

Corretaje Remuneracion Comision Intermediacion Corredor Inmobiliario Principio De Buena Fe Violacion De La Buena Fe

JURISPRUDENCIA

Corretaje. Remuneración comisión. Intermediación. Corredor

inmobiliario. Principio de buena fe. Violación de la buena fe Se hace lugar a la demanda por cobro de honorarios profesionales interpuesta por la parte actora, en virtud de los servicios de intermediación inmobiliaria que brindó a la sociedad demandada. La operación de venta de un inmueble no se concretó debido a que la vendedora demandada se arrepintió de la operación a último momento. Por ello, el tribunal interpretó que el comportamiento de la demandada, al arrepentirse previamente a la conclusión de la venta, frustró las legítimas expectativas del actor de obtener una remuneración por los esfuerzos puestos en la concreción de la venta. Por lo que, a criterio del tribunal, dicho accionar resultó contrario al principio de buena fe negocial.

En Buenos Aires, a los 29 días del mes de junio de dos mil dieciocho, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con asistencia de la Sra. Prosecretaria Letrada de Cámara, para entender en los autos caratulados ?SALAFIA, JORGE OSCAR contra COLIN S.A. y OTRO sobre ORDINARIO? (Expediente N° 10980/2016) originarios del Juzgado del Fuero N° 25, Secretaría N° 50, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido en el art. 268 CPCC, resultó que debían votar en el siguiente orden: Vocalía N° 2, Vocalía N° 3 y Vocalía N° 1. Sólo intervienen en este Acuerdo el Dr. Alfredo Arturo Kölliker Frers (Vocalía N° 2) y la Dra. María Elsa Uzal (Vocalía N° 3) por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). Estudiados los autos se planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers dijo: I. LOS HECHOS DEL CASO. (1.) Jorge Oscar Salafia promovió demanda contra ?Colin S.A.? y Elsa Beatriz Zaiek por cobro de la suma de cuatro mil seiscientos noventa dólares estadounidenses (US\$ 4.690), con más sus intereses y costas. En sustento de su pretensión, narró que con fecha 26.05.15 las hermanas Elsa y Mercedes Zaiek, actuando en representación de la sociedad codemandada (Colin S.A.), le encomendaron a Total Buenos Aires S.A. -comercialmente conocida como Remax Total- que, con la intervención del actor en su calidad de martillero público matriculado, ofertara a la venta un inmueble sito en la calle Lavalle ?, ? piso, unidad funcional ?, de esta Ciudad por la suma de sesenta y nueve mil dólares (US\$ 69.000). Adujo que el 14.9.15, gracias a su intervención, se obtuvo una oferta de compra de Cooperativa de Trabajo, Voz e Imagen del Sur Limitada, quien era a ese momento y desde hacía varios años la locataria del inmueble en cuestión -oferta cuyo monto no especificó-, la que fue rechazada por la sociedad codemandada, quien pidió que la suma ofertada fuera elevada a la suma de sesenta y siete mil dólares (US\$ 67.000), extremo que, según el relato del accionante, se había verificado efectivamente, a raíz de lo cual las partes acordaron reunirse el 21.10.15 para escriturar la venta en las oficinas de la escribana interviniente, pero que Elsa Zaiek informó al arribar a la reunión que Mercedes Zaiek, su consocia, hermana y presidente de Colin S.A., había cambiado de parecer con respecto a la venta, por lo que la operación terminó frustrándose por tal motivo. Continuó explicando que, en esas circunstancias, Elsa Zaiek aceptó suscribir un ?reconocimiento de deuda? por la suma aquí reclamada, equivalente al siete por ciento (7%) del valor de la transacción, porcentaje que representaba las comisiones prometidas al actor por la parte vendedora y la compradora y que incluía los honorarios de la escribana interviniente. Explicó que, incumplido el acuerdo, en febrero de 2016, intentó realizar la intimación al domicilio de Elsa Zaiek pero que ésta no recibió la carta documento. Sostuvo que, convocadas las dos (2) hermanas a una instancia de mediación, ninguna de ellas concurrió a la convocatoria, por lo que se vio forzado a promover la presente acción procurando el cobro de los honorarios devengados por su actividad de intermediación que, además de haber sido contemplados en el documento titulado ?Oferta - Reserva de compra (Escritura directa)? para el caso en que la venta del inmueble se frustrara por culpa de alguna de las partes, también le fueron reconocidos en el instrumento de ?reconocimiento de deuda? firmado por Elsa Zaiek, que también acompañó con la demanda. (2.) Corrido el pertinente traslado de ley, la codemandada ?Colin S.A.? compareció primero al juicio en fs. 111/6, contestando la demanda e impetrando su total rechazo, con costas. En su responde, esta última codemandada reconoció haberle encargado el 26.5.15 a la firma Remax Total -encargo que renovó el 27.8.15- la venta del departamento en cuestión por la suma de sesenta y nueve mil dólares (US\$ 69.000), así como que el 14.9.15 el actor le presentó una oferta de compra de Cooperativa de Trabajo, Voz e Imagen del Sur Limitada por sesenta y cinco mil dólares (US\$ 65.000). Sin embargo, sostuvo que surgía del documento titulado ?Oferta - Reserva de compra (Escritura directa)? acompañado por el accionante que esa oferta no fue aceptada por la sociedad, quien contraofertó establecer el precio de venta en sesenta y siete mil dólares (US\$ 67.000), frente a lo cual la interesada habría decidido mantener su oferta y entregar un cheque por quince mil quinientos pesos (\$15.500) sin alcanzarse por ese motivo un mutuo acuerdo con respecto al precio. En lo atinente al documento de ?reconocimiento de deuda?, señaló que la

