<sup>12</sup> El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires es anterior a nuestro Código Civil, fue creado en 1866, hoy tiene 143 años

Registros. El Registro inscribe lo que envían los Escribanos o lo que le ordena un Juez, hay un caso de inscripción que se puede hacer en forma directa como es la del Régimen de Bien de Familia, pero la tienen que firmar en el Registro y es básicamente un trámite administrativo que da una protección especial a la familia.

El Registro a su vez, verifica la existencia de ciertos requisitos, en las Escrituras que recibe para inscribir.

No la identidad del firmante eso lo hace el Escribano.

Ha habido algunos pocos casos de sustitución de persona, en ventas o hipotecas, hechas ante un Escribano con documentos fraguados pero es algo fuera de lo común. En la mayoría de las situaciones el fraude y la sustitución se han producido en Poderes para vender y no en la Escritura de venta.

Por otra parte los Escribanos tienen mucho cuidado, no hacen este tipo de Poderes a personas que no conocen bien, que aparecen por las Escribanías sin ningún tipo de relación. Se pone en marcha un sistema de controles. Si todo no cierra bien, no se hacen.

La mayoría de los Escribanos si el Poder es antiguo o les produce dudas, toman contacto con la persona que lo dio o la hacen comparecer a la escritura.

### ¿Porque sucede esto en los Registros Norteamericanos?

Porque el documento que se presenta de transferencia no es un documento legal hasta ser registrado.

El formulario es completado, firmado por el dueño y transferido a cualquiera, luego se presenta al Registro del Condado donde, al inscribirse, se convierte en un documento legal que constituye la evidencia de una nueva titularidad.

Una vez inscripto el supuesto nuevo dueño puede disponer de ella.<sup>13</sup>

En la mayoría de los casos hacen una hipoteca y listo. Una casa abandonada les sirve también para tratar de alquilarla, y hacer algunos cobros.

---

<sup>13</sup> Venderla o alquilarla para el que hizo el fraude, parece mas difícil, porque uno tiene que estar dentro de la casa, posiblemente resulte menos complicado para un inquilino, o alguien que la habita. También hay casas como las usadas en verano o en lugares de vacaciones en los cuales se sabe que los dueños van solo en determinados periodos. Otro cosa que puede hacer el defraudador es correr menos riesgos, quedarse con los adelantos que consiga del nuevo comprador y desaparecer.

El sistema de registro del gobierno no esta en condiciones de verificar las firmas en cada acuerdo. Si el oficial en servicio recibe el acuerdo ejecutado y aparece con el formato correspondiente y con la información correcta, lo registran como si fuera legal.

### ¿Hay proyectos de cambio del sistema?

Hemos visto dos propuestas. La primera es comunicar al supuesto vendedor por correo, que se casa a sido vendida.<sup>14</sup>

La segunda es pedir que se haga la transferencia en el Registro, concurriendo las partes con todos sus documentos.

Hay una ley propuesta en Brooklyn que obligaría al registro a enviar una carta de notificación de cualquier transferencia, requiere además una respuesta autorizándola, de lo contrario no se registra.

### Recomendaciones

Muchos registros en los condados recomiendan averiguar periódicamente el estado en que se halla su titulo de propiedad, para asegurarse que todavía esta a su nombre y que no hay hipotecas que usted ignora. Esta sugerencia la hemos visto y escuchado repetidas veces.

Se puede pedir una copia certificada para saber la situación, en el “Clerk of Courts Miami-Dade County.”

## EL SEGURO DE TÍTULO

Historia.

---

<sup>14</sup> El problema es donde lo notifican, lo mas posible es que lo hagan a la casa vendida entonces la recibirá el nuevo comprador, o el que hizo el fraude. En ambos casos no sirve, el nuevo comprador sigue creyendo que le notifican la compra que el hizo y los datos que recibe son los correctos porque se sustituyo a la persona con documentos falsos.

Las fuentes consultadas señalan dos orígenes y dos historias, situación que no vamos a dilucidar. Lo cierto es que en un caso presentado en 1868, a la Corte Suprema una persona estaba a punto de perder un inmueble como resultado de que el mismo tenía un gravamen.

Luego se determinó que el gravamen no era válido.

Como resultado de ello, en 1874, la legislatura de Pensilvania aprobó una ley que permita la incorporación de compañías de seguros de título.

Un señor llamado Joshua Morris y otros colegas se reunieron el 28 de marzo de 1876 para incorporar el primer seguro de títulos. La nueva empresa se llamó Real Estate Title Insurance Company of Philadelphia y su propósito fue "asegurar a los compradores de bienes raíces e hipotecas contra pérdidas ocasionadas por fallos en los títulos, hipotecas y gravámenes".

¿Por qué existe el seguro de título?

Porque no existe el escribano público del Derecho Latino. Los registros inscriben los documentos sin mayor control y la gente toma como buenas las inscripciones aunque no lo sean y se cubren con el seguro.

La búsqueda de antecedentes

Los registros llevan un índice. La compañía aseguradora revisará esos índices y examinará los documentos relacionados.

Antes de la existencia del sistema de seguro de títulos, se contrataba un abogado especializado para opinar sobre el caso pero si el abogado se equivocaba y el título era malo el comprador perdía su casa. El problema es que a veces las opiniones vertidas no son uniformes y a menudo requieren mucho tiempo de análisis para determinar si el título es bueno o malo por eso el Seguro de Títulos es una solución por lo menos parcial. Las compañías tienen abogados expertos que se ocupan solo de estos casos y hay sistemas que permiten económicamente aceptar el riesgo.

Los sistemas seguidos por las diversas compañías son parecidos, también pagan los costos de la defensa en caso de reclamos.

El emisor de la póliza asegura al comprador que el título está libre de defectos embargos y gravámenes, excepto los que han sido expresamente excluidos o figuran como excepciones en la póliza. También cubre los daños y perjuicios sufridos si la propiedad es invendible por defectos de título.

La póliza cubre la pérdida total si es vencido en un juicio. El límite de lo que percibirá el comprador será la suma que pago por la casa y por la que contrato el seguro.

Se puede, pagando un costo mayor, cubrir riesgos especiales, adicionales y otros eventos. Hay pólizas estándar para los casos comunes.

La prima de la póliza puede ser pagada por el vendedor o el comprador, generalmente se maneja de acuerdo a la costumbre del lugar. Los abogados de bienes raíces y los corredores (realtors), proporcionan información sobre esto.

La póliza del prestamista.

En caso de que el comprador pida un préstamo a un banco, éste le pedirá un seguro de títulos que seguramente va a hacer una compañía conocida del banco. Esa póliza no cubre al comprador el título de su casa, solo cubre al banco problemas con el título, por el préstamo que dieron.

Si el préstamo es inferior al valor de su casa conviene sacar también un seguro por la suma que no está cubierta por el préstamo y el comprador aporto.

