

## Restitucion De Sena Compraventa De Inmueble Temeridad Y Malicia

### JURISPRUDENCIA

### Restitución de seña. Compraventa de inmueble. Temeridad y malicia

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por incumplimiento contractual y condenó a la accionada a restituir a la actora la suma que le fuera entregada en concepto de seña por la venta de un inmueble, que se frustró en razón de la medida cautelar que pesaba sobre el mismo.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a doce de octubre de 2018, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Doctores María Cristina Díaz Alcaraz y Leopoldo L. Peralta Mariscal, para dictar sentencia en los autos caratulados "Lugo Débora Paola contra Arena Adriana Patricia y otro sobre cobro sumas de dinero" (expediente número 150.300) y, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Díaz Alcaraz y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear las siguientes CUESTIONES

1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada, dictada a fs. 240/244? 2) En su caso, ¿resulta procedente la multa peticionada por la actora en los términos del art.45 del C.P.C.C.? 3) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN LA SRA. JUEZ DRA. DIAZ ALCARAZ DIJO: A- El asunto juzgado. A.1) Promovió Débora P. Lugo, por derecho propio y en representación de su hijo menor Juan Pablo González Lugo, demanda por incumplimiento contractual y cobro de dinero contra Adriana P. Arena y Marcela A. González por la suma de \$15.439,74 (o lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse). Indicó que el 17/12/2013 celebró con la demandada un "boleto de seña" por el cual convinieron la venta de un inmueble, cuyos datos precisó, actuando la Sra. Arena como vendedora e intermediando la Sra. González como martillera. Refirió que otorgó \$10.000 "en concepto de seña y a cuenta del precio", aclarando que los fondos provenían de una indemnización recibida por su hijo menor de edad (conf. c. "González Lugo s/ autorización", que luce por cuerda). Destacó que intervino el Asesor de Incapaces y que se dispuso una cláusula condicional para el caso en que surgieran inconvenientes con la documentación y requisitos necesarios para perfeccionar el acto. Señaló que la contraria, sin ninguna causa o justificación aparente, incumplió su obligación de liberar la propiedad para escriturar, violando el contrato suscripto. Puntualizó que al momento de recibir el dinero la accionada ya estaba "imposibilitada legal y fácticamente" para entregar el inmueble pues había gente viviendo, pero -más grave aún- pesaba sobre el bien una medida cautelar decretada en los autos "Arena Blas y Meschini Marta s/sucesión ab intestato". Sostuvo que la demandada tenía cabal conocimiento del conflicto suscitado en el sucesorio, donde en forma desleal había solicitado la adjudicación del 100% del acervo, a pesar de que había otra heredera (su hermana), quien obtuvo la medida para impedir el fraude. Refirió que al anoticiarse de la situación le hizo saber a la accionada su intención de declinar la operación, pero la Sra. Arena le pidió que no lo hiciera, argumentando que el problema se habría solucionado. Continuó relatando que, transcurridos cuatro meses, se prestó a suscribir un "reconocimiento de venta" por ante los abogados de las herederas dado que fue una condición impuesta para solicitar el levantamiento de la medida cautelar que imposibilitaba la escrituración. Agregó que, dada la demora en hacerse efectivo el levantamiento y el estado de destrucción absoluta del inmueble, desistió de la operación y solicitó, conforme lo preveía la cláusula especial dispuesta en el boleto, la restitución del dinero. Preciso que el dinero había sido entregado en la Inmobiliaria Bostal, lugar donde efectuó los reclamos y se realizó una reunión posterior con la accionada, quien se negó a devolver la seña alegando que estaban dadas las condiciones para escriturar. Refirió que el 6/10/2014 fue intimada por la Sra. Arena para presentarse a formalizar la operación, pero cuando se apersonó en la escribanía designada, le manifestaron que hacía más de dos meses que la Inmobiliaria había "requerido el legajo" y no tenían instrucciones para proceder. Agregó que la notaria Isabel Soto, al solicitar un nuevo informe de dominio, constató que se mantenía la medida cautelar. Indicó que por estas circunstancias efectuó sendas denuncias a la Fiscalía Departamental y al Colegio de martilleros. Asimismo transcribió las cartas documento que envió a las aquí demandadas notificando su voluntad de rescindir el contrato e intimando a devolver la suma abonada. Aclaró que ninguna de las misivas fue respondida y tampoco concurrieron las accionadas a la audiencia de mediación. Concluyó en que cumplió con su obligación por lo cual le asiste derecho a formular este reclamo. Finalmente cuantificó los daños (escrito a fs. 24/31) A.2) Marcela A. González a fs. 64/72 opuso excepción de falta de legitimación pasiva. Sostuvo que la actora pretende endilgarle responsabilidad por su actuar como martillera al confeccionar el boleto de seña, pero olvida que ese instrumento perdió total virtualidad al firmar la propia reclamante -conjuntamente con su abogado actual, Adriana y Gisela Arenas y sus letrados- un "convenio de reconocimiento-cancelación de compraventa" (que adjuntó a fs. 55/56). Puntualizó que en ese documento se reformuló la operación sin su participación, lo que obsta a su intervención como demandada en estos autos. En subsidio contestó la demanda, efectuando una negativa pormenorizada de los hechos expuestos por la contraria y dando su versión de lo acontecido.