firma del presunto representante de la cooperativa no coincide con la de éste último, por lo que cuestionó su autenticidad por ese motivo. Por otro lado, apuntó que, en las circunstancias descriptas, no podía predicarse la existencia de un acuerdo de voluntades entre las partes y, por lo tanto, tampoco podía considerarse que la reserva estaba conformada, con el alcance de que, de acuerdo a las pautas del referido documento, el incumplimiento de alguna de las partes implicaría el nacimiento de su obligación de pagar el importe correspondiente a los honorarios comprometidos por el vendedor y el comprador. Con respecto al reconocimiento de deuda incluido en el documento titulado "Acuerdo por desistimiento de escritura", sostuvo que contenía numerosas irregularidades. Por un lado, afirmó que la coaccionada Elsa Zaiek no se había comprometido personalmente a abonar la suma allí establecida, sino que había asumido simplemente la obligación de efectuar el pago. Por otro lado, señaló que en ese instrumento no había participado el actor sino una mujer llamada Andrea Butty que había sido la misma que tomó la oferta de la cooperativa, lo que la llevó a afirmar que el accionante no había intervenido en ninguna de las instancias de la transacción fallida. Dijo, además, que en ese documento se había hecho constar falsamente que existía una oferta conformada y que el precio acordado era el de sesenta y siete mil dólares (US\$ 67.000), cuando éste no había sido aceptado por la potencial compradora. Añadió que también era falso que la sociedad hubiese desistido de la venta, pues nunca se había comprometido a realizarla en tanto no se había llegado a un acuerdo con respecto al precio del inmueble. Explicó que nunca se demostró fehacientemente que la vendedora hubiera aceptado la contraoferta ni tampoco se le había notificado adecuadamente el día, hora y lugar de la eventual firma de la escritura. En otro orden de ideas, sostuvo que, al no haber logrado el actor concluir su trabajo por la ausencia de celebración del negocio jurídico encomendado, no tenía aquél derecho a comisión alguna, por lo que mal pudo haberse comprometido su parte a pagar una comisión del siete por ciento (7%) del precio que aquélla contraofertó. Afirmó que tampoco pudo Elsa Zaiek comprometer la responsabilidad de la sociedad en tanto era únicamente su vicepresidente y no poseía, por ende, potestad para obligar al ente societario de acuerdo a lo dispuesto en el art. 268 LGS. (3). A fs. 124 fue declarada rebelde la codemandada Elsa Beatriz Zaiek, situación que se mantiene hasta el día de la fecha. De su lado, a fs.130 se resolvió abrir la causa a prueba, período que se clausuró a fs. 168 vta. habiéndose producido las ofrecidas del modo que da cuenta la certificación actuarial de fs. 168 y dictándose finalmente sentencia definitiva a fs. 192/208. II. LA SENTENCIA APELADA. Así planteado el caso, el Señor Juez de grado resolvió rechazar la demanda incoada contra Colin S.A. y hacer lugar al reclamo impetrado contra Elsa Zaiek, condenando a esta última, a consecuencia de ello, al pago de cuatro mil seiscientos noventa dólares (US\$ 4690), con más sus intereses calculados a la tasa del seis por ciento (6%) anual y los gastos del juicio. Para así decidir, el magistrado tuvo en consideración que en el documento en que se instrumentó el llamado "acuerdo por desistimiento", celebrado ante la misma escribana que iba a instrumentar la transferencia del inmueble, participaron la coaccionada Elsa Zaiek, en su carácter de vicepresidente de Colin S.A. y, por otra parte, Karina Mustafá en representación de la cooperativa. Luego de recordar el contenido de ese acuerdo, relató que la sociedad codemandada había basado la defensa vinculada con la falta de representación de la coaccionada rebelde en que allí se consignó que ésta actuó como vicepresidente de la sociedad cuando carecía de atribuciones para intervenir en ese carácter. Concedió que el art. 268 LGS respaldaba el argumento de la sociedad en tanto disponía que la representación del ente recae en cabeza del presidente del directorio, incapacidad que no se superaba con el poder general amplio otorgado en favor de la coaccionada rebelde y de María Mercedes Zaiek -la presidente de Colin S.A.-. Ello así porque entendió que lo dispuesto en el art. 375 CCyC, especialmente en los incisos f), g) y h), imponían la necesidad de incorporar la facultad expresa para realizar esos actos, las cuales no fueron incluidas en el poder en cuestión. En esas condiciones, determinó que no era necesario adentrarse en las demás cuestiones planteadas por la sociedad, por lo que resolvió rechazar sin más la demanda incoada en su contra sin incursionar en otros aspectos. Con respecto a la coaccionada rebelde, el juez a quo reparó en que en el titulado "acuerdo de desistimiento" ésta última se había comprometido por sí, como así también por la sociedad, a realizar el pago de la suma aquí reclamada. Consideró, entonces, que esa manifestación era suficiente para concluir que había existido una declaración unilateral de voluntad que se había constituido en una fuente válida de obligaciones. En ese marco apuntó que toda vez que la causa de las obligaciones debe presumirse legítima y que la coaccionada -al no haber comparecido al pleito- ni siquiera intentó desvirtuarla, correspondía hacer lugar al reclamo impetrado en su contra. Señaló, además, que los arts. 263 CCyC y 356 CPCCN permitían tener por ciertos los hechos conducentes lícitos afirmados por la actora así como por reconocidos los documentos acompañados. Argumentó que esa conclusión se encontraba, por otro lado, avalada por el contenido del documento mediante el cual la coaccionada rebelde junto con la presidente de Colin S.A. autorizaron a Remax Total para, por intermedio del actor, ofrecer en venta el inmueble en cuestión. Explicó que, aún cuando el referido documento, así como aquél en que se instrumentaron las ofertas y contraofertas, adolecían de ciertas falencias formales y no existía constancia de la aceptación por parte de la cooperativa de la contraoferta hecha por Colin S.A., podía considerarse que el reclamo del actor estaba respaldado por el ya mencionado "acuerdo de desistimiento", cuyos términos serían suficientes para excluir el estudio de los demás aspectos introducidos por la presidente de la sociedad. En esas condiciones, estableció que la codemandada rebelde debería abonarle al actor la suma de cuatro mil seiscientos noventa dólares