Este sistema de seguros con los años facilito, que las hipotecas se securitizarán y se vendieran en paquetes en un mercado secundario formado por prestadores de dinero en gran volumen que eran a su vez garantizados con estas hipotecas. Hubo muchos bancos e instituciones de crédito a lo largo y ancho del mundo que compraron estos paquetes.

Creían que los inmuebles respondían por las sumas prestadas y no fue así.

No se preocuparon por la validez de las hipotecas, porque el título tenía un Seguro. Tampoco se preocuparon si las propiedades valían las sumas prestadas, y ahí si, entraron en un problema en el que todavía bancos, financieras, aseguradoras, calificadoras de riesgos y particulares difícilmente salgan sin sufrir pérdidas.

En Argentina es raro que se preste una suma que exceda el 60% del valor de la propiedad. En las hipotecas de las que hablamos en muchos casos se prestó la suma

necesaria para pagar toda la propiedad y a veces se les dio de más, alegando que el excedente era para que hicieran mejoras.

Había corredores durante los años 2003 al 2007 que vivían ofreciendo hipotecas sin pedir muchos requisitos y cobraban una comisión por cada una que conseguían. Su negocio no era si el deudor las podía pagar o si el Banco estaba garantizado. Su negocio era cobrar la comisión y buenas noches.

En general el seguro de título es contratado y pagado por el adquirente que obtuvo el préstamo y cubre en principio solo el monto del préstamo, si el adquirente quiere contratar un seguro por la parte del precio que él puso de su bolsillo, lo tiene que pedir aparte y pagarlo. Esto lo decimos suponiendo que el préstamo es menor que el valor de la propiedad.

No queremos seguir avanzando en esto sin dejar constancia que el Sistema del Notariado Latino y la función que ejerce el escribano público elimina de una manera radical la litigiosidad y los fraudes. Son muy raros en nuestro País los casos de demandas por problemas de títulos.

Veamos el tema mas específicamente.

El seguro termina cuando el comprador vende su casa. Si quiere sacar hipotecas posteriores la compañía o un Banco que le de el nuevo préstamo posiblemente le exigirá un nuevo seguro de títulos. Aconsejaríamos hacer todo el trámite con un Profesional del Derecho que posiblemente le cobre el 1,50 % por todo concepto, que es una de las cantidades que comúnmente se ofrecen por el Seguro de Títulos. Posiblemente consiguen por su intervención una rebaja en la Compañía que lo hace.

En el mercado también se mencionan precios por este Seguro que van del 0,5% al 1,5%, creemos que es importante tener en cuenta con que Compañía lo hacen.

El seguro cubre el valor de adquisición. Si la casa con los años adquiere un mayor valor y el propietario es vencido en su propiedad solo recibirá la suma por la cual se aseguro al comprarla.

Las compañías que se ocupan de este tipo de seguro detectan en el estudio errores que pueda haber sobre el Estado civil del anterior propietario, errores de registración, demandas impropias, o pruebas validas o inválidas sobre el dominio del anterior propietario.

La póliza solo protegé la pérdida de la propiedad por defectos en la calidad del título.

#### La American Land Title Association (ALTA).

Es una Asociación Nacional de Aseguradoras de Títulos, que ha creado modelos de pólizas para propietarios y prestamistas. La ALTA no emite seguros de título. Algunos estados, por ejemplo Texas y Nueva York, utilizan formularios aprobados por el Comisionado Estatal de Seguros para Propiedades, las cláusulas son similares.

El asegurador antes de emitir la póliza puede exigir al vendedor o a los interesados que se adopten medidas para eliminar algo que está mal registrado, obtener versiones de antiguas hipotecas y hacerlas pagar antes de hacer el seguro.

La mayor parte de lo recaudado por las primas se utiliza para financiar la investigación del estado de los títulos.

En el 2005 la American Land Title Association (ALTA) que el 36% de todo el mercado residencial, o sea las transacciones dentro del mismo tenía alguna clase de problema de títulos, este es más que el 25% sobre este mismo Mercado reportado en el año 2000.

Estos porcentajes nos llaman la atención, o son porcentajes sobre muy pocos casos, o son casos detectados sobre los que no se hace el seguro de títulos, o son casos en que es fácil arreglar el problema. Porque el seguro en sí, es un gran negocio, por lo que ellos mismos dicen.

Nosotros por el estudio de títulos cobramos mucho menos, claro que nuestros Registros y Colegas son mucho más confiables, ni por cerca tenemos tantos casos de fraudes y firmas falsas.

Históricamente este seguro no ha representado un riesgo grave para las compañías. Un porcentaje significativo de las pérdidas pagadas por los aseguradores son el resultado de errores y omisiones de su propia gente en el proceso de examen.

¿Qué cubre el seguro de títulos?

La falta de firma en los documentos o en alguna parte de ellos. En general en los contratos de compraventa se pone una firma en cada página y habitualmente terminan siendo entre once o doce páginas con los agregados especiales de cada caso.

Además cubren falsificación. Defectos de inscripción. Limitaciones al uso de la propiedad. Restricciones no explicitadas. Gravámenes o sentencias, Servidumbres o derechos de acceso.

¿Cuánto dura el seguro de títulos?

Mientras el comprador sea el propietario.

Si el comprador está planeando revender la propiedad enseguida, porque la compró para obtener una diferencia entre el precio de compra y el de venta, es conveniente que lo hable con la compañía antes de sacar el seguro. Posiblemente le aceptaran, que si la vende en un plazo de dos años, se mantenga su póliza y el nuevo comprador tenga solo que abonar como extra la prima que haya entre los diferentes precios.

¿Qué pasó con las hipotecas subprime?

Sobre este punto ya se ha hablado mucho, pero no podemos ignorarlo. Las cosas no se están solucionando, más bien están empeorando. Fueron las que detonaron el derrumbe del precio de los inmuebles, y luego fueron arrastrando hacia la baja el valor de todas las Propiedades, por el incremento de oferta en un mercado saturado.

El receso del sector se precipita de golpe, tras cinco años de crecimiento, en el que las ventas de viviendas, tanto nuevas como usadas, establecieron récords subiendo los precios en porcentajes anuales, que llegaron en algunos casos a dos dígitos.

A partir del 2006, las ventas comenzaron a declinar mientras subían las tasas hipotecarias, y los precios comenzaron a descender.

Apenas empezaron los problemas se advirtió que algunos bancos, financieras, desarrolladores que se dedicaban a esto, habían concedido préstamos a clientes con malos antecedentes crediticios o demasiado grandes en relación al normal valor de venta de la propiedad, o para las posibilidades de pago del deudor.

El aumento de clientes morosos en ejecución aumenta el número de inmuebles ofrecidos y, como hay pocos compradores, hacen caer también los valores de las propiedades sin problemas, que los dueños quieren vender.