Reconoció que el 17/12/2013 se realizó un recibo de seña a fin de que la actora, en representación de su hijo menor de edad, adquiriera una propiedad de la codemandada Adriana Arena. Destacó que la suma de \$10.000 recibida fue exclusivamente en concepto de seña y no ¿a cuenta de precio? como sostiene la accionante. Efectuó consideraciones al respecto, indicando que ese importe se pierde si, como en el caso, no se formaliza el contrato de compra venta por causas imputables al comprador. Sostuvo que tanto a la actora como a su letrado se les informó que la propiedad tenía una medida cautelar trabada, lo que se constató al solicitar los certificados pertinentes para ser presentados ante el Juzgado de Familia. Añadió que el 1/9/2014 se dispuso el levantamiento de la medida y que todas estas circunstancias fueron manifestadas por la accionante en el expte. ¿González Lugo, Juan Pablo s/ autorización?. Argumentó que la actora pretende minimizar el hecho de haber suscripto en mayo de 2014 otro boleto, donde claramente se reconoce la existencia de la medida y que sería destrabada por Gisela Arena. Manifestó que posteriormente, y por instrucciones de la codemandada, le comunicó a la accionante que se le devolvería la seña, pero se negó a recibirla reclamando el doble de dicha suma. Esta nueva pretensión motivó que la Sra. Arena la intime a presentarse en la escribanía. Afirmó que la Sra. Lugo nunca concurrió y negó que posteriormente haya remitido cartas documentos como alegó en la demanda. Señaló que las arrimadas carecen de aviso de recibo y presentan inconsistencias con respecto a las fechas. Sostuvo, en definitiva, que fue la propia requirente la que dio por finalizado un contrato sin explicación alguna, siendo consecuencia de su propio actuar la pérdida de la seña por frustrar la transacción comercial. A todo evento, insistió en que solo puede reclamarle a la co contratante, mas nunca a quien fue la primigenia intermediaria. La actora respondió la excepción articulada a fs. 76/77, habiendo el a quo diferido su resolución para el momento de dictar sentencia (fs. 152). A.3) Adriana P. Arena fue declarada rebelde a fs. 105. Posteriormente se presentó promoviendo incidente de nulidad (fs. 113/123), el que fue desestimado fs. 148. B- La solución dada en primera instancia. B. 1) Señaló el a quo que habiendo sido la demandada Arena declarada rebelde, ello implica una presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos alegados por la contraria y el reconocimiento de la autenticidad de los documentos que se le atribuyen. Por otro lado, indicó que las restantes partes concuerdan en que el 17/12/2013 la actora suscribió con la martillera González un ¿boleto de seña? para adquirir un inmueble, entregando \$10.000, aunque difirieren en cuanto al concepto por el cual se otorgó ese monto. También coinciden en que cuatro meses después la actora, las hermanas Arena y sus respectivos letrados suscribieron un ¿reconocimiento de venta? (fs. 55/56) respecto del bien en cuestión donde se establecía un nuevo importe para la operación, discrepando -sin embargo- en la interpretación de sus alcances. B. 2) Seguidamente ingresó al análisis de la excepción de la martillera, restando relevancia a las disquisiciones respecto del carácter atribuido a la suma entregada al suscribir el instrumento de fs. 11 pues la accionante reconoció que posteriormente suscribió el documento de fs. 55/56 por el cual se modificaron las condiciones del contrato inicial. Hizo referencia a las cláusulas de este segundo documento, concluyendo en que, interpretadas de acuerdo con los arts. 1197 y 1198 del C.C. implican un reconocimiento por parte de Adriana y Gisela Arena de la percepción de la suma de \$10.000 que había entregado Lugo el 17/12/2013. Sostuvo, en definitiva, que las obligaciones que la actora y las hermanas Arena asumieron son las establecidas en el convenio de mayo de 2014, en el cual la coaccionada González no tuvo intervención, acogiendo la defensa y rechazando la demanda instaurada en su contra. B. 3) En relación a la codemandada Adriana Arena, indicó que -atento los efectos de la rebeldía antes mencionados y la absolución de posiciones- se admite la existencia de la contratación que la vinculó con la actora en el documento de fs. 11 y la suscripción de un posterior convenio de compraventa del inmueble, en mayo de 2014, por el cual