(U\$S 4.690), con más sus intereses calculados a la tasa del 6% anual desde la mora, que consideró acontecida el 31.10.15, y hasta su efectivo pago. III. LOS AGRAVIOS. Contra dicha decisión se alzó únicamente la parte actora mediante el recurso de apelación interpuesto a fs. 216, que, concedido a fs. 217, fue fundado a fs. 242/6 y respondido por la sociedad coaccionada a fs. 248/51. Cuestionó, en primer lugar, el recurrente la decisión del juez a quo de considerar que Elsa Zaiek había carecido de poder suficiente para reconocer una deuda en nombre de la sociedad de la que era ?apoderada? y ?vicepresidente?. Sostuvo que la voluntad de la sociedad de aceptar la oferta propuesta por la cooperativa había sido demostrada con las pruebas rendidas en la causa. Afirmó que, además, no era cierto que el poder general que le había sido otorgado a la codemandada no incluyera la facultad de celebrar actos jurídicos como el referido, aun cuando ello no hubiera sido específicamente contemplado. En ese sentido, arguyó que si la apoderada tenía facultades para vender bienes inmuebles de la sociedad, la aptitud para reconocer una deuda derivada de esa actividad era una consecuencia lógica de aquélla otra facultad. Destacó, por otro lado, que si aquélla se encontraba facultada para transigir deudas litigiosas, con más razón podía intervenir en una negociación prejudicial. A continuación, sostuvo que, aun si se dejase de lado el texto del poder, la teoría de la apariencia receptada en el art. 376 CCyC llevaría a la conclusión de que Elsa Zaiek sí había obligado a la sociedad codemandada. En sustento de esa afirmación, recordó que la escribana que iba a intervenir en la transferencia del inmueble testificó que la presidente de la sociedad, Mercedes Zaiek, estaba al tanto de la operatoria, lo que había fundado en el hecho de que ésta había puesto a disposición los libros de la compañía, cuando la escribana, ante la reticencia de la sociedad para entregárselos, se apersonó en la sede para preparar la documentación necesaria para la venta. En esa misma línea, la testigo Mustafá, secretaria de la cooperativa, había declarado que tanto Elsa como Mercedes Zaiek actuaban indistintamente en los asuntos relativos a la administración del bien locado, como así también en los relativos a la frustrada venta del inmueble del que la cooperativa fue inquilina y oferente al momento de su puesta en venta. Adujo también el recurrente que, aún cuando no existiera prueba escrita de ello, la existencia de un acuerdo de voluntades entre las partes con relación al precio de venta del inmueble debía considerarse probada por el hecho, ya referido, de que la presidente de la sociedad recibió en la sede social a la escribana y puso allí a su disposición los libros societarios para que ésta preparara el acto de transferencia. Explicó que resultaba claro que la socia firmante del reconocimiento de deuda no había asumido una obligación unilateral por la sociedad sino que había convenido con los interesados en la venta frustrada, un monto indemnizatorio y su forma de pago. Destacó, asimismo, que la presidente y la vicepresidente de la entidad, además de ser hermanas, eran las únicas socias de Colin S.A., como así también, que la primera reconoció que la sociedad había estado interesada en la venta del inmueble y había autorizado a su parte, a través de Remax, a ofrecerlo. Finalmente, argumentó que el reclamo se centraba en la ejecución de un reconocimiento de deuda cuya causa había sido demostrada, por lo que la manifestación de voluntad hecha por Elsa Zaiek no podía ser interpretada, entonces, como una declaración unilateral de voluntad, puesto que la deuda no encontraba su raíz en ese reconocimiento sino en lo acontecido en torno a la operativa de venta frustrada, hecho que es posterior al otorgamiento del poder en su favor. El segundo agravio se vinculó a las deficiencias de la documentación acompañada que fueran señaladas por la sociedad codemandada, las cuales, sostuvo, fueron subsanadas por el reconocimiento que ese mismo ente realizó de los actos que en aquélla se plasmaron. El tercero, en cambio, se dirigió a la omisión del juez a quo de tratar el planteo de la aplicación de lo previsto con respecto a los intereses en el art. 770 CCyC.

Finalmente, en el cuarto agravio, el recurrente cuestionó la forma en que fueron impuestas las costas. Arguyó que, aún si se considerara que la demanda contra Colin S.A. no debía prosperar, su comportamiento había permitido la confusión que motivó este litigio, por lo que se habría configurado un supuesto de excepción que autorizaría a imponer las costas relativas a esa parte en el orden causado. IV. LA SOLUCIÓN. (1.) Thema decidendi. Dado el contenido asignado por la parte actora a su recurso, el thema decidendi en esta instancia se centra en determinar, en definitiva, si, más allá de la condena pronunciada contra la codemandada rebelde, la sociedad coaccionada se encuentra o no obligada al pago de la suma consignada en el documento de reconocimiento de deuda titulado ?acuerdo por desistimiento?, o, a todo evento, al de alguna suma en concepto de honorario o comisión en el marco de lo acordado en el documento anteriormente suscripto en las partes denominado ?Oferta - Reserva de compra (Escritura directa)? para el caso de frustración de la venta por culpa de una de las contratantes. Antes de ingresar al análisis de estas cuestiones, resulta conveniente recordar cuáles son los antecedentes fácticos de este pleito que se encuentran fuera de discusión. En esta dirección, la sociedad coaccionada reconoció haber autorizado el 26.5.15 por noventa (90) días -acuerdo que fue prorrogado el 27.8.15- a la empresa Remax para que, a través del martillero aquí actor, ofreciera a la venta un inmueble de su propiedad oportunidad en que se estimó el precio del inmueble en sesenta y nueve mil dólares (U\$S 69.000), autorización que se instrumentó mediante el documento que luce en copia a fs. 55 y que fue suscripto por Mercedes Zaiek, presidente de Colin S.A., y por la codemandada Elsa Zaiek, vicepresidente de esa sociedad. También se halla fuera de discusión que el 14.9.15 la sociedad recibió una oferta de parte de quien hasta ese momento era la inquilina del inmueble, la Cooperativa de Trabajo Voz e Imagen del Sur Limitada, por sesenta y cinco mil dólares (U\$S 65.000) que se instrumentó en el documento titulado ?Oferta - Reserva de