Los préstamos subpreferenciales (subprime) se caracterizan por ser más costosos, con tasas de interés más altas, y con condiciones menos ventajosas que los convencionales.

Estos tipos de créditos proliferaron en los últimos años, y los recibieron compradores con historiales de crédito deficiente.

Durante la presente crisis, varios prestamistas de estas hipotecas han quebrado o desaparecido, y es más difícil conseguir préstamos para comprar, lo que elimina también posibles compradores. Hay que tener en cuenta que muchas hipotecas se daban a treinta años.

Para muchos deudores es imposible refinanciar su deuda, no hay capital acumulado en la propiedad porque deben más de lo que vale.

Los que otorgaron estos créditos, cargan con gran parte de la responsabilidad en la crisis.

¿Qué otro problema hubo?

Durante unos años, los deudores pagaban bien sus hipotecas y como el valor de las propiedades subió de una manera sideral, algunos decidieron sacar nuevas hipotecas sobre la misma casa para adquirir autos, irse de vacaciones o comprar acciones en la bolsa.

Hicieron su propio apalancamiento.

Eran tantos los préstamos que se daban que los bancos locales acudieron a bancos extranjeros para obtener nuevos préstamos, para a su vez volver a prestarlos.

Como tenían limitaciones sobre esto crearon un sistema de securitización, llamado también titularización, que consiste en garantizar los nuevos préstamos con paquetes de hipotecas llamados MBS (mortgage-backed security) que luego vendían.

También contrataron servicios de bancos de inversión para colocar en financieras, sociedades patrimoniales y aseguradoras estos MBS.

Posteriormente decidieron dividir los MBS en más paquetes, con distinta composición y obtener notas de las calificadoras de riesgos, que facilitarían las ventas. Esos nuevos instrumentos fueron llamados CDO (Collateralized debt obligations).

El desastre estalla cuando a principios del 2007 los precios de las viviendas en EE.UU.

se desplomaron y las personas al ver que debían, mucho más de lo que su casa valía, dejaron de pagar, muchos porque no les convenía y otros porque no pudieron hacerlo. Vista esta situación nadie compraba los MBS, los CDO, ni ninguno de los otros “paquetes”.

A partir de ese momento fue difícil para los inversionistas saber dónde estaba su dinero, ni cuál era el valor de lo que habían comprado.

Al quedarse los bancos sin fondos, y sin cobranzas, sus acciones empezaron a caer, también cayeron las acciones de otras empresas y las bolsas de valores.

Los grandes Bancos Americanos empezaron a recibir grandes ayudas del Gobierno. Dejó de operar Lehman Brothers, que era una institución que venía desde el siglo XVIII, creada antes de la guerra Norte contra Sur en los Estados Unidos.

AIG la mayor aseguradora del mundo, está recibiendo todo el tiempo ayudas para sobrevivir. Las acciones de los bancos cayeron brutalmente y esto ocasiono un efecto dominó que se extendió a otras latitudes, y varios gobiernos a través de distintas medidas tuvieron que hacerse cargo de los problemas.

Esto trajo como consecuencia que los inversores iniciaran un vuelo hacia activos más seguros, aunque su rentabilidad sea nula, no compraron mas paquetes de hipotecas. Hoy tenemos un incremento en la desocupación mundial, un tímido comienzo de cierre de fronteras a productos de otros países, pérdida de puestos de trabajo, dificultades para conseguir crédito. Una posibilidad cierta de cierre de fabricas, ajustes o bancarrotas de compañías consideradas líderes mundiales.

Así, Estados Unidos debe hoy más del doble que todas las demás naciones de la tierra en su conjunto y sus acreedores son países como China, la India, Japón y los productores de petróleo de Medio Oriente, que tienen o compran sus títulos del Tesoro.

Nunca han sido bien vistas las hipotecas aprobadas con pocos o ningún control, se debería requerir siempre, pruebas de ingresos a los solicitantes y que haya una proporción entre lo que gana, lo que tiene, y lo que paga.

No sirve soñar o imaginar que el precio de los inmuebles entró en una espiral de suba sin fin, por lo que cualquier venta siempre va a alcanzar para pagar préstamos.

Uno de las normas más comunes en materia de inversiones, es que si algo “parece demasiado bueno para ser cierto”, posiblemente no sea cierto.

Los mayores problemas están concentrados en determinados estados, quizás los más afectados sean California, Florida, Nevada y Arizona. Hay ciudades en Texas, como San Antonio, Austin y alguna otra que capean bien la tormenta. Aparentemente lo mismo sucede en Oklahoma.

¿Es el problema global?

Creemos que en este momento sí. Algunos están mejor otros peor, pero la mayoría con problemas. Algunos países además, tienen Gobiernos, que toman decisiones completamente equivocadas, lo que empeora la situación.

Inglaterra tuvo que intervenir su mayor banco de préstamos hipotecarios, el Banco Francés BNP Paribas decidió cerrar tres fondos con intereses en el sector de hipotecas sub-prime de los Estados Unidos y la aseguradora estadounidense AIG alertó que la falta de pago aumentó también en la categoría “prime” (de mejor calidad que la sub-prime)

Entre los años 2002 y 2004, la Reserva Federal de los Estados Unidos (Fed) dispuso que la tasa de interés de referencia se mantuviera baja. Lo que facilitó préstamos, sin muchos requisitos. Luego el crédito se encareció, la demanda de inmuebles bajó, los precios se desinflaron y creció la morosidad.

En el 2004 la Reserva Federal empieza a subir las tasas para controlar la inflación. En el 2004 era del 1% en el 2006 era el 5% o más.

Los bancos ya tenían securitizadas las hipotecas y el mercado les daba dinero a cambio de un certificado.

Al ser un activo financiero, esos certificados fueron a las carteras de los bancos de inversión y fondos de riesgo. Una vez que comenzaron a bajar los precios de las viviendas y a generarse los impagos, los inversores se desprendieron de esos títulos y no había quien los quisiera comprar. No sabían cual era su valor real. Posiblemente tampoco lo sepan hoy.

### Fannie Mae y Freddie Mac

Estos son los sobrenombres con que comúnmente se conocen las dos compañías

hipotecarias más grandes de los Estados Unidos. En el mercado se considera que antes de la crisis, más de la mitad de las hipotecas eran hechas por ellas.

En solo un año perdieron más del 98 por ciento de su valor en bolsa.

Se consideraba que si estas Compañías tenían problemas, todo el mercado lo tiene.

Fannie Mae (FNMA) fue fundada en 1938 como parte del New Deal, plan que fue creado para sacar a Estados Unidos de la Depresión de 1929.

Freddie Mac (FHLM) fue creada en 1970.

Su peso es tan grande que el gobierno les inyectó plata para evitar su caída.