se acordó un nuevo valor y se reconoció la seña abonada en diciembre de 2013, de \$10.000. Agregó que al absolver posiciones la demandada reconoció que sobre la propiedad se habían trabado medidas cautelares y, pese a tal circunstancia, la ofreció en venta. También esclarecedor -y definitorio para el pleito- consideró el testimonio de la escribana Isabel Soto (fs. 217) cuya intervención para escriturar había sido acordada en el primitivo instrumento. Precisó que en su declaración confirmó el relato actoral en cuanto a la operación e impedimento para escriturar, así como las gestiones desplegadas y espera de la actora por el levantamiento de la medida. Asimismo declaró que Lugo y su letrado concurrieron a la escribanía a fin de suscribir la escritura traslativa de dominio, informando la declarante que no era posible porque no había sido notificada del levantamiento de la cautelar ni solicitado nuevos certificados, pues la documentación había sido retirada desde la inmobiliaria. Añadió la testigo que en 2015 la actora adquirió otro bien, en 2015, habiendo participado en su escrituración. Por lo expuesto, hizo lugar a la acción contra Adriana Arena, condenándola al pago de \$10.000 en concepto de devolución de seña entregada como principio de ejecución del contrato, más \$775 por los gastos acreditados (fs. 12, 14/17) y sus intereses. C- La articulación recursiva. La sentencia motivó el recurso de apelación de la codemandada Arena de fs. 249, libremente otorgado a fs. 250 y fundado a fs. 262/267. La actora lo respondió a fs. 268/279 y el representante de la Asesoría de Incapaces manifestó no tener objeciones que formular a lo actuado por la accionante (escrito electrónico del 30/7/2018). D- Los agravios. D. 1) Considera la recurrente que la sentencia no ha tenido en cuenta varios de los elementos aportados por la martillera González ni que el dinero recibido fue distribuido por mitades entre la apelante y su hermana Gisela Arena, quien no fue traída a juicio. Si bien reconoce los efectos de la rebeldía, sostiene que ello no

implica, per se, el progreso de la pretensión. Indica que la coaccionada González formuló una negativa puntual de los hechos narrados en la demanda y que dicha negativa ?aprovecha a esta parte, que no contestó?. Sostiene que resulta de aplicación la clara doctrina legal que entiende que ?repercute el aprovechamiento de la labor del litisconsorte diligente para con el litisconsorte negligente? desde que permite al tribunal llegar a la verdad jurídica, la que no puede ser fragmentada. Critica que el a quo haya ordenado la devolución del dinero pese a todas las mendacidades relatadas en la demanda. Puntualiza que los \$10.000 no fueron entregados a cuenta de precio (conf. recibo 44072783), que la actora y su letrado tenían conocimiento de la medida cautelar desde el 16/1/2014 (conf. certificado de dominio solicitado por la escribana interviniente y lo expuesto en el expte. 43.143 que luce por cuerda) y que, sin embargo, firmó el convenio de reconocimiento en mayo de 2014, donde también se hizo referencia a la medida. Admite que reconoció al absolver posiciones que ofreció el bien sabiendo que existía la cautelar, pero señala que la actora también estaba al tanto. Añade que tampoco se ponderó que el 1/9/2014 se dispuso el levantamiento de la medida, situación acaecida un mes antes de las supuestas cartas documento entrecruzadas. Cuestiona que tampoco se haya considerado el convenio celebrado en mayo de 2014, del que surge claramente la existencia de la medida cautelar, determinándose que sería destrabada por Gisela Arena, a su costo y sin limitarse en el tiempo ese levantamiento. Asimismo precisa que la copia agregada con la demanda no es la que definitivamente se firmó. También se queja de que se la condene a pagar el monto total, cuando resulta claro que Gisela Arena percibió la mitad de la seña y participó del nuevo acuerdo. Considera que ?no puede el juez de primera instancia, cargar sobre mis espaldas la totalidad de la condena, por resultar contrario a derecho, lo que tendría que haber sentenciado el juez de primera instancia... es a la devolución de la mitad de lo percibido por mi parte, y no a su totalidad? (ver fs. 264, segundo párrafo). Por otro lado, duda de la imparcialidad del testimonio de la escribana interviniente, señalando que respondió con certeza las preguntas formuladas