

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

6 de febrero de 2018

¿VIVEZA CRIOLLA?

Una “autorización de venta” llena de tachaduras sirvió de base para obtener el pago de una comisión, luego de ocho años de pleito.

En la región rioplatense se llama “viveza criolla” a la pretensión constante de obtener alguna ventaja, por encima de cualquier consideración ética o moral. Hay quienes le adjudican el origen de la crisis social y política que vive la Argentina.

En el caso que analizamos hoy el ingrediente criollo se da con más fuerza porque los hechos ocurrieron en una ciudad de La Pampa, de 60.000 habitantes, donde es muy probable que todos se conozcan (incluso quienes protagonizaron el episodio).

Marta, interesada en vender su casa, otorgó una autorización de venta a Raúl, un martillero (corredor o agente inmobiliario). Éste publicó avisos en los diarios y ofreció el inmueble a varios interesados.

Ninguno pareció manifestar interés, pero al poco tiempo Raúl se enteró de que la casa había sido vendida a Adrián, uno de sus clientes, a sus espaldas, obviando así el pago de la comisión del 3% sobre el precio a la que, según la ley, él creía tener derecho.

(Según el Código Civil y Comercial, “el corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como

resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato...”).

Como los reclamos de Raúl fueron infructuosos, inició pleito contra Marta, la vendedora, y Adrián, el comprador de la casa. Los contrincantes no ahorraron argumentos, desde la falsedad de la firma de Marta en la autorización hasta la invalidez de los testigos.

El juez de primera instancia fue bastante salomónico: basado en una pericia caligráfica, dio por buena la firma de Marta en la autorización; luego, sobre la base de ese documento, reconoció que Raúl tenía derecho a una comisión, pero la calculó sobre el precio de venta que, en su opinión, estaba denominado en pesos. Todos apelaron: el vendedor, el comprador, el intermediario... ¡hasta sus respectivos abogados, para objetar los honorarios regulados por el juez!

Ante la Cámara, Marta argumentó que la intervención de Raúl como corredor nunca fue probada. Pero además, consideró que la autorización no podía ser válida, ya que entre su firma y la operación habían transcurrido ocho meses; y como ese documento no podía tener valor por tiempo

indeterminado, su vigencia no habría podido exceder los tres meses. En su opinión, si el criterio del juez fuera correcto, podrían reconocerse comisiones por operaciones cerradas hasta diez o veinte años después de la respectiva autorización de venta.

Además, como el documento contenía tachaduras, sobrescritos y enmiendas no salvadas, era inválido. Entre otros argumentos, Marta dijo que Raúl había agregado las letras “U” y “S” al signo “\$”, para convertir el precio de venta de pesos argentinos a dólares estadounidenses y así, obviamente, exigir su posible comisión en moneda extranjera.

A su vez, el comprador dijo haberse enterado de que la casa estaba en venta por un aviso publicado por la propia Marta, ya que en la vivienda nunca hubo cartel publicitario alguno, por lo que también desconoció la intermediación de Raúl en el negocio.

Raúl, por su parte, sostuvo que la comisión (calculada sobre el precio de venta) había sido determinada sobre el monto que aparecía en el boleto (precontrato), pero que este había sido adulterado en su perjuicio, sustituyendo algunas hojas por otras. En su opinión, una tasación del inmueble hecha por un perito judicial demostraba que el precio real de la casa era muy superior al que aparecía en el boleto.

La Cámara¹ recordó que las autorizaciones de venta permiten al corredor ofrecer un bien en venta y conseguir interesados para concretar una operación determinada. Si se acredita que el corredor o martillero intervino como intermediario en la concreción del negocio allí mencionado,

¹ In re “Fuentes c. Ríos”, CApelCCLyM, General Pico (LP), 2017; *elDial.com* AA9F27, 1 junio 2017.

nace el derecho a la comisión. En el caso se demostró que la firma en la autorización era auténtica.

Marta había sostenido que sus innumerables enmiendas y tachaduras la convertían en nula, pero el tribunal entendió que eso no era así: se las podía considerar no escritas, pero aun en ese caso la autorización seguiría siendo válida. Para los jueces, las enmiendas y tachaduras *no hacen inválido un documento* y su validez *es una cuestión de prueba.* Pero, en el caso, nadie había dicho ni probado nada al respecto.

El efecto de las correcciones y tachaduras, *cuando se refieren a partes esenciales del documento* (es decir, aquellas que pueden modificar los derechos de los intervinientes) es convertirlo en anulable; esto es, susceptible de una acción de nulidad, *que, en el caso, nadie había planteado.*

La Cámara dio importancia al hecho de que Marta *nunca revocó la autorización.* Más aun, *tampoco objetó que el corredor publicara avisos muchos meses después de otorgada la autorización.* En consecuencia, mal podía objetar la falta de una fecha de expiración en ese documento si había consentido su uso más allá de lo que ella misma creía razonable.

Para los jueces, la intención de Marta fue mantener la autorización vigente para conservarla latente y así no perder la posibilidad de recibir alguna oferta por esa vía.

Sobre la base de la validez de la autorización, los jueces consideraron que había existido un contrato de corretaje, y, por ende, Raúl tenía derecho a su comisión “al firmarse el boleto de compraventa y, a falta de éste, la escritura traslativa de

dominio” (según decía la ley local al respecto). Si la labor del martillero “es idónea para que la venta se realice, la comisión se adeuda, aunque vendedor y comprador la hayan hecho a sus espaldas”.

Más aún, si una operación se realiza sin su intervención, pero durante el plazo de vigencia de la autorización, el martillero también tiene derecho a la comisión.

Quedaba en pie la cuestión del monto de la operación. Los jueces dijeron que, más allá de lo que pudiera haber dicho un perito acerca del precio de la casa, lo relevante era el precio estipulado en el boleto de compraventa.

En ese instrumento, un notario (escribano) había certificado que las firmas de las partes en cada una de las páginas habían sido puestas en su presencia.

Raúl había sostenido que el monto allí consignado era falso (porque estaba en pesos y no en dólares), puesto que las hojas originales habían sido sustituidas por otras. Pero los jueces entendieron que para

demonstrarlo debió haber planteado la nulidad de las certificaciones notariales (a través de una demanda específica que se llama “redargución de falsedad”).

En apoyo de su posición, el tribunal dijo que la autorización de venta también estaba originalmente denominada en pesos (más allá de que luego una mano misteriosa hubiera transformado el signo “\$” en “U\$S”). Como esa enmienda, para ser válida, *debería haber sido salvada*, y no lo fue, la referencia inicial a pesos seguía siendo válida.

La suma de ambas circunstancias, en opinión de la Cámara, permitía dejar de lado el dictamen pericial acerca del supuesto verdadero valor de la vivienda.

Por consiguiente, la sentencia de primera instancia fue confirmada.

Queda la impresión de que el pleito fue zanjado no a favor de quien dijo la verdad, sino de quien mejor disimuló sus mentirijillas...

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**