En Estados Unidos en general los contribuyentes desconfían de las intervenciones estatales. Sin embargo en tan grave la situación que según una encuesta del diario The Wall Street Journal más del 53 por ciento de los norteamericanos aprueba que el gobierno intervenga.

#### Efectos colaterales

Muchos de los propietarios cuyos inmuebles son rematados no solo afrontan la pérdida de su vivienda sino también la posibilidad del aumento inusitado de sus impuestos, razón por la cual el Internal Revenue Service (IRS) pide a los propietarios considerar todas las opciones posibles antes de que se les aplique un embargo hipotecario.

Para efectos de impuestos, un préstamo hipotecario recibido no es considerado como ingreso, porque el prestatario tiene la responsabilidad de devolver la cantidad prestada, pero cuando ocurre un embargo, la cantidad del préstamo perdonada o cancelada es considerada como un ingreso por el IRS que va a tener el contribuyente al que se le perdono la deuda, en la próxima declaración fiscal. A esto se le llama Ingreso por Cancelación de Deuda (COD), y se reporta al IRS en el formulario 1099-C.

La diferencia de la deuda puede ser perdonada por el prestamista, (o perdonada en el short sale) pero no por el IRS, que considera dicho monto como ingreso porque representa una cantidad de dinero que el propietario ha recibido y ahora no va a pagar.

Existen algunas excepciones. Entre otras, si la persona es considerada insolvente, es decir, cuando el total de sus deudas es superior al valor del total de sus bienes, lo cual debe

demostrar al IRS, o cuando se ha obtenido la liquidación de deudas a través de un proceso de quiebra.

En la página de Internet del IRS se pueden consultar detalles sobre la ley de impuestos sobre los embargos hipotecarios y formularios para determinar si califican para exenciones fiscales. Es recomendable asesorarse con contadores acerca de estas implicancias impositivas,

Explicamos esto, porque hemos visto en oferta unidades funcionales que se compraron en origen en 530.000 dólares y hoy se pueden adquirir en short sale en alrededor de 210.000 dólares. Por lo que los problemas impositivos pueden ser grandes.

Los juicios hipotecarios establecieron últimamente nuevos records. Así como el número de casas que recibieron aviso de impago, subasta, o fueron embargadas. Un total de 803.489 propiedades recibieron estos avisos o fueron embargadas, un 24% más que el año anterior. En el mes de marzo hubo un total de 341.180 juicios hipotecarios, un récord en cuatro años.

Según algunos medios, en enero de 2009 el precio de las viviendas cayó un 19% con respecto a un año antes.

Por lo que nosotros hemos visto, la baja del precio es mucho mayor. Cuando entramos a los sitios de Internet y comparamos los precios que se piden y los que se obtienen en el cierre, se comprueba que la diferencia es mucho mayor.

#### "Casas embargadas"

El embargo a que se refieren no es como nuestro embargo. Las "casas embargadas" son las que los prestamistas han retirado a sus dueños por haber dejado de pagar las cuotas por varios meses. Después de 90 días sin pagos los bancos pueden inscribir el incumplimiento de la deuda en los registros públicos del Condado.

A los 90 días, pueden abrir el proceso de embargo, y terminar vendiendo la propiedad en pública subasta. El tomador del crédito puede pagar lo adeudado hasta cinco días antes de la subasta.

Si no se encontró ningún comprador que hubiera ofrecido la cantidad mínima pedida, la propiedad regresa a poder del banco, que la pone nuevamente en venta. Muchas veces

cuando las casas no se venden, los Bancos hacen una revisión del título comprueban que todo esté bien, y las vuelven a poner en el mercado, a través de un broker de Real Estate. Este parece el sistema más conveniente.

El Banco a través del realtor, permite hacer las Inspecciones. En muchos casos ofrecen otros incentivos como tomar a su cargo costos financieros o los del cierre.

Algunos se preguntan cómo pudo todo esto suceder sin que nadie dijera nada y acusan a los medios de comunicación diciendo que estos recién empezaron a hablar de los problemas, cuando estos fueron inocultables, por temor a perder los anunciantes del sector inmobiliario.

Estos problemas además ya se conocían. Los menciona Alan Greenspan (“La era de las Turbulencias. Aventura de un Nuevo Mundo”. Ediciones B, S.A.), manifestando que las subprime ya tenían problemas con anterioridad al año 2004. Esto es importante, especialmente cuando vemos que los fondos garantizados con hipotecas sub-prime se seguían ofreciendo durante el 2005 y hasta el 2008. Como si quisieran pasar el problema a terceros no informados.

### MUÉSTRENME LOS PAPELES QUE FIRMÉ

Papeles que no se encuentran

En febrero del 2009 en el diario Argentino “La Nación” salio un artículo que muestra claramente la diferencia entre lo que es un protocolo Notarial y lo que es un Instrumento Privado con una certificación de firmas en la que no se guardan copias. Lo transcribimos como salio, para no emitir juicios subjetivos de valor.

“ZEPHYRHILLS, Florida (AP).- Kathy Lovelace perdió su empleo y estaba a punto de perder también su casa. Pero entonces le hizo al banco un pedido aparentemente simple: quiero que me muestren todo el papeleo original de la hipoteca. Y como por arte de magia, los procedimientos judiciales de ejecución de su casa se detuvieron.

Lovelace y otros propietarios de todo el país han logrado evitar el remate de sus casas empleando una estrategia que aprovecha el caos que reina en la nación.

Durante el frenesí inmobiliario de la década pasada, las hipotecas se vendieron y revendieron, se agruparon en paquetes de valores y fueron adquiridas por inversores.

En muchos casos, el documento original firmado por el propietario se perdió, se archivó en algún depósito distante o se destruyó.

Convencer a un juez de que es necesario mostrar documentos inexistentes o difíciles de encontrar puede, como mínimo, demorar el remate. Esto le da al propietario un poco de tiempo y le permite ejercer presión sobre el prestador para que renegocie la hipoteca.

En entrevistas, abogados, propietarios y defensores explicaron la estrategia de "muéstreme la hipoteca".

No se sabe exactamente cuántos propietarios la han empleado. Chris Hoyer, un abogado de Tampa cuyo sitio web de consejos al consumidor ofrece los documentos que Lovelace usó para presentar su reclamo, ha desempeñado un papel importante en la promoción de la estrategia de "muéstreme la hipoteca".

"Sabíamos de antemano que el único alivio sería para aquellos que seguían en sus casas", dijo Hoyer. "Nadie iba a idear ninguna manera de ayudar a la gente que ya había perdido su vivienda. Así que la única esperanza era no moverse de la casa por todos los medios posibles."

