

Compraventa Reserva Reserva Ad Referendum Corredor Comision

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a los 10 días del mes de

abril de dos mil trece, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con asistencia del Sr. Prosecretario Letrado de Cámara, para entender en los autos caratulados 'CONTE, MIGUEL EDGARDO c/ EXXELS REAL ESTATE S.A. S/ ORDINARIO' (Expte. n° 57.855, Registro de Cámara n° 6.679/10), originarios del Juzgado del Fuero Nro. 23, Secretaría Nro. 46, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido en el art. 268 C.P.C.C.N., resultó que debían votar en el siguiente orden: Doctora Isabel Míguez, Doctora María Elsa Uzal y Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers. Estudiados los autos se planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, la Señora Juez de Cámara Doctora Isabel Míguez dijo: I.- ANTECEDENTES DEL CASO 1) Lo resuelto en la anterior instancia.

En la sentencia de fs. 236/245 la Sra. Magistrado de grado dispuso receptar parcialmente la demanda promovida por Miguel Edgardo Conte contra 'Exxels Real Estate S.A.', a quien condenó a pagar al primero la suma de dólares estadounidenses (US\$?), con más intereses, calculados desde el 06/06/2008 hasta su efectivo pago, a la tasa activa que cobre el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a treinta (30) días, en dólares estadounidenses y sin capitalizar. Resolvió, asimismo, rechazar en todas su partes la reconvenición de demanda deducida por 'Exxels Real Estate S.A.' por el cobro de las comisiones presuntamente devengadas por sus gestiones como corredor -que esa parte estimara en US\$? más IVA-, absolviendo, en consecuencia, a Miguel Edgardo Conte. Finalmente, en razón de lo decidido, impuso la totalidad de las costas del proceso (esto es, tanto las derivadas de la demanda, como de la reconvenición de demanda) a la accionada, en su condición de vencida (art. 68 CPCCN). 2) Síntesis de las posturas de los litigantes. Si bien los hechos del sub examine han sido sintetizados en el fallo indicado en lo que la Sra. Juez de grado consideró razonable consignar -y a esa referencia cabe remitirse, brevitatis causae-, resulta oportuno recordar que: a) Conte -quien se definió como empresario del rubro inmobiliario- procuró, mediante la presente acción, obtener el pago de \$?, de los cuales \$? correspondían a US\$? ofrecidos en concepto de ?reserva o garantía de mantenimiento de oferta? -cuyo reembolso solicitó en esa moneda de origen-, y los \$? restantes a gastos administrativos. Añadió que los US\$? correspondientes la ?reserva? referida fueron entregados a la contraria el 30/05/2008 por la transferencia del 100% de las acciones de 'Almocas S.A.' -propietaria del inmueble sito en la calle Rivadavia ?, de esta ciudad, que era de interés del actor adquirir-, operación por la cual, en la hipótesis de perfeccionarse (lo que finalmente no ocurrió), abonaría el importe de US\$?. Acotó el demandante que la ?reserva? fue estipulada por un plazo de siete (7) días, luego de transcurrido el cual, en la hipótesis de ser aceptada por 'Almocas S.A.', quedaba abierta la posibilidad de suscribir la opción de compra de las acciones, una vez concretado el procedimiento acordado entre las partes. Aseveró que, sin embargo, dicho lapso temporal, fue prorrogado en dos (2) oportunidades (el 06/06/2008 y el 23/07/2008).