Compra (Escritura directa)? que luce en copia a fs. 56 y que el mismo día esa oferta fue rechazada por la sociedad, que contraofertó sesenta y siete mil dólares (U\$S 67.000) según consta en ese mismo documento. Tampoco se cuestiona -en tanto su otorgante no ha comparecido al pleito y cabe tener por reconocido el documento que luce en copia a fs. 60 en los términos del art. 356, inc. 1 CPCCN- que la codemandada Elsa Zaiek suscribió lo que las partes coincidentemente consideraron un ?reconocimiento de deuda?, conforme el cual ?la vendedora ac(o)rd(ó) abonar a Remax el total de la comisión del 7%, esto es cuatro mil seiscientos noventa dólares?, así como que la mencionada codemandada -hoy rebelde- ?se compromet(ió) por sí y por la vendedora a realizar estos pagos?, circunstancia que motivó que fuera condenada a abonar la suma antes mencionada por haber sido considerada responsable por la obligación pendiente de cumplimiento, decisión que en ese aspecto no mereció cuestionamientos y, en consecuencia, ha quedado firme. Es en ese contexto, entonces, en el que analizaré los asuntos planteados en esta instancia. (2.) Algunas aclaraciones preliminares. He de dejar asentado, en primer término, que no se soslaya que quien aquí se presentó a demandar el cobro de la comisión no ha acreditado tener la representación de la compañía que opera bajo el nombre Remax Total ni tampoco ha justificado su vínculo con aquélla. Sin embargo, toda vez que ninguna objeción se ha planteado al respecto hasta este momento, no resulta necesario un pronunciamiento sobre ese aspecto. En segundo lugar, cabe destacar que el presente caso ha de ser analizado a la luz de las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en tanto los hechos fundantes del reclamo ocurrieron con posterioridad a su entrada en vigencia, que ocurrió el 1.8.15 (art. 7 CCyC). (3.) Sobre la capacidad y/o legitimación de Elsa Zaiek para obligar a la sociedad. En el pronunciamiento apelado, el juez resolvió que Colin S.A. no había quedado obligada frente al actor toda vez que la coaccionada Zaiek había invocado al momento de firmar el reconocimiento de deuda, por sí y por la sociedad, simplemente su carácter de ?vicepresidente? de la entidad, condición que -no existe posibilidad de discusión sobre esto- no le otorgaba la facultad de representar a la sociedad de acuerdo a lo dispuesto en el art. 268 LGS, y porque, a criterio del magistrado, esa falta no pudo ser subsanada con el poder amplio que aquélla le había otorgado, pues se requería, para estar autorizado a realizar dichos actos en nombre de la compañía, la inclusión en aquél de una facultad expresa en tal sentido, lo que consideró que no había sucedido. Esta última decisión es la que aparece cuestionada por el accionante ante esta instancia en los términos anteriormente descriptos. Pues bien. Adelanto que he de proponer, al menos en este punto, la atención del recurso interpuesto. Ello, por cuanto el hecho de que al comienzo del acto Elsa Zaiek se hubiera presentado como representante de Colin S.A. en su carácter de ?vicepresidente? (fs. 60), no obsta, en las circunstancias que rodean el presente caso, a que se considere que aquélla intervino, también, en ese acto en su rol de apoderada de esa sociedad. En ese sentido, ha de tenerse en consideración que la codemandada rebelde no era una extraña ante los ojos de ninguna de las partes otorgantes del acto. En efecto, aquélla había participado -junto con su hermana y presidente de la sociedad Mercedes Zaiek y sin que ninguna de ellas invocara en esas oportunidades sus calidades de presidente y apoderadas de Colin S.A., pese a tratarse de asuntos vinculados a un inmueble que era de titularidad registral del ente-, tanto al momento de autorizar al actor a ofrecer la unidad funcional a la venta como al momento de rechazar la oferta realizada por la cooperativa. Asimismo, de la testimonial brindada por Mustafá, empleada de la cooperativa que era locataria del inmueble que además intentó comprar, surge que ambas actuaban en forma indistinta en los asuntos relativos a la administración de ese bien, habiendo la cooperativa interactuado con ella o con Mercedes Zaiek de forma conjunta, así como -individualmente- de manera indistinta, durante los ocho (8) años que llevaba su relación locativa (fs. 153 vta.). En este contexto, resulta evidente que quien invocó la representación de Colin S.A. estaba suficientemente empapada en los pormenores de la actividad social y ejercía con habitualidad las facultades que se le confirieran en el poder oportunamente otorgado. En esas condiciones, es dable concluir que la existencia de un supuesto error formal en la invocación de la personería al momento de participar en el reconocimiento de deuda, toda vez que efectivamente existía a ese momento un poder válido otorgado por la sociedad que la legitimaba para intervenir en él y sin perjuicio de la conclusión a la que pudiera arribarse por aplicación de la doctrina de la apariencia invocada por el recurrente, no impide considerar que pudo haber sido perfectamente en su calidad de apoderada de Colin S.A. que Elsa Zaiek otorgó el acto jurídico en cuestión en representación de la sociedad y que, por lo tanto, se hallaba perfectamente legitimada para, con su intervención, obligar a la sociedad a través del ?reconocimiento de deuda? que suscribiera. Ahora bien, dilucidado ello, restaría analizar si el ?reconocimiento de deuda? en cuestión era o no una potestad incluida en el poder que había sido otorgado. Para negar su inclusión, el juez a quo reparó en lo establecido en los incs. f), g) y h) del art. 375 CCyC. El referido artículo establece que, cuando, como en el caso, se otorga un poder en términos generales, son necesarias facultades expresas para celebrar determinados actos jurídicos, que son los que se individualizan en sus diversos incisos, entre ellos, el aludido inciso f), en el que se contemplan aquéllos actos que crean obligaciones por una declaración unilateral de voluntad. Según el juez, dentro del género de declaraciones unilaterales de voluntad, se encuentra, como lo prevé el art. 1801 CCyC, el acto de ?reconocimiento de deuda?. En efecto, el citado artículo distingue dos (2) subespecies de declaraciones unilaterales de voluntad: por un lado, existe la posibilidad de realizar promesas autónomas pago, que serían fuentes autónomas de obligaciones para el emisor (art. 733 CCyC), y, por otro lado, la

