

El valor del trabajo y el valor de las cosas

Hay momentos en la historia de los países, que por guerras, problemas económicos o lo que fuera, se producen situaciones en las que los inmuebles no se venden. Probablemente los compradores los encuentran caros y los vendedores piensan que lo que entregan está subvaluado para sus expectativas o para el precio abonado.

Hace unos años, escribimos un artículo junto con mi hijo Alfonso, donde analizábamos los pasos necesarios para vender un inmueble en los Estados Unidos. Lo redactamos con posterioridad a los problemas con las hipotecas mal constituidas con préstamos que superaban en mucho el valor de los departamentos y que desató una serie de sucesos que hicieron bajar los valores de plaza fuertemente. Hoy, aparentemente, en algunos lugares ocurre lo mismo. Pero, de acuerdo con los diarios, se debe a un exceso de oferta y a un retiro de la demanda. En realidad, nuestro trabajo en ese momento no apuntaba a si se vendían o no muchos inmuebles sino al papel de los *notaries*, los abogados, los *realtors* y los registros.

Lo cierto es que hay algunos tipos de inversiones que se pueden analizar bien en Estados Unidos. Especialmente en algunos estados, uno puede, con bastante facilidad, saber cuánto se ha pagado por una casa o un determinado departamento a los sucesivos propietarios y eso da una idea del valor en que se vendió por ejemplo, en los últimos quince años.

Claro que todos los departamentos o las casas no están en el mismo estado, pero si uno toma por ejemplo varios departamentos dentro de un edificio que tiene doscientos similares, teniendo en cuenta la altura en que están y las mejoras que tienen se puede obtener una idea bastante buena de su actual valor y sus posibilidades de venta futuras.

La situación de los profesionales independientes

Muchos de los que trabajamos como profesionales independientes tenemos a menudo dificultades para determinar el valor de nuestro trabajo. Es lo que más cuesta. Se utilizan distintos medios, lo que cambia también con las distintas profesiones: algunos arreglan un pago fijo y mensual sobre ciertos trabajos, otros cobran por hora de trabajo, otros un porcentaje sobre el trabajo hecho, que a veces puede ser bueno y otras, malo.

Dependiendo del valor de la operación, puede ser muy poco o puede ser mucho. La mayoría de los colegios profesionales tienen un arancel que trata de indicar una pauta, pero no es lo mismo hacer un poder a una compañía que nos pide uno solo o que nos pide quince poderes y los hace caducar a todos a fin de año para otorgar nuevos.

Es difícil valorar el trabajo. Hay trabajos chicos que nos dan muchos problemas y hay trabajos grandes que no tienen mucha complicación. Lo que hay, en efecto, es un aumento de responsabilidad. De cualquier manera, en nuestra profesión siempre somos responsables y no podemos alegar que hicimos un trabajo más o menos, no podemos entregar un “tal vez”, la persona es dueña de la casa que compró o no.

También nos afecta la situación del país al momento en que nos encomiendan el trabajo y su realización. Y con los años hemos visto momentos mejores y peores.

Hay que también tener en cuenta, al momento de fijar los honorarios, el tiempo que uno le dedica al estudio de cada tema. Es más fácil tasar el valor de las cosas que la responsabilidad profesional, el tiempo de estudio y análisis que nos lleva a decir esto está bien o está mal. En general es más fácil determinar el valor de una cosa por sus materiales que el valor del trabajo intelectual.

Hay varios economistas que me interesan y cuyos artículos leo recurrentemente, pero hay uno, Juan Carlos de Pablo, al que siempre leo. En su columna, cuyo título “Serio, pero no solemne” define su estilo, explica conceptos y situaciones que parecen complicados y los convierte en fáciles de entender. El artículo debe ya tener unos años, pero es totalmente vigente y se llama “Tato Bores enseña cómo se fijan los precios”.¹

Como siempre hace, para explicar un tema toma la opinión de otros economistas y utiliza lo que ellos escribieron para presentar todo de forma clara y simple. En este texto comienza explicando que el precio es el número en el que se realiza una transacción. Que se realiza, no que se oferta, y sufre después modificaciones. Hay bienes, por otra parte, que tienen su valor marcado todos los días y uno los ve fluctuar para arriba, para abajo o mantener su valor, mientras que otros no.

Los que fluctúan son fáciles de detectar. Se puede hacer eso todos los días con acciones de compañías que cotizan en la Bolsa, con el maíz, la soja, el trigo, el kilo de carne vacuna en pie y otros ejemplos que se les ocurran.

Esto puede dar lugar a alegrías o tristezas, puede descubrirse cualquier día hábil de la semana cuánto se ganó o perdió y encontrarse que en un solo día quizás se perdió más plata que la que ganada en todo el mes.

Nos dice que Tato Bores contaba la siguiente historia:

Una persona entra en un local y pregunta por el precio de un cenicero. “Diez pesos”, contesta el vendedor. “¡Cómo, si enfrente lo venden a siete!”, retruca el comprador. Entonces cómprelo enfrente. Lo que ocurre es que enfrente se terminaron. “Aquí, cuando se terminen, también los vamos a vender a siete”.