Manifestó que una vez vencida la última de las prórrogas antedichas, requirió a la demandada que acreditase instrumentalmente la aceptación fehaciente de la oferta por parte de 'Almocas S.A.', lo que motivó un profuso intercambio epistolar que culminó con la frustración de la operatoria y su pedido de reintegro del dinero dado a título de reserva. Finalmente, arguyó que frente al resultado insatisfactorio de su requerimiento, se vio obligado a promover la acción de autos. b) De su lado, al contestar demanda, 'Exxels Real Estate S.A.' reconoció que el actor había suscripto con su parte la ?garantía de mantenimiento de oferta? acompañada al promover la acción, pero añadió que las dos (2) prórrogas enunciadas supra fueron solicitadas por Conte y otorgadas de buena fe por su parte, toda vez que no podía establecerse con certeza quién era el comitente por quien actuaba el accionante en la operación, dilucidación -ésta- que, a entender de la quejosa, resultaba indispensable a los fines de dar cabal cumplimiento a lo establecido en la ley 25.246, de Lucha y Prevención de Encubrimiento y Lavado de Activos. Agregó que incluso, dado el tiempo transcurrido, se vio obligado a intimar al accionante mediante carta documento para que individualizase los datos del interesado en la compra del paquete accionario de 'Almocas S.A.', dando cuenta además, en dicha pieza, sobre la aceptación de la oferta por dicha sociedad. No obstante lo señalado, afirmó que el actor se mantuvo reticente a brindar la información requerida, lo que originó que la operatoria fracasase por exclusiva culpa de este último. Esta circunstancia motivó que la demandada reconviniese por el cobro de las comisiones devengadas por sus gestiones como corredor, que estimó en US\$? más IVA, además de intereses y actualización monetaria. c) Resta acotar que al responder la reconvenición de demanda, Conte reiteró los argumentos esgrimidos en su escrito inicial, en punto a que la frustración del negocio tuvo su origen en la conducta de la contraria por lo que, consiguientemente, correspondía que ésta fuese condenada a restituir la garantía o seña integrada por su parte, sin que, como lógica consecuencia, tuviese derecho al cobro de la comisión reconvenida. 3) Consideraciones vertidas en el pronunciamiento apelado. En su sentencia, la Sra. Juez de primera instancia valoró: i) Que no se encontraba controvertido que en el sub lite existió una operatoria

pactada entre el actor, quien actuó ?en comisión? para el interesado en adquirir el paquete accionario de 'Almocas S.A.' y, por otro lado, la sociedad demandada -cuyo presidente (Sr. Benjamín Dubove) se hallaba inscripto como corredor inmobiliario-, quien estaba a cargo de realizar las gestiones para la enajenación de dicho paquete accionario. ii) Que no se hallaba tampoco debatido el hecho de que el demandante integró una suma de dinero a título de ?reserva? o ?garantía ad referendum? de la aceptación o conformidad que debía prestar 'Almocas S.A.' respecto de la oferta de compra realizada. iii) Que cabía distinguir entre los institutos de la ?seña? o ?arras?, por un lado, y la ?reserva ad referendum?, por otro, pues mientras aquéllas -sea ya bajo la variante de arras confirmatorias o arras penitenciales-, partían del supuesto de un contrato concluido, la ?reserva? se encontraba supeditada a la aprobación de la oferta por el vendedor, lo cual implicaba -per se- la inexistencia de un contrato perfeccionado. De ese modo -destacó la Sra. Juez de grado-, la ?seña? o ?arras? siempre se perdía, sea ya por el arrepentimiento de quien la dio (arras penitenciales) o por su imputación a cuenta del precio pactado en el contrato (arras confirmatorias), mientras que la ?reserva? era susceptible de devolución. iv) Que también cabía diferenciar la figura de la ?comisión? de la del ?mandato?, según cuál fuese el modo de intervención del mandatario, verificándose la existencia de ?mandato? cuando el