posibilidad de reconocer una deuda que encuentra su fuente en un hecho anterior que se relaciona en el acto en la que ninguna obligación nueva es creada, sino que simplemente se admite su existencia, que es naturalmente previa y que emana de otro hecho o acto jurídico distinto. Partiendo de esta distinción, cabe advertir que el inc. f) del art. 675 CCyC no requiere la existencia de facultades expresas para emitir esas declaraciones en términos generales, sino para crear obligaciones a través de ellas. Tratándose en el caso de la última subespecie de declaración unilateral de la voluntad descripta, no corresponde, entonces, exigir la existencia de una facultad expresa para su otorgamiento en el poder en tanto ninguna obligación nace de ella sino que se trató, meramente, de un reconocimiento -aunque con el alcance que más adelante se analizará- de una obligación que había nacido con anterioridad a ese acto. Las razones para considerar que el supuesto sub examine tampoco se encuentra comprendido en los demás incisos citados resultan más evidentes. Por un lado, el inc. g) requiere facultades expresas para el reconocimiento o novación de obligaciones anteriores al otorgamiento del poder, supuesto que no ha acontecido en el caso pues el poder en cuestión fue otorgado en el año 1991 mientras que la obligación reconocida habría nacido en el año 2015. Por otro lado, el inc. h) contempla el caso de la realización de pagos que no sean los ordinarios de la administración. Más allá de las dudas que pudiera generar la clasificación de la deuda de autos como extraordinaria, lo cierto es que no caben dudas de que el reconocimiento y el pago son institutos diferentes con características autónomas. Por lo demás, los restantes supuestos contemplados en la norma resultan claramente ajenos al aquí analizado. En esas condiciones, ha de concluirse que no resultaban exigibles facultades expresas para que Elsa Zaiek pudiera representar a la sociedad codemandada para la emisión del reconocimiento de deuda analizado. Así, toda vez que la deuda en cuestión y su reconocimiento no son más que consecuencias del ejercicio de otras potestades que sí le fueron expresa e indiscutidamente otorgadas a la coaccionada rebelde -en particular, la de enajenar bienes de propiedad de la sociedad así como de determinar las modalidades, cláusulas, precios y formas de pago, la de otorgar los instrumentos públicos o privados que fueren consecuencia de los actos enumerados en el poder y la de realizar los demás actos, gestiones y diligencias conducentes al desempeño del poder (fs. 93/7)-, ha de considerarse que la representante actuó, en efecto, dentro de los límites de su mandato y, en consecuencia, comprometió en su obrar a la sociedad aquí codemandada. En ese entendimiento es que considero que asiste razón al recurrente al cuestionar el criterio empleado por el juez a quo para analizar la representatividad de la actuación de Elsa Zaiek. Sin embargo, no basta ello para hacer lugar sin más a la acción intentada contra el ente societario. Ello así por dos (2) razones fundamentales. La primera, porque, aun cuando se concluyera que Colin S.A. se vio obligada a través de lo actuado por su apoderada, esa circunstancia no resulta suficiente para dilucidar si el ente se encuentra o no obligado al pago que le fue reclamado puesto que la sociedad esgrimió, también, otros argumentos contrarios a la existencia del crédito que aquí se reclama, entre los que se encuentra el ciertamente relevante argumento de que el corredor interviniente carece de todo derecho al cobro de una comisión cuando no logró con su intervención la conclusión del negocio jurídico objeto de su intermediación. La segunda, porque aún si se considerara que la sociedad no había estado debidamente representada en el acto de reconocimiento, lo cierto es que esta última podía estar igualmente obligada debido a la existencia de una deuda preexistente en concepto de ?comisión? que tendría su fuente en un acuerdo celebrado con anterioridad y que habría sido incluido en el documento ?Oferta - Reserva de Compra (Escritura directa)?. Veamos si, analizados estos dos (2) aspectos de la cuestión, es factible reconocer el derecho del accionante al cobro de la suma pretendida a lo largo del proceso. (4.) Análisis de la existencia -o no- del derecho del actor a cobrar una suma en concepto de comisión por su intermediación o, cuanto menos, como resarcimiento por la frustración de la operación con fundamento en lo acordado con la comitente. Como fue reseñado, la sociedad accionada cuestionó la existencia del derecho alegado por el actor al cobro de una ?comisión?. Fundó su posición en el hecho de que, al no haberse llegado a un acuerdo con respecto al precio de venta, no había existido un arrepentimiento posterior a la existencia de una ?reserva conformada?, constituyendo éste un presupuesto indispensable para el nacimiento del derecho a cobrar la comisión aquí reclamada por el accionante. Al no haberse arribado a la conclusión del negocio jurídico que le fuera encomendado, de acuerdo a la tesis expuesta por la sociedad codemandada, el accionante carecería del derecho que aquí invocó por carecer aquél de causa como consecuencia de la no configuración del supuesto indispensable el nacimiento de ese derecho, sin perjuicio de lo que se hubiera dispuesto en el reconocimiento de deuda. En efecto, asiste razón a la recurrente en punto a que no basta con la existencia de un acto de esas características para concluir que asistía al actor el derecho a cobrar una comisión sino que es necesario, además, comprobar el acaecimiento de un hecho con la aptitud suficiente para dar nacimiento a la obligación a la que allí se hiciera referencia. Ello por cuanto, toda vez que no hay obligación sin causa, es decir, sin que derive de algún hecho idóneo para producirla de conformidad con el ordenamiento jurídico (art. 726 CCyC), resulta indispensable para dar solución a este pleito adentrarse en el análisis de la causa de la deuda reclamada, cuya existencia fue negada por la sociedad coaccionada. Cabe, en primer lugar, descartar que se trate de un derecho a cobrar honorarios que reconozca su causa en el contrato de corretaje. Ello así porque, en el contexto de un contrato de corretaje, el derecho del intermediario al cobro de la comisión nace sólo si efectivamente se celebra un negocio como resultado de la intervención del corredor (art. 1350 CCyC), supuesto que en el caso no se ha verificado toda vez que

-sobre esto no hay dudas- la venta del inmueble de titularidad de Colin S.A. no se concretó. Sin embargo, tal circunstancia no lleva por sí sola a concluir que el derecho alegado por el accionante carece de causa. Ello por cuanto, pese a que en principio no existe el derecho a cobrar comisión cuando la transacción no ha sido concretada, nada obsta a que las partes acuerden otros supuestos para el nacimiento de la obligación (art. 959 CCyC; similar argumento al de esta CNCom. en pleno, 10.10.21, in re: ?Brunetti, Carlos c/ Norte, Carlos?). Corresponde, entonces, evaluar si, de las pruebas colectadas en la causa, es posible concluir que las partes celebraron un pacto en tal sentido, es decir, que le concediera al accionante el derecho a cobrar una comisión cuando la transacción se frustrara por culpa de la parte vendedora o compradora. Para resolver este asunto resulta determinante el análisis del documento que luce en copia a fs. 77 puesto que fue en él que se incluyó una cláusula -que no estaba presente en el único instrumento previo acompañado a la causa, esto es, el formulario de autorización para ofrecer el inmueble a la venta-mediante la cual la sociedad vendedora y la cooperativa compradora asumían la obligación de pagar, en caso de que por culpa de alguna de ellas se frustrara la operación, una comisión equivalente al siete por ciento (7%) del valor de venta? que se hubiera acordado. Allí, bajo el título ?Oferta - Reserva de Compra (Escritura directa)? la cooperativa ofertó, a través de un texto prerredactado por la inmobiliaria en la que se desempeña el accionante, comprar el inmueble por la suma de sesenta y cinco mil dólares (US\$ 65.000), oferta que fue rechazada por la sociedad, que en el mismo acto contraofertó la suma de sesenta y siete mil dólares (US\$ 67.000). A renglón seguido, luce una inscripción ?a mano? que dice, en síntesis, que se recibió de la cooperativa la suma de mil dólares (US\$ 1.000) en efectivo aplicada a la vigencia de la oferta de sesenta y cinco mil dólares (US\$ 65.000), sin que existan, como con razón sostuvo la accionada, pruebas escritas de que la contraoferta le hubiera sido notificada a la cooperativa ni de que ésta la hubiera aceptado. Dado el expreso rechazo a los términos de la oferta recibida por la sociedad y la ausencia de pruebas que pudieran convalidar la existencia de una aceptación por parte de la cooperativa de la contraoferta realizada en ese mismo instrumento, ha de concluirse que no es posible asumir que las partes hubieran quedado obligadas en los términos que allí se habían expresado. En este marco, tampoco es posible concluir, entonces, que el accionante tuviera el derecho a cobrar una comisión que reconociera su causa en la cláusula que en tal sentido había sido incluida en ese instrumento pues integró una oferta y una contraoferta que no fue demostrado que hubieran sido -ninguna de ellas- aceptadas por la contraparte. Existe, de todos modos, una tercera y última alternativa a analizar. Resultaría contrario al principio de buena fe que la ley impone a las partes en los contratos (art. 960 CCyC) que quien celebre un acuerdo con otra parte y le encomiende a aquélla ciertas tratativas para la obtención de un determinado resultado en su beneficio prometiendo a cambio una contraprestación, se retractase a último momento, cuando su cocontratante ya hubiera desplegado los esfuerzos necesarios para la consecución del fin encomendado y sin que existiera ni se invocara ninguna razón válida que pudiera justificar tal actitud. En efecto, resulta indiscutible que la ?buena fe? comercial es una exigencia de estos tiempos que domina todo el ordenamiento jurídico, no sólo en lo referente a la constitución de la relación sino también en su ejecución e interpretación de cualquier aspecto de la convención (anteriormente, art. 1198 del CCiv., actualmente 960 CCyC). La ?buena fe? es una causa o una fuente de creación de especiales deberes de conducta exigibles en cada caso, de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. Las partes no se deben sólo aquello que ellas mismas han estipulado o, escuetamente, aquello que determina el texto legal, sino todo aquello que en cada situación impone la ?buena fe? (esta CNCom. esta Sala A, 17.07.07, in re: "Cocciarini Silvina Isabel c/ Nación Seguros de Vida S.A. s. ordinario"; id. id. 18.10.2007; in re: "Valle Alto S.A. c/ Zurich Argentina Compañía de Seguros S.A. s/ ordinario?"). Y, de acuerdo con el criterio generalizado de los autores, la ?buena fe? en el cumplimiento de las obligaciones impone a las partes hacer no solamente lo prometido, sino todo lo que resulte necesario para hacer llegar a la contraparte el pleno resultado útil de la prestación debida (Fontanarrosa, Rodolfo, con cita de Betti, en ?Derecho Comercial Argentino?, t. II, Contratos Comerciales, Ed. Depalma, Bs. As., 1976, pág. 51). La ?buena fe? se muestra así, en esta faz de la vida del contrato, según la feliz expresión de Betti, como ?un criterio de conducta que se asienta sobre la fidelidad al vínculo contractual y sobre el empeño de cumplir la legítima expectativa de la contraparte, empeño en poner todas las fuerzas propias al servicio del interés de la contraparte en la medida requerida por el tipo de relación obligatoria de que se trata, compromiso en satisfacer íntegramente el interés de la parte acreedora de la prestación? (Fontanarrosa, obra y páginas citadas, id. Mosset Iturraspe, Jorge, ?Justicia Contractual?, Ed. Ediar, Bs. As., 1977, pág. 147; etc.). Un comportamiento como el descripto, entonces, constituiría un incumplimiento de los deberes implícitos asumidos al contratar y legitimaría al contratante inocente a reclamar el pago, si no del contrato completo, de una suma razonable para cubrir los costos y molestias en los que hubiera incurrido. Resulta, entonces, pertinente preguntarse si tal es el caso que se verificó en autos. No hay debate en torno a que la sociedad demandada efectivamente encargó a la empresa Remax que, a través de la intermediación de Salafia, se ofreciera a la venta un inmueble de su propiedad ni tampoco que, en ejercicio de esa encomienda, este último acercó a la cooperativa y a Colin S.A. a un acuerdo. Se ha dicho ya que surge del documento que obra en copia a fs. 77 que la oferta de la cooperativa fue expresamente rechazada y que la contraoferta de la accionada no fue aceptada, al menos en esos términos. Sin

embargo, la ausencia de esa prueba escrita no basta para concluir, como pretende la sociedad, que no existió un acuerdo de voluntades entre las partes. En efecto, no hay debate en torno a que efectivamente se organizó el acto de escrituración y que allí se reunieron la cooperativa, el actor representado por la Sra. Butty y la vicepresidente de la sociedad ante una escribana que iba a formalizar el acto. Asimismo, la escribana dio testimonio de haber concurrido a las oficinas de la sociedad, donde fue recibida por la propia presidente, según testificó la profesional, para recabar cierta información que necesitaba para preparar la escrituración (fs. 153). Ante esos hechos, la única explicación plausible -no habiendo la sociedad siquiera ofrecido una alternativa- es que efectivamente había existido algún acuerdo sobre el valor del bien -aunque no sea el que se había plasmado en el documento de fs. 77- y que la sociedad -sea con participación de su presidente o de su apoderada- había aceptado transferir la propiedad en favor de la cooperativa, acuerdo al que se habría arribado -no se discute esto- en virtud de la intervención del aquí actor, y que no se concluyó por una decisión de la presidente de la sociedad que careció de mayores justificaciones. En estas condiciones, ha de concluirse que la conducta de la sociedad accionada en la ejecución del contrato que la vinculó con Salafia, en tanto con su comportamiento en el último instante previo la conclusión de la venta frustró las legítimas expectativas del actor de obtener una remuneración por los esfuerzos puestos en la concreción de la venta, resultó contraria al comportamiento de buena fe que es debido, también, en la etapa de ejecución del contrato. Así las cosas, resulta ajustado a derecho el reclamo del actor en cuanto reclama una compensación por la tarea efectivamente realizada. Ahora bien, aún resta establecer cuál es la extensión de la deuda de la compañía. En el documento en el que se instrumentó el reconocimiento de deuda se estableció, entre otras cosas, que [1] la vendedora abona(ría) a REMAX el total de la comisión del 7%, esto es CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA DÓLARES...? Sin embargo, una vez descartadas, por las razones expuestas, las pautas volcadas en el documento titulado ?Oferta - Reserva de Compra (Escritura directa)?, esa referencia a una supuesta comisión que equivaldría al siete por ciento (7%) del precio de venta y que habría sido acordada en algún momento previo a la suscripción del reconocimiento de deuda queda huérfana de fuente. Recuérdese que el reconocimiento de deuda no es capaz, por sí mismo, de ser fuente de nuevas obligaciones, por lo que no sería posible, tampoco, concluir que hubiese sido ésa la instancia en la que se acordara un pago de esa envergadura. Por otro lado, una vez excluida la aplicabilidad del acuerdo que se había plasmado en el documento de fs. 77, el único acuerdo relativo a la comisión que el accionante cobraría es aquél que fue insertado en la autorización de venta. En ella se acordó que la sociedad, en caso de venta del inmueble, pagaría el equivalente al tres por ciento (3%) del valor de venta más IVA, porcentaje que no puede considerarse aumentado por los términos del reconocimiento de deuda toda vez que éste tampoco puede agravar la situación del deudor. Si así lo hiciere, cabría estarse a la obligación original puesto que el reconocimiento no es una nueva causa de deber (art. 735; Lorenzetti, Ricardo, Código Civil y Comercial..., op. cit., pág. 32; en similar sentido ya se preveía en el art. 723 CCiv., cfr. Llambías, Jorge J, Código Civil Anotado, t. II - A, 2da ed., Abeledo Perrot, Bs. As., 2004, pág. 208). Así, si bien existe la posibilidad de que en el reconocimiento declarativo de una obligación anterior se establezca, sobre esa obligación anterior en el tiempo, un agravamiento o modificación que, para resultar válida y exigible, en esos casos debe verificarse un reconocimiento expreso o tácito de esa modificación o agravamiento (Herrera - Caramelo - Picasso, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, t. III, Infojus, Bs. As., 2015, págs. 13/14). Toda vez que no existe en el documento en cuestión ninguna expresión de la que pudiera inferirse el reconocimiento de un agravamiento en la obligación primigenia, cabe entonces descartar esos parámetros en lo que exceden a aquélla. Ahora bien, tampoco es posible determinar sin más que la suma debida equivale a ese tres por ciento (3%) del valor de venta pues, siendo que aquél era el porcentaje previsto para el caso de éxito en la gestión, esto es, para el supuesto de concretarse el negocio jurídico encomendado, el que se reconozca en caso de frustración del objetivo ha de ser necesariamente menor, por lo que estimo adecuado en el sub lite establecer la obligación en el equivalente al uno coma cinco por ciento (1,5%) del precio de venta, equivalente a la mitad de la retribución prevista para el caso de intermediación exitosa, ello así teniendo en consideración que la transferencia no se celebró, mucho más cuando el actor no se vio obligado a afrontar grandes esfuerzos para contactar a las partes puesto que aquéllas ya eran locadora e inquilina y, además, la última había manifestado su interés en adquirir el inmueble directamente a la sociedad accionada con anterioridad (ver testimonio de la testigo Mustafá), de lo que se deriva que el accionante no debió incurrir en grandes esfuerzos o actividades importantes para la obtención del candidato a adquirente del bien en cuestión. Por último, desconociéndose también cuál fue el precio de venta finalmente acordado como antecedente del acto programado para el día 21.10.15 ante la escribana, que finalmente se frustró por decisión unilateral de la sociedad vendedora, habrá de tomarse como base para el cálculo la suma de sesenta y cinco mil dólares (U\$S 65.000) por ser, de los valores que se debatieron, el menos gravoso para el deudor y, principalmente, por ser el último precio que se debatió entre las partes -a juzgar por la ubicación en que fueron plasmadas las ofertas emitidas en la misma fecha por cada una de las partes en el documento de fs. 77-. No obsta a la solución propuesta el hecho de que en el reconocimiento de deuda se hubiera comprometido a abonar la suma de cuatro mil seiscientos noventa (U\$S 4.690) ni que se hubiera afirmado que la base para el cálculo era de sesenta y siete mil dólares (U\$S 67.000), puesto que, como ya fue explicado, no