Tom Deutsch, vicedirector ejecutivo de un grupo que representa bancos, empresas e inversores, desestimó la estrategia por considerarla tan sólo una táctica de postergación. Y dijo que los propietarios "están haciendo que los abogados apelen a cualquier obstáculo para demorar lo que probablemente sea inevitable".

Deutsch añadió que el documento original casi siempre se conserva electrónicamente y que siempre se lo puede encontrar.

Los jueces suelen mostrarse dispuestos a aceptar documentación electrónica. Y, a veces, los prestadores pueden presentar otros papeles para demostrar que son emisores del préstamo en cuestión.

Sin embargo, reunir esa documentación para satisfacer a un juez lleva tiempo, que es lo que necesitan los propietarios.

Lovelace presentó su reclamo para que le mostraran la hipoteca en el otoño (boreal) pasado, después de que el banco reconoció que el documento original de su hipoteca se había perdido o destruido. Desde entonces, no ha habido más actividad legal... ni cartas del prestador ni notificaciones judiciales. Traducción de Mirta Rosenberg Diario La Nación 19 de febrero del 2009. Buenos Aires-Argentina."

Esto con nuestra organización notarial, no puede suceder. Todos los protocolos con las escrituras de los Escribanos anteriores al año 1900, se pueden encontrar en el Archivo General de la Nación, buscando antecedentes de un campo, hemos encontrado escrituras de 1835 y aún anteriores en las que claramente están establecidas las partes, los precios, las medidas y linderos de la propiedad. Lo mismo sucede con las hipotecas y sus cancelaciones.

Si alguien quiere ver una escritura posterior al año 1900, que es lo mas probable, puede concurrir al Archivo de Protocolos donde las encontrará.

Las escrituras celebradas en los últimos años están en poder de los Escribanos que las hicieron, si por cualquier motivo no las tienen, están en el Colegio de Escribanos o en poder del Escribano que lo sucedió en el Registro Notarial.

El Colegio de Escribanos controla este Archivo. En los últimos años ha habido mayor cantidad de Protocolos en poder de los Escribanos, por un problema de espacio, pero se esta llegando a un acuerdo con el Gobierno de la Ciudad para generar un nuevo lugar y recibir esos protocolos.

Antes se guardaban en el subsuelo del Palacio de Tribunales.

A partir del año 1973, los toma el Colegio que los lleva a un edificio hecho con ese propósito, en virtud de una ley firmada en 1971.

Hoy hay más de 230.000 tomos.

El Colegio dictó varias normas en relación con el estudio de títulos y así quedó prohibida la utilización, en las salas de consultas, de estilográficas, bolígrafos, marcadores y similares. También está prohibido efectuar correcciones, anotaciones, llamadas o referencias en los protocolos, por cualquier medio que fuere.

Toda anotación marginal o constancia deberá ser requerida al Archivo.

Los protocolos existentes sólo pueden ser consultados por personas habilitadas. Para pedir la exhibición de escrituras que contengan actos de última voluntad se debe cumplir, además, con otros requisitos.

El Código Civil establece en su artículo 998: “Las escrituras públicas deben ser hechas en el libro de registros, que estará numerado, rubricado o sellado, según las leyes en vigor. Las escrituras que no están en el protocolo no tienen valor alguno”.

La ley 1893 de Organización de Tribunales es de 1886, o sea que no es algo nuevo.

Estableció:

“Artículo 189: El Escribano formará el registro con la colección ordenada de las escrituras matrices autorizadas durante un año, haciendo uno o más tomos foliados.

Artículo 192: Cada registro comprenderá las escrituras matrices de un año, contando desde el 1º de enero hasta el 31 de diciembre inclusive.

Artículo 196: Los escribanos conservarán encarpetadas las escrituras matrices hasta que se encuaderne el Registro”.

El Consejo Directivo del Colegio de Escribanos el 2 de septiembre de 1992, publicó especificaciones técnicas para la encuadernación.

“...Cada registro y cada tomo de registro llevará un índice que expresará respecto a cada instrumento el nombre de los otorgantes, la fecha del otorgamiento, el objeto de acto o contrato y el folio de registro” (art. 19, índices parciales).

El índice general debe contener los mismos datos respecto de la totalidad de las escrituras otorgadas en el Registro durante el año calendario.

Está permitido agregar fotocopias del índice general en cada uno de los tomos (resoluciones del Consejo Directivo del Colegio).

Los protocolos deberán quedar encuadernados antes del 31 de diciembre del año siguiente. En cada tomo debe figurar en el lomo la fecha de la última escritura que contenga.

En nuestro país, con nuestro sistema notarial, si alguien pide ver los papeles, los tenemos.

Por otro lado los Escribanos no desaparecen masivamente, son cientos a lo largo y a lo ancho del país. Viven en la comunidad. La Notaria donde escribimos esto, viene desde el año 1921 dentro del mismo grupo familiar y hay muchas en la misma situación.

No desaparecemos porque nos vendieron, o nos escindimos, o nos transformamos. Siempre hay un acceso rápido y simple a nuestro protocolo (a las escrituras y libros de firmas) a través del Colegio de Escribanos. Por otra parte que no nos hablen de velocidad, las Escrituras de venta o la constitución de hipotecas en la Florida siguiendo los pasos que hemos detallado tardan lo mismo que se tarda aquí.

Las turbulencias provocan la desaparición de Empresas. En Estados Unidos en la década del 30 estadísticamente duraban noventa años, en la del 90 menos de veinticinco.

### Porque tenemos tanta protección con los Bienes Inmuebles.

Tenemos que reconocer que en la época en que se dicto el Código Civil (1870), los bienes que tenían un mayor valor eran los bienes inmuebles, no había supercomputadoras, aviones, marcas mundiales de enorme valor como serian Coca-Cola, IBM, Volvo, Good Year, Novartis y otras. Tampoco había patentes valiosas que superan el valor de muchos inmuebles.

El codificador en protección de esos bienes inmuebles que eran los de mayor valor, dispuso la obligatoria intervención de los Escribanos.

Las hipotecas son sobre inmuebles y hay que hacerlas con un Escribano. Las prendas que regulo el Código Civil en esos años no. Solo se certifican las firmas y el carácter del firmante.

Las prendas se constituyen sobre bienes muebles, las hipotecas sobre inmuebles.

Posteriormente las prendas se hicieron sin desplazamiento, se empezó con la prenda agraria y un tiempo después apareció la mas común que es la que se hace sobre automotores.

¿Por que esta explicación?

Porque hay otros bienes muebles de gran valor como los barcos y los aviones que por su carácter de muebles deberían ser prendados, sin embargo, sobre ellos se hace una hipoteca. La hipoteca Naval y la hipoteca Aeronáutica y en los casos de transferencia de barcos de mayor tamaño y valor su transferencia y sus hipotecas también se deben hacer por Escritura Pública.

Hoy el Notario Público en nuestro País, debe tener un grado de preparación no requerido en otras profesiones jurídicas. Tiene que tener el máximo titulo de Estudios que se necesita para ser abogado, y además rendir y aprobar exámenes tomados por distintos Organismos del Estado, de la Universidad y del Colegio de Escribanos que son muy difíciles.

Tiene un control permanente del Colegio de Escribanos, incluso con Inspecciones Volantes, sin aviso. El Tribunal que los juzga por sus actos en ejercicio de su profesión en Buenos Aires es el mas alto Tribunal de la Ciudad.

Además debe asistir a cursos, exámenes o lo que decida el Colegio para mantenerse permanentemente actualizado. Si no lo hace pierde su Registro.

El Escribano es un Profesional imparcial, que asesora a las partes, muchas de las hipotecas, que se constituyeron eran imposibles de pagar desde su inicio, porque el deudor no tenía una objetiva posibilidad de hacerlo. En nuestro país e interviniendo un Notario Público creemos que no se hubieran firmado, porque el Escribano hubiera aconsejado al tomador sobre los riesgos que corría.

El mismo Presidente Busch, en septiembre del año 2007, decía con respecto al tema de las hipotecas cuando el problema recién empezaba “si la gente hubiera conocido en profundidad el contenido de lo que firmaba, la crisis de las hipotecas “sub-prime” probablemente no se habría producido”.

### EL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO (CIVIL LAW)

El notariado Latino no es una institución artificial o fruto del azar, no responde a una situación fáctica o momentánea o a circunstancias temporarias o especiales, no es una estructura que el legislador pueda suprimir impunemente. El no ha creado al notariado sólo ha dado un ordenamiento a una institución que ya existía. El notariado permaneció frente a los resquebrajamientos sociales más grandes, las tormentas revolucionarias y los cambios sociales.

La Revolución Francesa fue un evento que conmovió las estructuras del mundo y cuestionó toda clase de instituciones; el notariado surgió más fuerte, pues es indispensable, para el funcionamiento regular de nuestras sociedades, fundadas en una conciencia del derecho y del respeto humano.

Ha sido una necesidad misma de la vida en común, y viene desde la mas remota antigüedad; evolucionando con los avances de nuestra civilización y adaptándose a ella.

El Notario es además un profesional del Derecho, encargado de una función pública, y debe recibir e interpretar la voluntad de las partes, dar forma legal, conferir autenticidad y hacer conocer a los contratantes las obligaciones que asumen con la firma del documento.

Debe conservar el documento original y expedir testimonios y copias.

Con los años su rol es cada vez más importante, hace una administración preventiva de justicia, evita juicios. Recibe y Registra documentos y declaraciones de voluntad, aconsejando sobre las formas jurídicas, tratando de impedir que exista confusión o dudas. El notario debe ser hoy un funcionario público y un consejero, un asesor imparcial, un hombre honesto, y un jurista estudioso.

Debe además impedir que una de las partes abuse de la otra por tener ésta, un desconocimiento absoluto de las obligaciones que asume.

En el año 1968 se reformó el Código Civil Argentino incorporándose en el artículo 954 lo que se denomina la lesión subjetiva; el artículo establece: "Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación. También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.

El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuera ofrecido por el demandado al contestar la demanda.

Esto era antes una obligación moral, desde la reforma es una obligación legal.

Una de las garantías que ofrece el notario en cuanto a su lealtad e integridad es su total independencia del ejercicio del poder, es un servidor del Estado, pero no responde a un partido o grupo determinado.

La profesión de notario es incompatible con las nominaciones temporarias, su cargo siendo su desempeño correcto es de por vida, estando en condiciones de ejercerlo.

Debe además ser un funcionario independiente, no puede trabajar en relación de dependencia de un jefe, un Agente, o una compañía, cosa que es frecuente en Estados Unidos.

Lo que opinamos sobre las hipotecas mal concedidas, la sustitución de personas, los fraudes y los contratos firmados sin asesoramiento lo hemos explicado a lo largo de este trabajo. Además recomendamos leer un artículo que resalta lo siguiente: "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”.<sup>15</sup>

Esto es lo que los Escribanos Públicos venimos diciendo desde hace unos cuantos años.

### CONCLUSIONES

En este trabajo, no hemos hablado del “Notary Public” de Estados Unidos. Lo hemos hecho a propósito, aunque hemos estudiado su sistema. No creemos que en la situación actual pueda haber un cambio repentino que los lleve a transformarse en Notarios del sistema Latino. Puede ser que tampoco quieran hacerlo.

Tienen una organización creada en el año 1957, hemos concurrido por lo menos a tres de sus Congresos donde invitan a Secretarios de Estado y Legisladores Estadales para tratar de aumentar los controles para mejorar las prácticas y unificar los requisitos Estatales.

Dictan cursos, piden que se lleven libros donde se dejen constancia de las certificaciones que se hacen, día, hora , tipo de contrato, y que los firme el requirente y ponga su impresión digital.

Si uno los mira históricamente es mucho lo que han avanzado, pero es difícil que rápidamente puedan cambiar una estructura, tenemos un trabajo a mitad de camino sobre el tema, posiblemente lo publiquemos a fines de este año.

El sistema del seguro de títulos ofrece paliativos económicos, que en época de alta inflación se diluyen.

No creemos tampoco por las cifras que hemos visto, que haya muchos problemas de títulos. Es un seguro muy rentable, hay pocos siniestros.

Los problemas que analizamos se han presentado por:

a) Crisis económica, que comenzó con hipotecas mal concedidas, pero tenían otros

---

<sup>15</sup> Ver Agueda Crespo. Revista del Notariado numero 894- Sección Internacional “El Notariado Latino, el Common Law, la crisis Financiera y las hipotecas subprime”---- “El Profesor Shiller, refiriéndose a la crisis de la economía norteamericana, expresa en su 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 Que hacer en relación a ella

componentes como Bancos, Bolsas y Compañías con problemas.<sup>16</sup>

- b) Una suba del valor de los bienes inmuebles, que durante años no paro de crecer.
- c) Registros que inscriben documentos con poco o ningún control.
- d) Muchos casos de sustitución de personas, delito que por lo visto, no pueden controlar.
- e) Hipotecas concedidas a compradores que no tenían posibilidades de pagar, y con mal historial de crédito.
- f) Ausencia de un profesional de derecho, tercero en la relación e imparcial, que fuera a su vez un funcionario capaz de inscribir la documentación en el Registro. Luego de verificar, identidades, y títulos de propiedad.

Como principio de solución creemos que en la inscripción de documentos en los Registros Inmobiliarios, deben intervenir profesionales con conocimiento legal, y un Funcionario Público independiente, que para ser nombrado no debe tener antecedentes penales, y una foja de conducta intachable.