que administra el negocio lo hace en nombre y por cuenta ajena de la persona que se lo ha encomendado, y de ?comisión? cuando el que realiza el negocio lo hace también por cuenta ajena, pero en nombre propio. v) Que en ese contexto, luego de analizar la operatoria plasmada en el instrumento cuyo original obra en fs. 16 de la causa, no cabía sino colegir que aquélla nunca llegó a perfeccionarse, toda vez que en ningún momento medió aceptación expresa, por parte de ?Almocas S.A.?, respecto de la oferta con ?reserva ad referendum? concretada en su oportunidad por Conte. vi) Que en nada cambiaba lo concluido precedentemente el testimonio brindado por el Sr. S. en fs. 125/126 pues sus declaraciones no resultaban idóneas en los términos del art. 456, CPCCN, al ser contradictorias. vii) Que del instrumento de fs. 16, mencionado supra, surgía que en la hipótesis de frustrarse el contrato con motivo de no verificarse la aceptación expresa aludida supra, la demandada quedaba obligada a restituir la reserva en forma simple al oferente. viii) Que las cartas documento agregadas a fs. 17/19 ?en las que consta la supuesta ?aceptación? de la oferta- habían sido libradas por la propia accionada (y no por quien le había encargado la gestión), por lo que carecían de relevancia a los fines de ratificar su gestión, en los términos del art. 1147, Cód. Civil. ix) Que, en esa inteligencia, 'Exxels Real Estate S.A.' no se encontraba facultada para aceptar o rechazar por sí la oferta de compra efectuada por el actor, ni mucho menos para obligar a que éste denunciase quién era su comitente. x) Que bajo ese encuadre, no habiéndose verificado en el sub lite que las negociaciones hubiesen sido abortadas por culpa atribuible al accionante, no cabía sino hacer lugar a la acción entablada por Conte. xi) Que, finalmente -y como derivación de lo decidido-, no correspondía reeceptar la reconvenición de demanda planteada por 'Exxels Real Estate S.A.', toda vez que, siendo el derecho a comisión el resultado de la conclusión del negocio entre quienes se vinculan como consecuencia del actuar del corredor, éste carecía del derecho a su percepción, al no haber sido útil su intervención en la frustrada operatoria de transferencia accionaria que motivara la reserva ad referendum concretada en su momento por el aquí actor. 4) Los agravios Contra el pronunciamiento de primera instancia se alzó en fs. 246 la demandada/reconviniente, quien fundó su recurso mediante el memorial que corre en fs. 266/268. 'Exxels Real Estate S.A.' sostuvo: a) Que la anterior sentenciante no valoró que fue la propia parte actora quien -supuestamente- reconoció, en el intercambio epistolar habido entre ambas, que la oferta realizada ad referendum había sido aceptada por 'Almocas S.A.'. b) Que, en tal sentido, su parte había comunicado mediante carta documento al accionante que la propuesta realizada había sido aceptada y ?que debía concurrir ante el Dr. González Lanusse a fin de requerirle la documentación a los fines del inicio del proceso de Due Diligence?. c) Que, además, el hecho de que se hubiesen suscripto prórrogas sucesivas de la oferta efectuada el 30/05/2008 implicaba un reconocimiento implícito de Conde en punto a la aceptación de la propuesta de compra que formulara a la firma 'Almocas S.A.'. d) Que no cupo descalificar -tal como lo hizo la Sra. Juez de grado- el testimonio brindado por el Sr. S., toda vez que no sólo fue el único rendido en autos, sino que dicho testigo habría sido la persona que acercó a la firma Almocas S.A. al negocio de intermediación llevado a cabo por su parte. e) Que la Sra. Juez de grado condenó erróneamente al pago de U\$S ?, pues el accionante inició su demanda por el cobro de la suma de pesos ? (\$?), razón por la cual -en el mejor de los casos para el actor- esta última debió haber sido la suma de condena. II.