pudo tal reconocimiento establecer -al menos no sin hacer una mención expresa a tal efecto- una deuda mayor a la que originalmente existió. En estas condiciones, habiéndose ya establecido que el accionante sí tiene derecho a cobrar una retribución por el trabajo que realizó y que no llevó a la compradora y a la vendedora a la conclusión del negocio únicamente como consecuencia de una tardía e injustificada retractación por parte de la sociedad aquí coaccionada, corresponde en este punto del desarrollo del análisis establecer cuál habrá de ser, en definitiva, la extensión de esa retribución que deberá pagar la codemandada -junto con la coaccionada Elsa Zaiek como fue incontestadamente decidido en la anterior instancia-. En virtud de las pautas anteriormente esbozadas, corresponde, entonces, fijar el capital de condena en el monto equivalente al uno coma cinco por ciento (1,5%) de la suma de sesenta y cinco mil dólares (U\$S 65.000) en concepto de comisión por la venta desistida, esto es, en la suma de novecientos setenta y cinco dólares (U\$S 975). A dicha suma habrán de añadirse los intereses devengados desde la fecha de mora establecida en la sentencia de grado y a la tasa prevista en el fallo, nada de lo cual fue objetado ante esta instancia. A su vez y en atención al requerimiento del accionante en su memorial con respecto a la aplicación de lo dispuesto en el art. 770 inc. b) CCyC, los intereses devengados a la tasa fijada por el juez a quo -que tampoco mereció críticas- serán capitalizados a la fecha de notificación de la demanda, momento a partir del cual y una vez producida la capitalización se aplicará la tasa de interés establecida en el fallo apelado sobre la deuda así recompuesta desde esta última fecha y hasta el efectivo pago. Las pautas precedentemente establecidas para la determinación de la deuda serán aplicables también para determinar la extensión de la obligación de la codemandada Elsa Zaiek, toda vez que, como el propio recurrente lo reconoce en su expresión de agravios, se trata de deudas que tienen una única e idéntica causa, por lo que no pueden tener una extensión distinta. (5.) Costas. Habida cuenta que lo hasta aquí expuesto determina la revocación -aunque más no sea parcial- de la sentencia de grado, tal circunstancia determina que haya quedado sin efecto la distribución de costas efectuada en la anterior instancia. Corresponde pues, a este Tribunal expedirse sobre este particular, en orden a lo previsto por el art. 279 CPCCN. Sabido es que en nuestro sistema procesal, los gastos del juicio deben ser satisfechos -como regla- por la parte que ha resultado vencida en aquél. Ello así en la medida que las costas son en nuestro régimen procesal corolario del vencimiento (arts. 68, 69 y 558 CPCCN) y se imponen no como una sanción sino como resarcimiento de los gastos provocados por el litigio, gastos que deben ser reembolsados por el vencido. Es cierto que ésa es la regla general y que la ley también faculta al juez a eximir de las costas al vencido, en todo o en parte, siempre que encuentre mérito para ello (arts. 68 y ss.). Pero ello, esto es la imposición de las costas en el orden causado o su eximición -en su caso-, sólo procede en los casos en que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la litis, su resultado o en atención a la conducta de las partes su regulación requiere un apartamiento de la regla general (Colombo, Carlos y Kiper, Claudio, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. I, p. 491).

Si bien el actor resultó victorioso en cuanto obtuvo el reconocimiento judicial de la existencia del derecho que había invocado en orden al cobro de los honorarios que consideró devengados en el marco de la transacción fallida, lo cierto es que la base para el cálculo del monto debido es notoriamente inferior a aquélla que fuera propuesta por él, por lo que es posible considerar que, en definitiva, el resultado de la contienda fue, al mismo tiempo, parcialmente favorable para la parte demandada. En estas circunstancias, entiendo que, para reflejar con justicia ese resultado también en la distribución de la carga de los gastos del proceso, resulta adecuado que las accionadas hagan frente al ochenta por ciento (80%) de ellos y el accionante al veinte por ciento (20%) restante. V. CONCLUSIÓN. Como corolario de lo hasta aquí expuesto, propongo entonces al Acuerdo: (a) Atender parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el accionante; (b) Revocar, también parcialmente, la sentencia apelada en cuanto había absuelto a la referida sociedad; y como consecuencia de ello; (c) Condenar también a la codemandada Colin S.A. a abonar a la accionante -conjuntamente con la codemandada Zaiek- la suma de novecientos setenta y cinco dólares (U\$S 975), ello con más sus intereses a calcularse a la tasa del seis por ciento (6%) anual desde la fecha en que la primera de las codemandadas fuera notificada de la demanda y hasta su efectivo pago; (d) Imponer las costas de ambas instancias en un ochenta por ciento (80%) a las accionadas y en el veinte por ciento (20%) restante a cargo del accionante por las razones expuestas en el considerando IV, pto. (5) (arts. 279, 68 y 71 CPCCN). Así voto. Por análogas razones, la Señora Juez de Cámara Dra. María Elsa Uzal adhiere al voto precedente. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Señores Jueces de Cámara Doctores: María Elsa Uzal y Alfredo Arturo Kölliker Frers. Ante mí, Valeria Cristina Pereyra. Es copia del original que corre a fs. 765/775 del libro N° 128 de Acuerdos Comerciales - Sala A Valeria Cristina Pereyra Prosecretaria de Cámara Buenos Aires, 29 de junio de 2018. Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se resuelve: (a) Atender parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el accionante; (b) Revocar, también parcialmente, la sentencia apelada en cuanto había absuelto a la referida sociedad; y como consecuencia de ello; (c) Condenar también a la codemandada Colin S.A. a abonar a la accionante -conjuntamente con la codemandada Zaiek- la suma de novecientos setenta y cinco dólares (U\$S 975), ello con más sus intereses a calcularse a la tasa del seis por ciento (6%) anual desde la fecha en que la primera de las codemandadas fuera notificada de la demanda y hasta su efectivo pago; (d) Imponer las costas de ambas instancias en un ochenta por ciento (80%) a las accionadas y

en el veinte por ciento (20%) restante a cargo del accionante por las razones expuestas en el considerando IV, pto. (5) (arts. 279, 68 y 71 CPCCN). (e) En cuanto a los recursos de apelación de materia arancelaria (véanse fs. 211 y fs. 213/214), atento lo resuelto precedentemente en materia de costas y dado que conforme lo normado por el art. 279 CPCC incumbe a este Tribunal la fijación de los respectivos estipendios, déjase sin efecto la regulación de fs. 206/207, y hácese saber que los emolumentos serán regulados una vez que exista base patrimonial cierta para su debida determinación. (f) Notifíquese a las partes y devuélvase a primera instancia; y (g) A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1° de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Sólo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).

María Elsa Uzal Alfredo A. Kölliker Frers Valeria Cristina Pereyra Prosecretaria de Cámara
033534E