por el abogado de la actora, mas no las del letrado de la contraria. Destaca que el a quo omitió ponderar que la propia actora en su denuncia ante el Colegio de martilleros -cuya copia acompañó- manifestó que en julio de 2014 concurrió a la inmobiliaria a fin de rescindir el boleto, lo que justifica el rechazo de la demanda, pues no fue la accionada la culpable de tal rescisión. Considera que se acreditó que las demandadas no recibieron ninguna carta certificada. Puntualiza que ?en las mismas no se podía apreciar numeración alguna? y que con la misiva supuestamente enviada el 7/10/2014 a la Sra. Arena quedan en evidencia las mentiras expuestas en la demanda, pues la actora responde en esa fecha ?una carta documento que retiró del correo el 8/10/2014? y refiere haber concurrido a la escribanía tal cual se la intimara, pero esa intimación le llegaría dos días después. Añade que el Correo Argentino no pudo precisar datos de los envíos en cuestión y la accionante desistió de la prueba informativa al respecto, lo que a su criterio refuerza la denunciada falsedad. Solicita, en definitiva, que se rechace la demanda, con costas. D. 2) La contraria, en forma liminar, encuadra la conducta de la recurrente y su letrada en el art. 45 del C.P.C.C., señalando la violación de elementales normas y principios procesales. A todo evento, considera que la presentación apenas cumple los recaudos de ley y el recurso carece de crítica suficiente, siendo utilizado para articular nuevos argumentos y pruebas de forma improcedente y dilatoria. Destaca que el litisconsorcio no exime de la carga de producir prueba y que esta no es una nueva instancia de discusión, como pretende la apelante en violación del art. 272 del C.P.C.C. Defiende el testimonio de la escribana interviniente y requiere que se desestime la apelación condenando a la recurrente por su temeridad y malicia procesal. E. El análisis de la sentencia apelada en función de los agravios. E.1) Dado que los hechos que dan lugar a esta litis ocurrieron durante la vigencia del ya derogado Código Civil y que esta sentencia es declarativa y no constitutiva de derechos, corresponde aplicar ese cuerpo normativo a la solución del litigio, pues lo contrario implicaría una ilegítima aplicación retroactiva del Código Civil y Comercial vedada por el artículo séptimo de este cuerpo. E.2) La demandada Arena se duele de la condena a restituir la totalidad de la reserva cuando del convenio de renegociación suscripto en mayo de 2014, que el a quo consideró base del pleito, se extrae con claridad que dicha suma fue distribuida por mitades entre ambas hermanas vendedoras. Si bien el sustrato fáctico que condujo al dictado del decisorio en crisis fue valorado erróneamente por el a quo -según se verá a continuación-, el recurso no prospera. Al respecto, es necesario destacar en primer lugar que la actora, por derecho propio y en representación de su hijo menor de edad Juan Pablo Gonzalez Lugo, promovió estas actuaciones demandando el cobro de \$10.000 por no haber podido concretar la compra de un inmueble. Solicitó además los intereses correspondientes, como así también los gastos en que incurrió relativos a escribanía e intimaciones postales cursadas. Dirigió la acción contra Adriana Patricia Arena, en su carácter de vendedora, y contra Marcela González, por su intervención como martillera. Con el escrito inicial se acompañó el boleto de ?seña de compra?, documento que luce a fs. 11, suscripto y reconocido por todas las partes del proceso, donde consta que, en su carácter de representante legal de su hijo menor edad, entregó la suma de \$10.000 en calidad de ?reserva? por la compra de la propiedad. Asimismo, se dejó constancia en el mentado instrumento que se actuaba con la autorización del Asesor de Incapaces en el marco de los autos ?González Lugo, Juan Pablo s/ autorización?, en trámite ante el Juzgado de Familia N° 3 de Bahía Blanca. Con arreglo a los términos de la demanda, habiéndose frustrado la compraventa en razón de la medida cautelar que pesaba sobre el inmueble objeto de autos, la Sra. Lugo

requirió en representación de su hijo menor y por derecho propio el reintegro de la reserva con más sus intereses y los gastos derivados de la remisión de cartas documento y de escribanía. Resulta por demás evidente que el reclamo formulado en representación del menor es el reintegro de la suma indicada con más sus intereses, en tanto la pretensión por derecho propio apunta a los referidos gastos realizados, siendo del caso destacar que la condena en punto a estos últimos llega firme en tanto lo expuesto en ese aspecto no pasa de ser meras discrepancias subjetivas con lo decidido en la sentencia. Ciertamente es que, tal como lo sostuvo el a quo, la actora agregó copia simple e incompleta de un "convenio de reconocimiento- cancelación de compraventa" (fs. 18), relatando que se prestó a firmar este documento, lo que hizo por derecho propio, "ante los abogados de las herederas de modo que se garanticen los derechos al cobro del saldo de la operación; vale decir que esta fue una condición impuesta por la parte defraudada para poder así solicitar el levantamiento de la medida cautelar que imposibilitaba la escrituración" (fs. 25 vta.). También lo es que al responder la demanda, la martillera González acompañó asimismo un "convenio de reconocimiento-cancelación de compraventa" (fs. 55/56) a fin de deslindar su responsabilidad y, por consiguiente, justificar su falta de legitimación para ser demandada en este pleito. En esa oportunidad, destacó que luego de que se firmara el referido documento de fs. 11, la actora conjuntamente con la codemandada Adriana Patricia Arena y su hermana, Gisela Adriana Arena, modificaron las condiciones del negocio original. Ahora bien, la circunstancia consistente en que dicho convenio de fs. 18 estuviera agregado de manera incompleta o aún difiriera en sus términos respecto del obrante a fs. 55/56 resulta irrelevante para el tratamiento de la cuestión traída por cuanto la mención a su respecto -y la adjunción del documento- sólo conforma el relato de los hechos en la formulación del reclamo concreto del menor sobre la base del boleto de fs. 11. Y a poco que se analice, no puede albergarse dudas que los aludidos contratos de fs. 11 y 56/57 constituyen dos negocios distintos. Es que más allá de que las condiciones de compra difieren entre un convenio y otro, lo fundamental es que tampoco se trata de las mismas partes contratantes. En efecto, en tanto en el primero interviene la Sra. Adriana Patricia Arena como vendedora y el comprador es Juan Pablo González Lugo representado por su progenitora, en el segundo son dos las enajenantes, Adriana Arena y su hermana Gisela Arena y la adquirente es la aquí demandante, madre del menor involucrado, esta vez actuando por derecho propio. En consecuencia, participando la Sra. Lugo en el segundo contrato por derecho propio resulta la misma un tercero respecto de Juan P. González Lugo, motivo por el cual dicho convenio es inoponible al menor y por consiguiente las obligaciones allí contraídas por su madre no lo comprometen (art. 1199, C.C.). Ello así, el negocio original reflejado en el documento de fs. 11 mantiene su plena vigencia y se constituye en el documento base del presente reclamo incoado por Juan Pablo González Lugo, representado aquí por su progenitora. En el marco descripto, claro está que el a quo arribó a una errónea conclusión cuando sostuvo que el convenio original quedó modificado por el nuevo contrato, siendo entonces el de fs. 56/57 el que prevaleció y dio sustento a la pretensión, por ser este último -reitero- ajeno al menor involucrado. Ahora bien, para formalizar la reserva plasmada a fs. 11 citada, tal como se adelantó y es de práctica, la demandante debió requerir y así lo hizo, la autorización necesaria para completar el consentimiento de su hijo Juan Pablo (ver resolución del 13 de diciembre de 2013 -fs. 162 del expte. antes referido sobre autorización, arts. 264 quater y 297, C.C.). Ello en tanto el dinero que habrá de emplearse en la adquisición del inmueble pertenece al menor, proviene de la indemnización por la muerte de su progenitor y se encuentra depositado en cuenta judicial y a la orden del Juzgado de Familia N° 3. De tal modo, quedó perfeccionado el contrato. Ambas partes sin embargo acordaron expresamente "que en caso de detectarse inconvenientes en la documentación que imposibiliten la realización de la operación, la suma aquí entregada deberá ser reintegrada en un plazo máximo después de notificado de 48 hs. sin ninguna penalización" (fs. 11 vta.). La situación descripta no es más ni menos que la resolución del convenio por incumplimiento de una obligación pactada -acreditar que el dominio se