- LA SOLUCIÓN 1) El tema a decidir Expuestos los antecedentes del sub examine, es dable destacar que a esta altura del litigio no se halla debatido: a) que el actor, Miguel Edgardo Conte, actuó en el rol de comisionista interesado en adquirir para su comitente las acciones de 'Almocas S.A.', firma propietaria del inmueble sito en la calle Rivadavia ?, de esta ciudad; b) que 'Exxels Real Estate S.A.' intervino como intermediaria -por tratarse de una sociedad dedicada a la actividad de corretaje- entre 'Almocas S.A.' y el accionante; c) que el demandante desembolsó la suma de dólares estadounidenses ? (U\$S ?) en concepto de reserva ad referendum de la aceptación expresa de su oferta, por parte de 'Almocas S.A.'. Especificado lo precedente y visto el tenor de los agravios formulados por la quejosa, las cuestiones a decidir por ante esta instancia pasan fundamentalmente por determinar: i) en primer lugar, si existió realmente una aceptación expresa por parte de 'Almocas S.A.' de la oferta concretada por Conte y, ii) en segundo lugar, si en el

supuesto de confirmarse lo decidido por la Sra. Juez de grado en punto a la procedencia de la restitución de la reserva reclamada por el actor, tal devolución debía ser efectuada en dólares estadounidenses o bien, en la suma en pesos individualizada en el escrito de inicio. Previo a ingresar en el análisis de tales asuntos, estimo necesario dejar aclarado que, toda vez que los jueces no están obligados a analizar todos y cada uno de los planteos y argumentos de las partes -pues basta con que lo hagan respecto de aquellos que consideren esenciales y decisivos para el fallo de la causa- únicamente se analizaran aquellos argumentos idóneos para incidir en la decisión final del pleito (conf. CSJN, 13/11/1986, in re: ?Altamirano Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica s/ ordinario?; idem, 12/02/1987, in re: ?Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas?; bis idem, 06/10/1987, in re: ?Pons, María y otro?; ter idem, 15/09/1989, in re: ?Stancato, Carmelo?, entre muchos otros; esta CNCom., esta Sala A, 14/07/2010, in re: ?Cabrera, Mercedes Ester c/ General Electric International Inc. y otros?). Efectuada esta aclaración, pasaré entonces -ahora sí- a examinar la cuestión central que nos convoca, cual es la de definir si, tal como manifiesta la demandada/reconviniente, se verificó en la especie la existencia de la referida aceptación expresa por parte de 'Almocas S.A.' respecto de la oferta concretada por Conte, siendo dirimente, a tal fin, definir en forma previa si 'Exxels Real Estate S.A.' -a cargo de la actividad de corretaje- estaba facultada para transmitir, per se, dicha aceptación, conforme surge de las cartas documento obrantes en fs. 17 y 19. En ese marco, bueno es comenzar por analizar el contenido del instrumento de fs. 16, donde constan los términos operativos de la reserva ad referendum objeto de controversia. Veamos. 2) Contenido del precontrato obrante en fs. 16. Naturaleza de la función de intermediación en la actividad de corretaje y dilucidación de la problemática de fondo. Como es sabido, en la práctica de las ventas de bienes cuyo valor fuere significativo, tanto el intermediario como el potencial adquirente suelen convenir -con el objeto de alcanzar mayor seguridad de que la operación se concrete- la entrega de una cantidad de dinero en concepto de 'reserva', brindando de ese modo, prioridad al interesado -durante cierto lapso de tiempo, generalmente breve- por sobre cualquier otro tercero (véase en tal sentido, esta CNCom., esta Sala A, 14/05/2009, in re: ?Carrizo, Elena del Carmen c/ Guarinello Inmobiliaria de Beltown S.A.?; Mosset Iturraspe, Jorge, ?La obligación de escriturar?, Ed. La Rocca, Buenos Aires, 1994, p. 43). En ese plano conceptual, la constitución de la 'reserva' tiende a resguardar el propósito del comprador de asegurarse la adquisición del bien objeto de interés, para que la vendedora no lo enajene a otro tercero (esta CNCom., esta Sala A, 30/03/2005, mi voto, in re: ?Grosso, José