De Pablo concluye afirmando que “en épocas de control de cambios, el tipo de cambio oficial, es el precio al cual no se consiguen dólares [...] Lo que vale un inmueble

1. “Tato Bores enseña cómo se fijan los precios”, en diario *La Nación*, domingo 11/4/2010.

se sabe cuando el comprador y vendedor se juntan, uno paga el precio y el otro entrega las llaves”.

Nadie se levanta todos los días y calcula cuánto vale la casa donde vive. El valor de esa casa estará formado por el precio que usted obtenga en el momento que la decida vender. Si la vende muy pero muy barata, puede ser que ese tampoco sea el precio, pero por ahí usted necesita la plata y no tiene posibilidades de esperar.

Los precios relativos son el valor de una cosa en relación a otra, por ejemplo una plancha vale tres pizzas. La variación de los precios relativos obedece a causas reales y no inflacionarias, sube el precio del tomate si se quemó parte de la cosecha, sube el precio relativo de determinadas zapatillas si se ponen de moda, disminuye el precio de una computadora cuando aparece una más moderna.

A veces los gobiernos distorsionan los precios, por ejemplo con subsidios. Cuando se pone un precio máximo a la leche o a la electricidad o al gas, el usuario sabe que eso es barato pero que el costo de producción es más caro. “Esto puede generar derroche, total, se lo regalan”.

Otro tema

Cuando escribimos en nuestra *Revista* “La historia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires”,² en homenaje a sus ciento cincuenta años, dudábamos de que la primera Buenos Aires hubiera sido fundada por Don Pedro de Mendoza como ciudad. No había acta de escribanos, no tenía Cabildo ni otros motivos. Sabíamos que con el fundador había por lo menos un escribano, pero no sabíamos si era más de uno ni sus nombres.

Encontramos por casualidad una carta dirigida al diario *La Nación* del escribano J. Eduardo Scarso Japaze³ donde señalaba algunos conceptos relacionados con la labor de los escribanos de la época de la Conquista. He aquí la parte pertinente de la nota:

... Es correcto —como señala Casabellas— que no se ha hallado documentación oficial de la que surja la denominación de “Río de la Plata” con la que ahora conocemos al otrora “Mar Dulce”, descubierto por Solís. “Solís muere (1516) a manos de los nativos junto a los oficiales reales, uno de éstos, el escribano Pedro Alarcón, con su protocolo a cuestas. El resto de la tripulación, decapitada, emprende el regreso a España, pero algunos de ellos naufragan frente a las costas de la isla de Santa Catalina”. La denominación de “Río de Solís” comenzó a utilizarse en homenaje a su descubridor, pero ello no fue reconocido por los portugueses que entendían tener derechos en el área merced al Tratado de Tordes-

2. Ver [aquí](#).

3. J. Eduardo Scarso Japaze fue director del Museo Notarial Argentino y presidente del Instituto de Investigaciones Históricas Notariales del ahora Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Esta nota se publicó en el diario *La Nación*, el domingo 19/9/1999.

llas. Comenzaron a merodear por el estuario (Martín Affonso de Souza), lo que originó una severa acta de advertencia vía notarial del rey de España hacia su vecino par de Portugal. Mientras tanto -sobre la base de ese no reconocimiento-, la versión portuguesa de “Río de la Plata” reemplazaba a la española de “Río de Solís”. Con ello dábase a entender que, remontando el río en dirección noroeste se podía llegar hasta la codiciada “Sierra de la Plata” (Potosí). Cuando Gaboto llega a la isla de Santa Catalina (1526) en pactado viaje a la isla de Las Especie-rías, cambiará de parecer influido por los naufragos de la expedición de Solís, Enrique Montes y Melchor Ramírez; desacatará las directivas de la Corona y emprenderá la impensada aventura de internarse por el estuario. Al arribar Pedro de Mendoza a estas costas (1536), lo acompañarán numerosos escribanos, entre ellos, el citado Melchor Ramírez, que había regresado a España con Gaboto. Otro de los escribanos sería el andaluz Pero Hernández que, además de ejercer el oficio notarial, tuvo el mérito de ser el primer cronista de estas latitudes, autor del libro “Comentarios de Alvar Núñez Cabeza de Vaca, adelantado y gobernador de la provincia del Río de la Plata”, publicado en 1555, es decir, doce años antes que el conocido “Viaje al Río de la Plata”, citado por Casasbellas, del soldado alemán Ulrico Schmidel.

Un libro que nos interesó

No quiero cerrar sin antes una referencia al libro del escribano y exdiputado nacional Alberto Allende Iriarte *Otras historias que hacen la historia*. Como José Claudio Escribano dice en el prólogo, “uno lo lee como si se tratara de un diario en cuya lectura se pudiera penetrar por la sección que más atrape el interés personal de quien lo tiene en sus manos”. Nos habla de la Academia Nacional del Notariado y hace reseñas de muchos notarios que llegamos a conocer, que fueron los artífices del cambio del notariado en nuestro país, en una búsqueda de jerarquización, conocimientos y exigencias que lo han llevado al nivel que ahora ocupa.⁴

Nos despedimos hasta el próximo número.

Afectuosamente,

EL DIRECTOR

4. ALLENDE IRIARTE, Alberto, *Otras historias que hacen la historia*, Buenos Aires, Eder, 2016.