encuentre libre de gravámenes que impidan o entorpezcan la transferencia del bien raíz-, correspondiendo en tal supuesto que los efectos se retrotraigan al día de la celebración del negocio jurídico (arts. 1204, tercer párrafo, C.C.). "La resolución es un modo de ineficacia de los negocios jurídicos, que se da en razón de la producción de un hecho sobreviniente a la constitución del negocio, que a veces, es imputable a una de las partes, y otras, es totalmente extraña a la voluntad de ellas; y que extingue retroactivamente sus efectos debido a que en la ley o en el propio acto jurídico se le atribuyó esa consecuencia (conf. Llambías, Borda, Arauz Castex, Cifuentes, Lloveras de Resk, Zannoni)" (Rivera Julio César, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, Tomo II, Abeledo Perrot, 2007, p. 878). Y en tanto al absolver posiciones la Sra. Arena reconoció que ofreció el bien sabiendo que existía la cautelar (ver respuesta dada a la décima posición en la audiencia de fs. 210, a tenor del pliego glosado precedentemente al acta, también como fs. 210), agregando al expresar agravios "que la actora y su letrado tenían conocimiento de la medida cautelar desde el 16/1/2014" (fs. 263, ver igualmente fs. 182 del expediente sobre autorización), es de toda obviedad que al suscribir la Sra. Lugo en representación del menor Juan Pablo el boleto de seña de fs. 11 el 17/12/2013, desconocía la medida anotada en relación al bien objeto del contrato. Sin embargo, interpretando la actuación de la demandada Arena desde la óptica de la buena fe (art. 1198, C.C.), cabe concluir que suscribió el convenio de fs. 11 -y con ello la referida cláusula- asumiendo con ello el compromiso de levantar la medida cautelar ya trabada, lo que a la postre tampoco hizo

oportunamente. Luego, habiéndose verificado el mentado incumplimiento y en consecuencia quedado resuelto el contrato el contrato de fs. 1, lo pagado en nombre del menor carece de causa (art. 793 del Código Civil) y por consiguiente se impone su restitución con más los accesorios que también llegan firme a esta instancia. Esto último, desde que la crítica sólo apunta a la falta de recepción de las cartas documento mencionadas en la demanda, circunstancia no desconocida oportunamente por la accionada Arena a mérito de su estado de rebeldía y cuya alegación en la etapa recursiva deviene extemporánea y violatoria de la regla del art. 272 C.P.C.C.. Fuerza señalar que el efecto de la rebeldía es tener por ciertos los hechos lícitos invocados en la demanda y por reconocida la documental agregada con el escrito de inicio, sin que la posterior presentación de la contumaz retrotraiga el pleito a estadíos ya precluidos (art. 59, 60, 155 y 354 inc. 1º, C.P.C.C.). Máxime cuando las misivas no fueron desconocidas tampoco por el Correo, sino que simplemente requirió para poder dar una información precisa la indicación de la oficina desde la cual fueron enviadas o el número de envío, lo que de ningún modo puede interpretarse como indicio de falsedad de los sellos postales estampados en las piezas en cuestión (ver fs. 182/185). Corolario es entonces que la suma de \$ 10.000 debe reintegrarse a la Sra. Lugo en tanto que representante legal de Juan Pablo González Lugo, con más sus intereses establecidos en la sentencia de grado. Va de suyo que el antedicho reintegro deberá ser cumplido en su totalidad por la demandada Adriana Arena en tanto se trata de la única vendedora mencionada en el contrato de fs. 11, siendo por consiguiente la única que recibió la seña de manos de la martillera González (ver recibo a fs. 10, documento "Seña de compra", fs. 11 vta., in fine y respuesta dada a la quinta posición en la audiencia de fs. 210, a tenor del pliego glosado precedentemente al acta). Es menester señalar que la obligación de restituir que pesa sobre Adriana Arena no se encuentra afectada en modo alguno por haber dividido luego la reserva en partes iguales las hermanas Arena como lo refleja el documento de fs. 55/56. A todo evento, podrá la nombrada requerir a Gisela Arena -de ser necesario judicialmente, con apoyatura en el convenio de fs. 55/56- el pago del 50% de la mentada reserva y sus intereses. E. 3) En definitiva, si bien con fundamentos distintos a los elaborados por el juez de grado, se arriba a idéntica solución, siendo necesario precisar que tanto capital como intereses deben ser reintegrados por Adriana Arena al menor Juan Pablo González Lugo, representado al efecto por su progenitora, mediante depósito en cuenta judicial que deberá abrirse oportunamente. Por lo expuesto, a esta cuestión voto parcialmente por la afirmativa. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. Díaz Alcaraz. A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA SRA. JUEZ DRA. DÍAZ ALCARAZ DIJO: Al responder la expresión de agravios la actora denunció "formal temeridad y malicia en los términos del art. 45 del C.P.C.C. contra la quejosa y su letrado" por considerar que violaron elementales normas procesales al pretender introducir "espuriamente alegatos y prueba" y efectuar agraviantes manifestaciones a la escribana que declaró como testigo (fs. 268, ap. 1). Como sostuve recientemente (c. 150.261, sentencia del 25/9/2018) "La norma citada establece la posibilidad de determinar una multa a la parte perdedora, a su letrado patrocinante o a ambos cuando se declare maliciosa o temeraria la conducta asumida en el pleito. Para ello deben analizarse las circunstancias particulares de cada caso, teniendo en cuenta que se denomina temeraria "la conducta de quien obra en el proceso a sabiendas de su propia sinrazón" mientras que la malicia consiste en "utilizar el proceso en contra de sus fines, obstaculizando su curso, actuando el justiciable de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no es la que corresponde, demorando su pronunciamiento, o ya dictada, entorpeciendo su cumplimiento" (Gozañi, Alfredo. Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, L.L., 1era. ed., Bs. As., 2003, p.123 y ss.)?". En el supuesto en estudio no encuentro configurada ninguna de las conductas descriptas. Es que, comparecer al proceso es una carga y no una obligación, debiendo en casos como el presente, asumir la demandada las consecuencias que la rebeldía pueda importar para la resolución del pleito. De todos modos, ni la pasividad procesal asumida en la instancia anterior ni la articulación del recurso en estudio en defensa de los derechos que consideraba que le asistían, pueden encuadrarse en los supuestos de la norma cuya aplicación se postula. La consecuencia de su obrar la lleva a resultar sustancialmente vencida, mas no se observa que el proceso se hubiese prolongado innecesariamente ni puede tacharse de temeraria o maliciosa lo que simplemente constituye una postura procesal en rebeldía en primera instancia y una insuficiente técnica recursiva ante esta Alzada. En razón de lo expuesto, no encontrándose configurados los recaudos exigidos por el art. 45 del C.P.C.C., corresponde desestimar la multa peticionada. Voto por la negativa. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. Díaz Alcaraz. A LA TERCERA CUESTION LA SRA. JUEZ DRA. DIAZ ALCARAZ DIJO: A) Atento al resultado arribado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia en cuanto hizo lugar a la demanda contra Adriana Arena y la condenó a la restitución de la suma de \$10.000 recibida en concepto de reserva, más sus intereses, precisando que tanto capital como sus accesorios deben ser reintegrados al menor Juan Pablo González Lugo, representado al efecto por su progenitora, la Sra. Débora Paola Lugo, mediante depósito en cuenta judicial que deberá abrirse oportunamente. B) Propongo que las costas de Alzada las soporte la demandada, por resultar sustancialmente vencida (art. 68 C.P.C.C.). Tal es mi voto. A LA TERCERA CUESTION EL SR. JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. Díaz Alcaraz. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la

siguiente SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la sentencia apelada se encuentra parcialmente ajustada a derecho. Por ello, el tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de fs. 240/244 en cuanto hizo lugar a la demanda contra Adriana Arena y la condenó a la restitución de la suma de \$10.000 recibidos en concepto reserva, con más sus intereses, precisando que tanto capital como sus accesorios deben ser reintegrados al menor Juan Pablo González Lugo, representado al efecto por su progenitora, la Sra. Débora Paola Lugo, mediante depósito en cuenta judicial que deberá abrirse oportunamente. 2) Imponer las costas a la apelante. 3) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que se practique la de primera instancia. Hágase saber y devuélvase.

036958E