c. Toribio P. de Achával S.A.?). Trátase, pues, de una especie de precontrato, siendo por ello -de existir- preliminar a la firma del boleto de compraventa (o, en su defecto, de la escrituración), en caso de tratarse de la venta de un inmueble, o bien, del correspondiente contrato de cesión, en el supuesto de referirse -como en el sub lite- a la operatoria a la transferencia de un paquete accionario. Agréguese a lo anterior que la inserción de la cláusula ad referendum en el acto de imposición de la 'reserva' tiene el sentido de dejar para un momento ulterior la aceptación definitiva de una propuesta de contrato por parte del emitente, quien puede desligarse del compromiso provisional asumido sin necesidad de recurrir al dispositivo legal contemplado en el art. 1202 Cód. Civil. De este modo, si es el oferente quien -antes de la aceptación de la contraria- desiste de la operación (v.gr., porque encontró un inmueble más conveniente para satisfacer sus intereses), dicho sujeto queda obligado a indemnizar al enajenante perdiendo lo entregado en 'reserva', y -por otro lado- si es el vendedor quien se retracta (v.gr. por sacar de venta en el mercado el bien ofrecido), éste tan sólo se ve en la necesidad de devolver lo recibido, sin sacrificar ningún importe de su propio peculio, a los fines de reparar la falta de concreción de la operación (a mayor abundamiento cfr. Weis, Claudia y Codino, Ezequiel, ?Reserva ad referendum y su alcance jurídico en la práctica inmobiliaria?, JA, 2000-I, p. 745 y ss.). En ese orden de ideas, luego de efectuar una atenta lectura del instrumento de reserva de fs. 16, interesa rescatar: i) que Conte, en su rol de comisionista, efectuó el 30/05/2008 la reserva ad referendum de dólares estadounidenses (?US\$?), en garantía de mantenimiento por la oferta de transferencia del 100% de las acciones de Almocas S.A. (sociedad propietaria del inmueble de la calle Rivadavia n° ?, de esta ciudad), acciones -éstas- por las que se comprometió a pagar la suma de dólares estadounidenses (?US\$?) y, ii) que la oferta fue concretada ?ad referendum de la parte propietaria?, quien era, en definitiva, quien debía ?conformarla expresamente? (conforme a lo ya adelantado) a los fines de habilitar el procedimiento de due diligence pactado para el ulterior perfeccionamiento de la transferencia del paquete accionario. De los ítem precedentes se extrae con claridad, pues, que la conformidad a la propuesta formulada por el actor debía ser brindada expresamente por Almocas S.A. Bajo esa luz interpretativa cabe cuestionar si la demandada se hallaba habilitada para comunicar per se la supuesta aceptación de la oferta por parte de Almocas S.A., de acuerdo a lo plasmado en las cartas documentos remitidas a Conte los días 21/07/2008 (fs. 17) y 29/08/2008 (fs. 19). Adelanto mi respuesta en forma negativa. En efecto: conforme tiene dicho este Tribunal, el corredor es la persona que -en ejercicio de su profesión habitual- vincula a quienes están interesados en realizar cierto negocio con el propósito de que éste efectivamente sea llevado a cabo (esta CNCom., esta Sala A, 16/09/2006, in re: ?Galcerán, Carlos c. Díaz María Mercedes y otros?). No es un mandatario; sólo aproxima a los contratantes del negocio principal, pero no los representa (esta CNCom., esta Sala A, 04/09/1984; in re: ?Protetto, José A. c. Frontalilla de Spadaro, Carmen B?, LL, 1985-C-81). Ello, toda vez que el corretaje -que en nuestra legislación tiene preciso encuadramiento en la ley 20.266, modificada

