

Cumplimiento Del Contrato De Compraventa De Inmueble Escritura Traslativa De Dominio Clausula Penal

JURISPRUDENCIA

Cumplimiento del contrato de compraventa de inmueble. Escritura

traslativa de dominio. Cláusula penal Se confirma la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato y condenó al demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble. Se eleva la partida asignada en concepto de multa por cláusula penal, en virtud del largo plazo de mora en que incurriera el demandado. Lomas de Zamora, a los 04 días de Diciembre de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° 73039, caratulada: "CAFERATA MARIA EVA C/ GIL NEGREIRA SANTIAGO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y COBRO DE PESOS".-

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: -CUESTIONES- 1°.- ¿Es desierto el recurso deducido por el demandado a fs. 506? 2°.- ¿Es justa la sentencia dictada? 3°.- ¿Qué corresponde decidir?

Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño -VOTACION- A la primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: Adelanto mi opinión, en el sentido que el recurrente no ha cumplido, ni aún mínimamente con los extremos requeridos por la norma del artículo 260 del rito. Esta Alzada ha sostenido siguiendo doctrina legal de la Excma. Suprema Corte, que la parte apelante debe realizar una crítica del pronunciamiento que ataca, en forma objetiva, concreta, razonada y circunstanciada de todos y cada uno de los fundamentos del fallo. Muy especialmente debe hacerse cargo de la posición que haya adoptado el sentenciante, y de la forma y manera antedicha para impugnarla. En otros términos un requisito esencial de los agravios es el análisis y demostración de los errores que contiene la motivación del fallo atacado, y la exposición de las razones por las cuales las reglas invocadas pueden desplazar los fundamentos de la sentencia en las circunstancias particulares y concretas de la causa. Conforme lo expuesto, no es ese el curso de acción seguido por la quejosa, quien se limita a una mera disconformidad (art. 260, 261 del C.P.C.C.; SCBA, Ac. 51.076 DEL 15-III-94, Ac. 44.240 del 28-V-91, Ac. 43.900 del 30-VI-91, CALZ, Sala Iª, Reg. Sent. Def. 119-95, idem Reg. Sent. Def. 196-94, idem Reg. Sent. Def. 403/94, idem Reg. Sent. Def. 141/94, idem Reg. Sent. Def. 400/94, idem Reg. Sent. Def. 218/88, idem Reg. Sent. Def. 527/87, idem Reg. Sent. Def. 114/95, idem Reg. Sent. Def. 34/93, idem Reg. Sent. Def. 4/96, y otros). También ha dicho esta Sala que en los casos que aún mínimamente se cumplieran tales extremos, y se entendiera que está en juego el principio de defensa en juicio, corresponde atender dichas quejas, siguiendo la denominada "doctrina amplia" que pregona este Tribunal, acotándose que sólo excepcionalmente se ha seguido este criterio (CALZ, Sala Iª Reg. Sent. Def. 181/92, 46/93, 138/93, 177/93, 96/94, 56/98, 169/99 y otros). Reiterase, por si hace falta, que no basta una crítica generalizada o una simple demostración de disconformidad (SCBA, Ac. 44.420 del 28-V-91; Ac. 43.900 del 20-IV-91; CALZ Sala Iª Reg. Sent. Def. 286/92, 97/94, 403/94, 119/95, 252/97) sino que debe elaborarse el necesario eslabonamiento crítico. Esta Sala siguiendo la doctrina legal de la Excelentísima Suprema Corte de Justicia, tiene dicho que debe ser considerado "agravio", toda crítica dirigida a las denominadas "cuestiones esenciales" que son las que hacen a la estructura de la litis y su esquema jurídico. Que sin su consideración no sería posible resolver el caso planteado. Va de suyo que su tratamiento es obligatorio para la Alzada. En cambio debe entenderse como "argumento" toda mención efectuada por la parte apelante destinada a sostener su posición, pero que no se refiere a las ya citadas "cuestiones esenciales". Los argumentos no son de tratamiento obligatorio en segunda instancia (Ac. 67.337 del 1-VII-97; CALZ, Sala Iª, Reg. Sent. Def. 92-93, 116-94, 272-93, entre otros). La pieza en cuestión, obrante a fs. 566/568, constituye una descripción de conceptos reveladores de una general disconformidad con el decisorio recurrido, sin -en momento alguno- hacerse cargo de los por cierto prolijos y sólidos fundamentos dados por el Señor Magistrado sentenciante (art. 260 y 261 del C.P.C.C.). Por el contrario, sólo se limita a refutar el fallo atacado, girando su discusión en torno al saldo de precio de U\$S 5.200 que dice que el a-quo ha omitido dar tratamiento; cuando de la lectura del fallo en cuestión no sólo surge que el tema ha sido tratado, sino que también se dispuso que al momento de otorgarse la escritura la actora debe abonar el mencionado saldo de precio en la moneda y modalidad dispuesta en el considerando respectivo. Dichos argumentos, no alcanzan para desplazar los fundamentos sólidos del mismo. No ha mediado por ende un ataque frontal, sino la invocación de argumentos, que discurren inocuamente, de modo paralelo al pronunciamiento que se pretende modificar, sin lograr interferirlo. Ello, como es obvio, compromete la suficiencia técnica del recurso; por lo que propongo declararlo desierto. En base a lo expuesto, VOTO POR LA AFIRMATIVA A la primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dijo

