



NEUQUEN, 19 de septiembre del año 2019.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**LOPEZ TRONCOSO GRACIELA RAQUEL C/ DURAN SEGUNDO ELEODORO S/ RESOLUCIÓN / RESCISIÓN DE CONTRATO**", (JNQCIA EXP N° 514278/2016), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. Patricia **CLERICI** dijo:

I.- La parte demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia de fs. 139/144, que hace lugar a la demanda y rechaza la reconvención, con costas en cada supuesto al vencido.

a) La recurrente se agravia señalando que la jueza de grado ha interpretado erróneamente la reconvención planteada por su parte.

Dice que lo que la reconvención expresa es que, al momento de reunirse todas las partes, se firmó el acuerdo y la actora le entregó al demandado la suma de \$ 30.000, y que el convenio quedó en poder de la martillera.

Agrega que la martillera, en su declaración ante el Tribunal de Ética del Colegio de Martilleros manifestó que el demandado había recibido tal suma, y que esa fue, a su vez, la suma que la actora le entregó a señor Durán.

Insiste en que quién recibió el dinero fue el señor Durán y no la martillera.

Sigue diciendo que, conforme la sentencia emitida por el Tribunal de Etica del Colegio de Martilleros,



la martillera reconoce los hechos endilgados por el denunciante: haberle hecho firmar por un monto menor que el entregado por la señora López y percibido por el señor Durán.

Sostiene que a partir de la premisa falsa de entender que la martillera recibió el dinero, la jueza de grado llega a conclusiones erróneas, ya que en autos lo único que se está discutiendo es el monto que fue entregado, y no quién lo entregó y quién lo recibió.

Afirma que no hay una responsabilidad de rendición por parte de quién no estaba facultado a percibir, ni de parte de quién no percibió nada.

Se queja de la valoración que ha hecho la jueza de primera instancia del material probatorio, en tanto descalifica a la única testigo presencial del acto.

Reseña otros errores de la sentencia recurrida, para concluir en que ha quedado cabalmente acreditado que la actora entregó la suma de \$ 30.000 al demandado, y no \$ 180.000.

b) La parte actora no contesta el traslado de la expresión de agravios.

II.- Ingresando en el tratamiento del recurso de apelación de autos, adelanto opinión en orden a que la queja no puede prosperar.

De acuerdo con las constancias de autos, y lo reseñado por la jueza de grado en su sentencia, las partes celebraron un contrato de compraventa respecto de un inmueble de propiedad del demandado, entregando la actora una suma de dinero en concepto de seña, con el compromiso de abonarse el saldo de precio en el acto de escrituración, que se



celebraría dentro de los noventa días subsiguientes a la entrega de la seña.

La escritura pública nunca fue otorgada por el demandado, no obstante la intimación formulada por la parte actora, quién aduce en su defensa que no recibió el total de la seña (\$ 180.000, equivalente al 10% del precio de la compraventa), sino solamente la suma de \$ 30.000.

Mientras la actora pretende la resolución del contrato y la devolución del doble de la seña entregada, el demandado reconviene por el cobro de lo que denuncia como parte no entregada de la seña comprometida.

La sentencia recurrida rechaza la reconvenición y condena al demandado a abonar a la actora el doble de la seña entregada por ésta, la que entiende pagada por la suma de \$ 180.000, tal como se sostiene en la demanda.

Ahora bien, analizados los agravios de la recurrente advierto que ellos no se hacen cargo de los fundamentos dados por la a quo para resolver como lo hizo.

En efecto, lo fundamental para la adopción de la decisión que se plasma en el resolutorio de primera instancia es que no se encuentra desconocida la documentación acompañada por la demandante y que obra a fs. 126/vta.

Dicha documental, suscripta por el demandado, en su encabezamiento dice "RECIBO SEÑA PROPIEDAD INMUEBLE", y en su contenido textualmente se expresa que la señora Graciela Raquel López Troncoso entrega al señor Segundo Eleodoro Durán "en concepto de seña dentro de los términos establecidos por el artículo 1059 del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION la suma de PESOS CIENTO OCHENTA MIL (\$



180.000); en efectivo en este acto y manifiesta que ha dado la misma para asegurar la concreción del contrato...".

Mediante este documento el mismo demandado está reconociendo que recibió la suma de \$ 180.000 en concepto de seña y en efectivo.

El hecho que el demandado sostiene que, en realidad, recibió solamente la suma de \$ 30.000 y no la que consta en el documento referido no se encuentra probado por ningún medio con suficiente fuerza probatoria como para quitar validez a un documento suscripto de puño y letra del accionado.

Jorge L. Kielmanovich señala que toda persona contra quién se presente en juicio un documento privado que se le atribuya tiene la carga procesal de declarar si es o no suya la firma, por lo que frente a su silencio o respuesta evasiva el mismo se tendrá por reconocido en forma tácita; y siendo reconocido el documento, tiene el mismo valor que el instrumento público entre los que lo han suscripto y sus sucesores (cfr. aut. cit., "Teoría de la prueba y medios probatorios", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2010, pág. 399/400).

El autor que vengo citando afirma que *"la importancia de la prueba documental reside en el carácter permanente de la representación de los hechos que contiene, sea ello con la finalidad de dar nacimiento a una relación jurídica, o de servir de prueba acerca de su existencia en un momento ulterior.*

*"En este contexto Devis Echandía remarca la virtualidad de la prueba documental "cuando se celebran contratos o se realizan actos jurídicos unilaterales, como medida de prevención de los litigios y de más fácil y segura*



*prueba en el caso de tener que iniciar o afrontar un proceso, porque el documento es más fiel que la memoria del hombre y más seguro que un conjunto de indicios o testimonios, cuando es completo, claro, exacto y auténtico o hay certeza de su legitimidad”.*

*“Así enseña Alsina que “después de la confesión, la prueba instrumental es una de las más eficaces, no sólo porque consigna con exactitud el pensamiento de las partes al celebrar un negocio jurídico, evitando que con el tiempo se borren de la memoria las circunstancias y pormenores que se tuvieron en cuenta en ese momento, sino por la seguridad que importa para la estabilidad de los derechos la exigencia por parte de la ley de formalidades determinadas respecto de ciertos actos y de la regulación por la misma de su fuerza probatoria, no sólo entre las partes, sino también con relación a terceros” (cfr. aut. cit., op. cit., pág. 407).*

Contándose en autos con prueba documental que reconoce el derecho de la parte actora, no puede pretender el demandado desvirtuar la fuerza probatoria de lo plasmado en el documento mediante prueba testimonial, ya sea la rendida en autos o la que surge de las actuaciones disciplinarias tramitadas en el Colegio de Martilleros.

No emito juicio sobre la veracidad de la versión de los hechos que brinda el demandado, pero lo sucedido entre la martillera pública -contratada por el vendedor para intervenir en la concertación del negocio inmobiliario- y el demandado es inoponible a la parte actora, y, conforme lo señala la sentencia de primera instancia, solamente atañe a esa dos partes (martillera y demandado).



Insisto, el documento adjuntado a autos, sobre cuya autenticidad no existe controversia, da cuenta que la actora entregó al demandado, en concepto de seña, la suma de \$ 180.000,00. Si dicha suma fue recibida en realidad por la martillera, quién solamente entregó \$ 30.000,00 al demandado; o, si ante la denuncia del demandado ante el colegio profesional, la martillera afirma que solamente recibió \$ 30.000,00 y que el recibo se suscribió por una suma mayor, como defensa ante la imputación ética, son hechos que, como lo señalé, no alcanzan para desvirtuar la fuerza probatoria del documento y que, en todo caso, deben ser ventilados en otro proceso.

III.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación de la parte demandada y confirmar el resolutorio recurrido.

Las costas por la actuación en la presente instancia son a cargo de la demandada perdidosa (art. 68, CPCyC).

Regulo los honorarios de la letrada que intervino ante la Alzada Dra. ... en el 4,7% de la base regulatoria fijada para la reconvencción planteada por el demandado (art. 15, ley 1.594).

El Dr. José I. **NOACCO** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, **esta Sala II**

**RESUELVE:**

I.- Confirmar la sentencia de fs. 139/144 en todo lo demás que ha sido materia de recurso y agravios.



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

II.- Imponer las costas por la actuación en la presente instancia a cargo de la demandada perdidosa (art. 68, CPCyC).

III.- Regular los honorarios de la letrada que intervino ante la Alzada Dra. ... en el 4,7% de la base regulatoria fijada para la reconvención planteada por el demandado (art. 15, ley 1.594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**DRA. PATRICIA M. CLERICI - DR. JOSE I. NOACCO**  
**Dra. MICAELA S. ROSALES - Secretaria**