por la ley 25.028- es una 'locación de obra calificada' por determinadas particularidades que no afectan a la sustancia de esa figura jurídica, cuyas disposiciones deben aplicarse supletoriamente en lo que no esté expresamente regulado por las normas especiales en materia de corretaje (esta CNCom., esta Sala A, mi voto, 24/06/2010, in re: 'Benítez, Héctor Amadeo c. Fernández Otero, María del Carmen y otro?'; cfr. Fontanarrosa, Rodolfo, Derecho Comercial Argentino. Parte general, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1975, p. 518; Siburu, Juan Bautista, Comentario del Código de Comercio Argentino, t. III, Ed. Félix Lajouane y Cía. Editores, Buenos Aires, 1906, ps. 2/13). Ergo, quien desarrolla la actividad de corretaje no adopta el rol de mandatario (cfr. arg. arts. 223 y ss., Cód. Comercio) de ninguna de las partes a las que pone en contacto. Lo anterior lleva a colegir -en coincidencia con lo establecido en el instrumento de reserva emitido por la propia demandada, conforme da cuenta el membrete del documento bajo estudio- que el único sujeto habilitado para comunicar la aceptación de la oferta realizada por el actor era Almocas S.A. Fue esta firma la que debió, en la hipótesis de que la oferta de Conte le interesase, exteriorizar por un medio fehaciente su aceptación, mas no lo hizo. Tal situación, ¿autorizaba entonces a 'Exxels Real Estate S.A.' a retener el dinero entregado en concepto de reserva ad referendum y a reclamar, por otro lado, el pago de la comisión a la que habría tenido derecho de perfeccionarse el negocio? La respuesta a ese interrogante será negativa, al igual que la brindada respecto del cuestionamiento planteado párrafos arriba. Es que para que el corredor tenga derecho a la comisión aludida, es necesaria, por un lado, la realización del negocio -cosa que aquí no se verificó- y, por otro, que el perfeccionamiento de esa operación corresponda efectivamente a su eficaz actuación, pues es de la esencia de la actividad mediadora que la conclusión del contrato sea resultado de su trabajo y eficaz gestión (esta CNCom., esta Sala A, 14/06/2007, mi voto, in re: 'Delpech, Fernando Francisco c. Vitama S.A.?; idem, 28/02/1995, in re: 'Núñez Méndez, Estrella c. de Basile, Amalia?', LL, 1996-B-251). La única excepción a dicha regla se verificaría en el supuesto de que el negocio no llegase a consumarse por culpa de alguna de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el interesado encargase la conclusión a otra persona o la concluyese por sí mismo (art. 37, inc. a; ley 20.266, modificada por ley 25.028). Así las cosas, es claro que el hecho de que la operatoria de cesión del paquete accionario de Almocas S.A. no se hubiese perfeccionado, de modo alguno puede ser enrostrado al actor, conforme pretende la accionada, quien señaló que Conte habría incurrido en una conducta culposa al negarse a brindar el nombre de su comitente, pese a los insistentes requerimientos formulados por su parte. A ese respecto, no se soslaya -conforme advirtiera también la Sra. Juez de grado- que el comisionista actúa a nombre propio, pero por cuenta del comitente (cfr. Zavala Rodríguez, 'Código de Comercio comentado?', t. I, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1971, p. 266). Ello implica que es el comisionista -y no el comitente- quien 'queda obligado directamente con las personas con quienes contratarse, sin que éstas' tuviesen 'acción contra el comitente, ni éste contra aquéllas, a no ser que el comisionista hiciera cesión de sus derechos a favor de una de las partes' (art. 233, Cód. Comercio). Desde esa perspectiva, es evidente que resultaba inconducente el requerimiento de la demandada respecto de la identidad del comitente por el que actuaba Conte, máxime cuando dicha sociedad no se hallaba habilitada -ni mucho menos obligada- a exigirle al actor que le develase tal información (véase respuesta a prueba de informes, proporcionado por la Unidad de Información Financiera del Ministerio de Justicia, Seguridad y derechos Humanos, fs. 134). Reitero: el contrato no se consumó, simplemente, porque la firma interesada en transferir su paquete accionario (Almocas S.A.) no brindó, en forma expresa, su aceptación a la oferta ad referendum formalizada por el accionante. Las consecuencias lógicas derivadas de dicho desenlace son las de que, luego de transcurrido el plazo