que, por compartir fundamentos **VOTA TAMBIEN POR LA AFIRMATIVA** A la segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: I.- El Señor Juez a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°3 dictó sentencia a fs. 496/503 haciendo lugar a la demanda promovida por María Eva Caferata por cumplimiento de contrato contra Santiago Gil Negreira, respecto del inmueble sito en el Partido de Lanús, con frente en la calle Quintana 1276 entre Lavalleja y Coronel Falcón, identificación catastral: Circ. I, Secc. N, Manz. 82, Parc. 3, Unid. Func. 2, partida inmobiliaria 113561. Condenó al demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio de dicho bien al accionante dentro de los noventa días hábiles de notificada esta sentencia, en los términos estipulados en la cláusula quinta del boleto de compraventa, bajo apercibimiento en caso de no hacerlo, de ser otorgada por el nombrado a su costa y de resultar ello posible (art. 510 CPCC). En su defecto, se procederá en los términos del art. 511 CPCC. Rechazó el planteo de inconstitucionalidad efectuado por el demandado con costas a la parte demandada. Dispuso que en el momento de otorgarse dicho acto la actora deberá abonar a la accionada el saldo de precio en la moneda y modalidad dispuesta en el considerando quinto. Condenó al demandado a abonar a la actora dentro del plazo de diez días de quedar consentida la presente sentencia, la suma de pesos cinco mil (\$ 5.000) en concepto de cláusula penal. Rechazó la demanda interpuesta contra el tercero interesado Luis Alberto Boletieri. Impuso las costas del juicio tanto en lo que hace a la demanda como a la reconvenición, al demandado reconviniente que resulta vencido. Respecto del rechazo de la demanda interpuesta contra el tercero citado Luis Alberto Boletieri, las costas las impuso al actor y demandado (art. 68 del CPC). Diferió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes una vez firme la sentencia (ley 8904). A fs. 505 se dictó aclaratoria de la sentencia, aclarando que la misma lo es con respecto al inmueble matriculado bajo el n° 33475/2 y cuya nomenclatura catastral allí se indicara (art. 36 inc. 3 del CPCC). El mencionado pronunciamiento, fue apelado a fs. 504 por la actora y a fs. 506 por el demandado siéndoles concedidos los recursos libremente a fs. 505 y fs. 511 respectivamente. Radicadas las presentes actuaciones en esta Sala, a fs. 561/565 expresó agravios la actora, mereciendo réplica de la parte contraria de que da cuenta la presentación de fs. 570/571 y a fs. 566/568 expresó agravios el demandado el que mereciera la réplica de la parte actora de fs. 572/573. A fs. 575 se llamó la causa para dictar sentencia por providencia que se encuentra consentida, y: II.- DE LOS AGRAVIOS.- De la actora: En primer lugar se agravia que el juez a-quo haya modificado la cláusula penal pactada por las partes y fijada en la suma de U\$S 10 por cada día de demora (cfme. Cláusula sexta del contrato de compraventa), fijándola discrecionalmente en la suma de \$ 5.000, sin mayor fundamento que considerar la convenida por las partes como "excesiva", teniendo en cuenta -dice- el tipo de moneda en que fuera pactada y la época. Alega, que en uso de las facultades conferidas en el art. 652 y sigts. del viejo Cód. Civil, las partes la han establecido como una forma de tasar anticipadamente los daños y perjuicios que causara la demora incurrida en el cumplimiento de la obligación de hacer (escriturar) por parte del otorgante del acto. Considera que no se ha operado una morigeración, sino que se ha modificado discrecionalmente la misma alterando injustificadamente la inmutabilidad de la cláusula penal, afirmando que dicha multa no era excesiva, ni se abusó de la buena fe ni de la moral que debe regir las relaciones contractuales. En consecuencia, solicita se deje sin efecto la modificación de la multa que se fijó en \$ 5.000 y se liquide la misma, en la forma pactada de U\$S 10 y/o aplicando el esfuerzo compartido conforme se ordena respecto del crédito a su cargo. En segundo lugar, se agravia del rechazo de la intervención del tercero Boletieri y la imposición de costas. Refiere, que de las constancias de la causa y de la prueba rendida surge que el nombrado ha sido el martillero que ha intervenido en la operación de compraventa celebrada entre su parte y el demandado, como así también en el boleto de subasta del inmueble objeto de autos, por el cual adquiriera el mismo el último de los nombrados, y el cual le solicita la intermediación para la venta al público. Refiere también, que ha quedado probado y más allá del archivo de la causa penal, que la firma inserta en el recibo que su parte acompañara se corresponde con los grafismos del Sr. Boletieri, y que en fecha 1 de marzo de 2012, este le reintegrara la suma de U\$S 2.000 y \$ 800 según la paridad de ese momento. A todo evento, solicita se modifique la imposición de costas que efectúa el a-quo por la citación de tercero, en tanto se ha creído con derecho su parte para peticionar como lo hizo imponiéndoselas al tercero o en su defecto en el orden causado. De la demandada: Giran los agravios de la misma, en torno al saldo de precio de U\$S 5.200 que debía abonar la actora al momento de la escrituración, considerando que ha sido omitido su tratamiento en la sentencia recurrida. Empece a ello, y conforme lo adelantara al tratar la primera cuestión, dicho recurso lo he considerado desierto, por los motivos que expusiera y a los que me remito en honor a la brevedad. III.- CUESTION PRELIMINAR Que el 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan. Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquéllos

otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumadas, agotadas o extinguidas con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario. Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació durante la vigencia de la ley anterior con la suscripción del boleto de compra-venta, es decir, el día 13 de noviembre de 2000; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquél entonces, hoy derogada. (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015; LORENZETTI, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado" T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado" Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423).

IV.-
CONSIDERACION DE LAS QUEJAS 1.- De la suma justipreciada por el a-quo en concepto de cláusula penal: Corresponde inicialmente señalar que la cláusula penal pactada por las partes en el boleto de compraventa debe ser calificada de moratoria; ello así porque la misma fue establecida previendo únicamente la indemnización por el retardo en el cumplimiento de la obligación principal de escriturar. No existe duda que el acreedor ha reclamado conforme a derecho el cumplimiento de la prestación y la pena, al haber ocurrido la mora de quienes se encontraban compelidas a elevar a escritura pública la promesa de venta; así lo pactaron las partes (art. 1197 del Cód. Civil). Ahora bien, que la compradora es acreedora de una suma de dinero en concepto de cláusula penal es tan claro, como que existe facultad del juez para intervenir y reducirla a sus justos límites, cuando resulta demasiado elevada y desproporcionada, contrariando a la moral y las buenas costumbres, circunstancia que hace que caiga dentro de las previsiones del artículo 656 segundo párrafo del Cód. Civil (Conf. Cazeaux-Trigo Represas, "Derecho de las Obligaciones", T° I, pág. 421). Es doctrina de esta Sala que cuando una cláusula penal desempeña una efectiva función resarcitoria, no es posible ignorar enteramente el real daño sufrido por el acreedor. La cláusula penal vale en este supuesto como un pacto por el cual las partes han acordado fijar anticipadamente el monto del daño que pueda reportarle al acreedor, pero como todo pacto, también éste queda sujeto a la directiva fundamental de subordinación a la moral y buenas costumbres. Y citando el Tribunal Superior de esta Provincia ha dicho que establecer si el artículo 656 del Código Civil tolera la actuación de oficio del juez constituye una cuestión de derecho, porque la referida norma autoriza a los jueces a reducir las penas cuando su monto, desproporcionado con la gravedad de la falta, traduzca un aprovechamiento abusivo de parte del acreedor, y su comprobación no requiere una previa investigación del hecho (causa 54.383, 15-IV-03, Reg. Sent. Def. 93). Uno de los extremos de la pena abusiva es la desproporción de su monto con la gravedad de la falta, debiéndose computar, para apreciar aquella desproporción, el valor de las prestaciones, entendiendo por tal no sólo el económico, sino también el de afección perjudicado por el incumplimiento. Porque es obligación de los jueces apreciar si se guarda un equilibrio justo entre la importancia de la pena acumulada y el reproche que suscita la conducta del deudor (Salas-Trigo Represas-López Mesa, "Código Civil anotado", T° 4, págs. 273 y 274). Tal es la facultad del magistrado para morigerar la pena, que cuando el desborde de las prestaciones es notorio y excesivo pueden proceder de oficio; circunstancia que en el caso en tratamiento no ha ocurrido, desde que el judicante ha morigerado la multa a instancia de las demandadas. Siguiendo doctrina de la Casación Provincial, considero que en el particular la cláusula penal pactada resulta elevada, habiendo llegado a desnaturalizar la función propia que el ordenamiento le tiene asignada, y reflejando una actitud de los acreedores reñida con las buenas costumbres y contraria a los límites impuestos por la buena fe (S.C.B.A., I-XI-94, Ac. 51.395). Bien ha procedido el Magistrado de anterior grado, porque es doctrina jurisprudencial constante que el principio de inmutabilidad no es absoluto, sino que está subordinado a los principios rectores del ordenamiento jurídico que consagra la supremacía del orden público y de la moral, sobre los fueros de la autonomía de la voluntad particular, orientación ésta que ha sido consolidada por la ley 17.711, mediante la eliminación del precepto que contenía el artículo 522 del Código Civil y el agregado introducido al artículo 656 del mismo Código (En igual sentido, esta Sala, Reg. Sent. Def. 258 del 12/08/2003, autos "SIRONI de BASADONNA, Viviana M. y otro c/ LAURIA de BRUCCO, Hilda María s/ Cumplimiento de Contrato y Escrituración", causa n° 56.251). En el sub-examine considero que el pronunciante ha actuado conforme con las circunstancias obrantes en la causa; ello sin perjuicio de abocarme infra a determinar si la suma que estableció es equitativa y satisface justamente las pretensiones de la reclamante, quien debe recibir una compensación derivada del estado de mora que se apreciara en la sentencia en crisis, retardo imputable al demandado y que no advierto cuestionado en la Alzada. Y entonces, en mi concepto, no le asiste razón a la agraviada para cuestionar la actuación del a-quo, quien apreció e interpretó que la excesiva onerosidad de la prestación a cargo de las obligadas al pago de la pena, debía conjugarse con las especiales circunstancias de la causa. En efecto, se advierte que las partes en la cláusula sexta del boleto de compraventa objeto de autos, han pactado en caso de incumplimiento la suma de dólares diez (U\$S 10) por cada día de mora; por lo que liquidando la cláusula penal desde la fecha de la mora operada con la primer intimación que con carta documento efectuara la actora, -4 de junio de 2002- hasta la fecha del llamamiento de autos para sentencia; la misma arroja una suma que supera el valor de venta del bien, motivo por el cual comparto lo sostenido por el a-quo en el sentido que la multa pactada resulta a todas luces excesiva. No obstante ello, a los

finde de la determinación del valor de la misma, no puede perderse de vista el largo plazo de mora en que incurriera el demandado, toda vez que debiendo haberse otorgado la escritura traslativa de dominio una vez que fuera intimado al efecto, a más de quince años dicho acto se encuentra pendiente de cumplimiento, circunstancia que denota la conducta dolosa del demandado en la observación de las obligaciones a su cargo. También habré de tener en cuenta las gestiones llevadas a cabo por la actora en los autos caratulados "GIL NEGREIRA, SANTIAGO C/ ALVARADO ALFREDO RAMON S/ COBRO DE ALQUILERES", los que se encuentran agregados por cuerda al presente y tengo ante mi vista; en los que se presentó con el fin de informar que resultaba la adquirente por boleto de compraventa del inmueble subastado en tales actuaciones, y por el cual ha abonado la suma de U\$S 25.000 (ver presentación de fs. 220 de fecha 27 de junio de 2002). Ahora bien, si bien es cierto que a la firma del boleto se pactó que la escritura traslativa de dominio se llevaría a cabo dentro de los noventa días hábiles y cuando los certificados estén despachados (cláusula quinta), también es cierto que de la cláusula primera del referido instrumento surge que la actora tenía conocimiento que la escrituración del bien en los autos antes referidos, se encontraba pendiente. En base a lo hasta aquí expuesto, considero que la suma establecida por el a-quo en concepto de cláusula penal resulta exigua teniendo en cuenta las constancias emergentes de la causa y a las que aludiera precedentemente, motivo por el cual considero justo elevar la misma al importe de pesos treinta mil (\$ 30.000) lo cual dejo propuesto al Acuerdo. Se agravia también la compradora porque pretende que la multa se morigere aplicando la teoría del esfuerzo compartido. En lo que respecta a este punto la queja habrá de ser desestimada, teniendo en consideración que la moneda en que fue expresada la procedencia de la cláusula penal, entra dentro de la órbita de la facultad jurisdiccional de reducir la misma. Y no obsta a dicha conclusión la circunstancia que con respecto al saldo de precio que resta abonar a la actora se haya aplicado la teoría del esfuerzo compartido, atento a que el mismo no se encuentra alcanzado por la facultad de morigeración prevista por el art. 656 del Cód. Civil. 2°.- Del rechazo de la intervención del tercero Bolettieri y la imposición de costas. a.- La intervención coactiva y obligada prevista en el artículo 94 del ordenamiento procesal, requiere que exista más que un mero interés del citante, desde que esta norma opera en líneas generales sobre el presupuesto de que la parte, en caso de ser vencida, tuviera la posibilidad de intentar una pretensión de regreso, o bien, cuando la relación o situación jurídica sobre la que versa el proceso guarda conexión con otra relación jurídica existente entre el tercero y cualquiera de los litigantes originarios, de manera tal que el tercero podría haber asumido inicialmente la posición de litisconsorte del actor o del demandado. El grado de participación dependerá de las características de la relación sustancial. Desde la perspectiva de la controversia común se ha significado que para que sea viable la intervención coactiva, debe acreditarse un enlace de intereses que dinamice una disputa común a fin de evitar el riesgo de decisiones contradictorias y el dispendio de la actividad jurisdiccional (arts. 34, inc. 5° y 94 Cód. Procesal). Consecuentemente, si a través de lo expuesto por las partes la controversia puede considerarse común respecto de los allí nombrados, ya que de ahí se desprende conexidad entre la relación o situación jurídica sobre la que versa el proceso y la que se dice existente entre terceros y la demanda, y a ello se aduna que razones de economía procesal pueden justificar la pretensión en punto a la adecuada composición del pleito, para evitar se multipliquen inútilmente los procesos; y que la integración de la litis puede ser dispuesta oficiosamente por el juez. En el particular, se advierte que la presente acción tiene su sustento en el boleto de compraventa obrante a fs. 11/12, del que surge con claridad que las partes intervinientes en la relación jurídica sustancial resultan ser la actora y demandado en su carácter de comprador y vendedor respectivamente. En la clausula primera, se ha dejado constancia que el vendedor adquirió el inmueble con anterioridad por subasta pública realizada por el Martillero Bolettieri, ordenada por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 14 del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, en los autos "GIL NEGREIRA SANTIAGO C/ ALVARADO ALFREDO RAMON Y OTRA S/ COBRO DE ALQUILERES". Empece a ello, ninguna obligación aparece asumida por el nombrado conforme los términos del instrumento mencionado; motivo por el cual y sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder a su respecto, escapando de la relación jurídica que vincula al actor y demandado, no cabe más que confirmar lo resuelto por el a-quo en cuanto a este punto se refiere. No obsta a la conclusión arribada, la circunstancia que el aludido martillero haya percibido de la actora la suma de U\$S 5.200 en concepto de saldo de precio, conforme da cuenta el recibo de fs. 10 y de cuya autenticidad se refiere la pericia caligráfica de fs. 385/400, toda vez que sigue ajeno a la relación contractual emergente del boleto de compraventa objeto de autos. Máxime, teniendo en cuenta que dicha suma conforme los propios dichos de la actora en su presentación de fs. 456, ha sido reintegrada por cuenta y orden del Sr. Bolettieri en virtud de la repetición que se le exigiera al mismo. b.- De la imposición de costas por la citación de tercero efectuada por la actora: Que el artículo 68 de la Ley adjetiva consagró en materia de costas el principio objetivo de la derrota, en cuya virtud la parte que sucumbe en el pleito debe cargar los gastos respectivos, principio este que en materia de incidentes se acentúa. En este sentido, para la imposición de las costas lo que vale es la razón o la sinrazón de las respectivas posiciones que el Magistrado extrae de lo expuesto y probado en el pleito (Cam. Civ. y Com. Lomas de Zamora, Sala I, 48413, RSI-189-99, del 20 de abril de 1999 "Fiscalía de Estado c/Andrómeda S.A. s/ Expropiación"). Ahora bien, el principio objetivo de la derrota como presupuesto de la

condena en costas no es absoluto. Ello así, puesto que el párr. 2° del referido artículo, otorga al Juez la facultad de eximir del pago de los gastos causídicos al litigante vencido. Sentado lo expuesto, y ya introduciéndome en el caso bajo análisis puede advertirse la hipótesis que justifica la excepción al principio general ordenado en el párrafo 1° del art. 68, ya que la actora pudo haberse considerado con derecho a solicitar la intervención como tercero en este proceso, del martillero interviniente en la operación de venta del inmueble. Siendo así, considero justo que por dicha citación las costas sean impuestas en el orden causado; modificando así lo resuelto por el a-quo en lo que a este punto se refiere. En consecuencia, con la salvedad dispuesta en cuanto a la multa y la imposición de costas por la citación de tercero efectuada por la actora, VOTO POR LA AFIRMATIVA A la misma segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA AFIRMATIVA A la tercera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido por el demandado a fs. 506 y que fuera concedido a fs. 511. Asimismo, corresponde confirmar en lo sustancial que decide la sentencia apelada, modificándose únicamente el importe establecido en concepto de multa por clausula penal, el que se eleva a la suma de pesos treinta mil (\$ 30.000) y la imposición de costas por la citación del tercero efectuada por la actora, las que se establecen en el orden causado. Impónense las costas de Alzada a la demandada quien continúa perdidosa (art.68 del C.P.C.C). Los honorarios profesionales se regularán en su oportunidad (Ley 8904). -ASI LO VOTO- A la misma tercera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente -SENTENCIA- En el Acuerdo quedó establecido que el recurso de apelación deducido por el demandado a fs. 506 y que fuera concedido a fs. 511 habrá de ser declarado desierto y que la sentencia apelada debe confirmarse con la salvedad dispuesta en cuanto al importe establecido en concepto de clausula penal, y la imposición de costas por la citación de tercero efectuada por la actora. Con costas de Alzada al demandado (art.68 del C.P.C.C).- POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, 1.- Declárese desierto el recurso de apelación deducido por el demandado a fs. 506 y que fuera concedido a fs. 511. 2.- Confírmase en lo sustancial que decide la apelada sentencia. Modifíquese únicamente la partida asignada en concepto de multa por clausula penal la cual elévase a la suma de pesos treinta mil (\$ 30.000); y la imposición de costas por la citación de tercero efectuada por la actora, las que se establecen en el orden causado. 3.- Impónense las costas de Alzada a la demandada quien continúa perdidosa (art.68 del C.P.C.C). Los honorarios profesionales se regularán en su oportunidad (Ley 8904). Regístrese. Notifíquese en formato papel de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del "Protocolo para la notificación por medios electrónicos" (Ac. n° 3845) y, consentida, devuélvase a la instancia de origen. 026418E