Luego de revisar documentos y efectuar todos los controles necesarios debe hacer que firmen en su presencia, y además firmen y pongan su impresión digital en un libro de Registro de los actos que realiza. Si este funcionario procede sin cumplir con estos requerimientos debe ser severamente penalizado.

Es demasiado grande el poder que se da, como para no controlarlo.

Van a necesitar dos personas no una, como se da en el caso del Notario del Derecho Latino, pero por algún lado hay que empezar.

Creemos firmemente que la solución es el Notariado pero nos parece una falta de perspectiva pretender un cambio tan drástico, en un País tan grande, con sistemas Nacionales, Estaduales y de Condados, con otra cultura, con otro derecho, con otra forma de actuar.

Que tienen además sobre el tema una legislación anárquica en cuanto a requisitos,

---

<sup>16</sup> La acción del Banco City en mayo del 2007 valía 55 dólares la acción, en marzo del 2009, un dólar. Las del Bank of América en mayo del 2007 valían 51 dólares por acción, en marzo del 2009, 3,75 dólares. Las Acciones de General Motors valían en octubre del 2007, 41 dólares cada una. El 27 de mayo del 2009, valían 1,15 dólares cada una. Corría además el rumor de que ejecutivos de la Sociedad de la sociedad ya se habían desprendido con antelación las que ellos tenían.

Las cuentas se pueden hacer fácilmente. Hasta mediados de 2009, la mayor quiebra financiera del año, es producida por el cierre del BankUnited de Coral Gables, Florida. Tiene 12.800 millones de activos, fue comunicada el 21/5/2009. Era el mayor Banco Independiente del Estado y ha sido afectado por la crisis inmobiliaria. Se suma a otros dos Bancos que desaparecieron el año pasado con gran cantidad de activos en Hipotecas nos referimos al IndyMac Bancorp Inc y al Washington Mutual Inc , que era la mayor caja de ahorros que había en el País.

Según datos de la "Corporación Federal de Seguro de Depositos", FDIC siglas en Ingles. Hay 305 Bancos con problemas en operar. Este año ya han tomado el control de 36 Bancos. 21 Bancos colapsaron en el primer trimestre de 2009, frente a los 25 que lo hicieron en el 2008. También se anuncio que han aumentado las ventas de casas usadas entre abril del 2008 y abril del 2009 pero su precio cayo en un 15%. Posiblemente el aumento de ventas responda a la rebaja de precio.

plazos de nombramiento, obligación de llevar Registros, control, edades, antecedentes. hasta difieren en la forma de los sellos que puede usar el "Notary Public". Hay Estados que los admiten solo rectangulares otros admiten o exigen redondos.

Unos establecen la posibilidad de llevar libros, otros los exigen, otros prohíben poner en los mismos los datos de identificación de los documentos.

Hoy en los Estados Unidos hay mas de 4.800.000 Notaries, hace treinta años había 2.500.000.

Algunos medios aumentan su número hasta 4.830.000.

Haciendo matemática simple, si suponemos que en Estados Unidos hay 350.000.000 de habitantes y los dividimos por los 4.800.000 Notaries nos da un Notary cada 72 personas.

Nos da la impresión que hay demasiados oficiales, con demasiado poder y con poca posibilidad de control.

Hay Estados en que en la practica no controlan, si el aspirante, tiene antecedentes penales o sea se otorgan licencias a personas con antecedentes de delinquir que van a certificar firmas e identidades. Intervenir en transferencias de Inmuebles e Hipotecas. En el 2007 había solo tres Estados en todo el País que analizaban los antecedentes California, Massachussets y New Hampshire, Texas hace muestreos dentro de grupos y Ohio pide un certificado de calificaciones. El control de los antecedentes debería ser una regla y no una excepción.

Es demasiado fácil ser Notary Public no guarda ninguna relación, ni la cantidad ni los requerimientos con el Poder que se les confiere.

La única solución es Profesionalizarlos, requerir mas antecedentes, que sigan determinados requisitos, que sean exhaustivamente controlados, la Asociación que mencionamos la NNA esta en esta línea.

Lo mas preocupante de todo esto es la sustitución de identidad. Las ventas e hipotecas hechas por personas que no son dueños, cuyas firmas han sido falsificadas.

Este control no lo pueden hacer los Registros, tiene que haber alguien antes que sea creíble, confiable e imparcial, con conocimientos de derecho que intervenga.

Tenemos además confianza, que la crisis va a pasar los Norteamericanos o por lo menos los que nosotros conocemos, son en general prácticos, luchadores, trabajadores, saben que la economía no es un juego de suma cero, en el que si uno gana es porque hay otro que pierde.

Conocen la sinergia que existe trabajando en equipo, en los que el conjunto suma mas, que la suma de los valores individuales de cada participante.

Es un país que conocemos de siempre y con sus mas y sus menos, le tenemos simpatía.

Lamentamos las enormes perdidas especialmente las de aquellos que han trabajado toda su vida para tener un retiro decoroso, los jubilados, que han ahorrado durante años invirtiendo en empresas que hoy valen poco o nada.

Por otro lado nadie se debe alegrar de los problemas de otros, estas perdidas no son individuales, a la larga las recibimos todos.

Cada barco que se hunde, cada avión que cae, cada cosa que se pierde afecta a toda la humanidad. Principalmente en las vidas que desaparecen.

La peor inversión del mundo es mantener a nuestra gente en la ignorancia y la pobreza. Estas dos juntas, con la falta de oportunidades, la corrupción política, administrativa y judicial completan el peor grupo de inversiones que puede generar un gobernante.

Por otro lado es un País que busca tener una gran clase media, no quieren a su gente en la pobreza. No toleran el “clientismo” y educan a su gente.

El mundo aún hoy, con todos estos problemas, les cree y siguen usando su moneda como referencia, y cuando llegan las crisis se refugian en ella.

Esperamos por ellos y por todos nosotros que solucionen rápidamente sus problemas, ya que hoy las Economías están Globalizadas, y esto no es una teoría como el “efecto mariposa”<sup>17</sup>, sino una realidad, que sufrimos todos.<sup>18</sup>

### INFORME DEL BANCO MUNDIAL

Desde hace unos años venimos viendo informes del Banco Mundial<sup>19</sup>, donde se realiza un análisis en una gran cantidad de países, respecto a las formas, tramites y costos de cada país en materia Registros de la Propiedad Inmueble, laboral, derechos de

---

<sup>17</sup> Que plantea que un agitar de alas de una mariposa en China, con el correr del aire de ese movimiento a lo largo del mundo, pueda transformarse en un Huracán en el Caribe.

<sup>18</sup> Agradecimientos. Queremos agradecer a los Abogados Norteamericanos, que dejaron los temas que estábamos tratando para ayudarnos. Fueron varios por eso no los nombramos pero recibirán este trabajo. Quiero agradecer además en especial a dos Realtors de Miami que nos ayudaron en algunos puntos. Una es Solveig del Valle, de Esslinger-Wooten-Maxwell, Inc. Realtors (EWM) una subsidiaria de Berkshire Hathaway. La otra es Natalia Arias de Blue One Realty que actuó en forma independiente. Agradecemos también a Carolina Sanchez Zinny, de la Empresa Tónica, que nos consiguió contactos y entrevistas y nos acompañó a varias de ellas.

construcción, obtención de crédito, protección de inversores, pago de impuestos, comercio con países limítrofes, apertura de nuevos negocios y cierre, entre otros.

En el análisis realiza una exhaustiva descripción de los costos y tiempo en realizar los actos mencionados en cada uno de los países analizados.

Dentro de las conclusiones que se obtienen al leer los informes es que cuanto mayor es el tiempo y número de trámites a realizar para cada actividad en estudio, mayor es la posibilidad de que se den hechos de corrupción. Conclusión que estamos de acuerdo.

Pero lo que nos llama la atención es que en algunos de los informes se deja entrever que el Escribano<sup>20</sup> aparece como un obstáculo cuando en realidad y de acuerdo a lo explicado en el presente trabajo, el Escribano da seguridad a lo contratantes, siendo un profesional de derecho que los puede asesorar en los negocios o actos que están realizando.

Estamos todos de acuerdo que cuanto más rápidos son los tramites y menores los costos, nos encontramos en una mejor situación. Pero una cosa es acelerar los trámites y bajar los aranceles e impuestos y otra sacar del medio a la persona que asesora a las partes dándoles seguridad con respecto a la persona que le vende, al inmueble que adquiere y demás hechos del negocio.

Ya vimos a lo largo de la páginas anteriores, los riesgos y problemas que existen en los Países que no poseen una persona como el Notario del Civil Law.

Por otra parte, no entendemos como se hacen los cálculos en el informe Doing Business mencionado, ya que mencionan y comparan costos de Argentina con otros países que en ningún caso coinciden con la realidad. En el caso de Argentina el costo mencionado es superior al real y en otros países como Estados Unidos, el costo que se menciona es a nuestro entender inferior al real.

Veamos.

Según el informe de Doing Business del año 2010, en la Argentina para Registrar una Propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, el costo total es de 7 por ciento del valor de la Propiedad. O sea, si calculo el 3% del intermediario (Broker) en la operación, el 1,25%<sup>21</sup> de Impuesto de Sellos, el 0,075%<sup>22</sup> de

---

<sup>19</sup> DOING BUSINESS. A Copublication of The World Bank, IFC and Palgrave MacMillan.

<sup>20</sup> Escribano del Derecho Latino.

<sup>21</sup> En la ciudad de Buenos Aires el Impuesto de Sellos es de 2,5 por ciento pero se abona mitad cada parte, o sea 1,25%. Existiendo también una excepción de sellos para los primeros 360.000 pesos de la operación, en el caso

Aporte Notarial, el 0,2% de tasa de Inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble, el 2% de honorarios del Escribano Público, sumando todo nos da: 6,525%, más algún otro gasto fijo estamos en un 7 por ciento. Agregamos que del informe Argentina surge ranqueada con el número 118 entre los países donde resulta más fácil realizar negocios. O sea, tenemos un mal puntaje.

Comparando Argentina con otro país que se encuentra ranqueado con el puesto número 4 entre los países donde más fácil resulta realizar negocios vemos: que en Estados Unidos, para registrar una Propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble en OECD High Income (entendiendo que se refiere a que se toma el mayor porcentaje existente dentro de los Estados Unidos), el costo total es de 0,5% del valor de la Propiedad. O sea, no se tienen en cuenta para el cálculo los Brokers que intervinieron, que por ejemplo en la Florida cobran el 6% (dicho costo se tuvo en cuenta para el cálculo del costo para la adquisición en Argentina), que esta a cargo del vendedor. Pero no deja de ser un costo de la operación ya que el vendedor al establecer el precio de venta, seguramente tuvo en cuenta los costos que debe afrontar. Lo mismo con respecto al Seguro de Títulos que es el 1,5 por ciento, como tampoco el asesoramiento de abogados ya que en algunos Estados es obligatorio tener el asesoramiento legal para la adquisición de un inmueble.

También vemos que por ejemplo en la Florida al momento de la operación las partes abonar un impuesto territorial que se paga por todo el año y cada parte abona su proporcional. En dicho Estado el pago anual era de 2,60% del valor pagado por la propiedad. O sea, dicho porcentual no se computa en este caso. En el caso de la Argentina para el cálculo se tuvieron en cuenta los impuestos a los sellos. No digo que sea un impuesto similar y “al acto”. Pero, ¿Porque no se tuvo en cuenta?

Pero si entendemos que en el caso de Estados Unidos solo se tomo la Tasa de Inscripción del Registro, deberíamos tomar la misma alícuota para la Ciudad de Buenos Aires (Argentina), que es el 0.2%.

El mismo calculo vemos con respecto a varios países que no poseen Escribanos del Civil Law. Por ejemplo en el Reino Unido menciona un 4,1%. Australia 4,9%. Brasil un 2,7%. Nueva Zelanda un 0,1%.

---

de que el adquirente adquiera la propiedad y la misma sea su única vivienda y con destino vivienda permanente.  
<sup>22</sup> El aporte Notarial de la Ciudad de Buenos Aires para las compraventas de inmuebles es el 0,15% del valor de

El mismo planteo podemos realizar con respecto a los días para adquirir un inmueble. En Argentina se mencionan 52 días, cuando en la realidad hoy en día y desde hace varios años en la Ciudad de Buenos Aires, si uno entrega la documentación al Escribano y con los informes de dominio e inhibiciones urgentes y con estudio de títulos incluido uno podría a las apuradas cerrar y firmar la escritura en cinco días hábiles. Sin perjuicio de que no lo recomendamos.

Si el cálculo de los 52 días se refiere al tiempo que tarda el Registro en registrar la transferencia, tenemos desde hace unos años trámites urgentes que tardan alrededor de 15 días y los simples alrededor de 30 días.

O sea no se a que celeridad se refieren. En nuestro sistema jurídico a las partes se le ofrece igualdad o mejor condiciones que en otros Países y además con el asesoramiento de un profesional de derecho que se va a encargar que usted como vendedor reciba el dinero y que usted como comprador reciba la propiedad con los títulos perfectos.

En nuestro País, las trabas existentes no son por motivos de los Escribanos, sino que son por motivos fiscales, políticos y por un Estado que intenta controlar más de lo que puede y que no castiga al que no cumple con la ley. Me atrevería a decir que si no existieran Escribanos del Civil Law en Argentina, para adquirir un inmueble en Argentina sería un acto casi faraónico y que se incrementarían en gran medida los conflictos judiciales.