pactado por las partes (que fuera incluso prorrogado en dos oportunidades), la oferta perdiese su entidad, al no haber sido aceptada por la receptora. De tales circunstancias se sigue, no sólo que el dinero correspondiente a la reserva deba serle restituído al accionante, sino también que la demandada carece del derecho a reclamar cobro alguno de comisión, al ser evidente que mucho distó su gestión de ser exitosa. Lo hasta aquí manifestado sella, entonces, la suerte adversa de las quejas planteadas por 'Exxels Real Estate S.A.' en lo relativo a la cuestión de fondo, lo que no lleva sino a confirmar lo decidido a ese respecto por la Sra. Juez de grado. 3) Lo atiente al monto de condena. Llegado a este punto, resta examinar si el quantum y moneda de condena fijados por la anterior Magistrado en concepto de restitución de la reserva resultó -o no- acorde con lo pretendido por el accionante. Sobre esta materia, la quejosa aseveró que la Sra. Juez de grado condenó a su parte erróneamente al pago de dólares estadounidenses (US\$?), pese a que el accionante inició su demanda por el cobro de la suma de pesos (\$?), razón por la cual -en el mejor de los casos para Conte- este último debió haber sido el importe de condena en concepto de capital. Adelanto que tampoco este agravio correrá mejor suerte que los examinados con prelación. Baste señalar a ese respecto que si bien en el acápite 'objeto' de su demanda, Conte manifestó que lo procurado a través de la presente acción era el 'cobro de sumas de dinero en concepto de devolución de la reserva de mantenimiento por la oferta de transferencia del 100% del paquete accionario de una sociedad?', con más gastos, solicitando se condene a la demandada 'al pago de la suma de \$? (pesos ?)' (véase fs. 6), lo cierto es que en el mismo escrito inaugural aclaró que 'sin perjuicio de la liquidación' acompañada 'el reembolso de la reserva deberá ser cancelado' en dólares 'al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, correspondiente al cierre del día anterior a su efectiva cancelación' (véase fs. 8vta.). Es evidente que la Sra. Juez de grado falló

teniendo en consideración lo indicado por el actor en fs. 8vta. su demanda (cfr. arg. art. 163, inc. 6°, CPCCN), cuestión -ésta- que fue omitida por la accionada al formular su queja. Alcanzada esta conclusión no queda otra solución más que la de confirmar íntegramente la sentencia apelada, con el consiguiente rechazo del recurso deducido por 'Exxels Real Estate S.A.'. III.- VEREDICTO Por lo hasta aquí expresado, propongo a este Acuerdo: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada. 2) En consecuencia, confirmar la sentencia de la anterior instancia en todo lo que se decide y ha sido materia de agravio. 3) Imponer las costas de Alzada a 'Exxels Real Estate S.A.', en su condición de vencida en la contienda (art. 68 CPCCN).

Así expido mi voto. Por análogas razones la Señora Juez de Cámara Dra. María Elsa Uzal y el Señor Juez de Cámara Dr. Alfredo Arturo Kölliker Frers adhieren al voto precedente. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Señores Jueces de Cámara Doctores: María Elsa Uzal Isabel Míguez Alfredo Arturo Kölliker Frers Jorge Ariel Cardama Prosecretario de Cámara Buenos Aires, abril 10 de 2013. Y VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada. 2) En consecuencia, confirmar la sentencia de la anterior instancia en todo lo que se decide y ha sido materia de agravio. 3) Imponer las costas de Alzada a 'Exxels Real Estate S.A.', en su condición de vencida en la contienda (art. 68 CPCCN). María Elsa Uzal, Isabel Míguez y Alfredo Arturo Kölliker Frers. Ante mí, Jorge Ariel Cardama. Es copia del original que corre a fs. 282/291 de los autos de la materia. Jorge Ariel Cardama Prosecretario de Cámara Correlaciones: ?Riveros, Rubén Miguel c/Mercado, Patricia s/cobro de pesos? - Cám. 3ª Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza - 13/05/2013 Cita digital: