



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

“Di Leo, María Carolina y otro c/ Pérez, María Rosa y otro; s/ rendición de cuentas. Ordinario”. Expte. n° 87327/2004 Juzgado n° 30

En Buenos Aires, a días del mes de mayo del año 2016, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala “H” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: **“Di Leo, María Carolina y otro c/ Pérez, María Rosa y otro; s/ rendición de cuentas. Ordinario”** y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la *Dra. Abreut de Begher* dijo:

I-Agravios.

Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia que hizo lugar a la demanda de rendición de cuentas contra María Rosa Pérez, para que rindiera cuenta documentada de las sumas percibidas el 9 de marzo de 2000, con la obligación de pago del saldo correspondiente a la parte accionante, más intereses.

Expresan agravios María Cecilia Di Leo y María Carolina Di Leo a fs. 1218, quienes se quejan del contenido de la sentencia en cuanto obliga a rendir cuentas sobre un monto determinado de dinero percibido el 9 de marzo de 2000, sin tener en cuenta que la obligación abarca todo el periodo por el cual administró la accionada como coheredera un inmueble en la República del Brasil, es decir desde el fallecimiento de su madre, el 27 de junio de 1992. Que la circunstancia que el bien hubiera sido alquilado a través de la inmobiliaria ONIA, no cambia la situación, desde que los valores pertenecientes al canon locativo eran percibidos por la accionada, sin rendir cuentas a los actoras de ellos en su calidad de coherederas.

Se quejan asimismo de la imposición de costas en el orden causado, por cuanto consideran un apartamiento injustificado del principio adjetivo de la derrota (conf.art.68 CPCC).

La codemandada María Rosa Pérez pide la deserción del recurso, con imposición de costas.

II- Antecedentes.



En primer término, cabe indicar que considero que el recurso planteado por la parte actora no se encuentra desierto, por cuanto cumple acabadamente con los requisitos de los arts. 265/6 CPCC; de modo que procederé a su análisis.

No se encuentra controvertido que Adolfo De la Fuente y Adolfo Pérez eran condóminos por el 50% cada uno de ellos, de un inmueble ubicado en el país vecino, y que por fallecimiento del segundo de los nombrados lo sucedieron sus tres hijos: María Rosa Pérez, Adolfo Héctor Pérez y Nélide del Pilar Pérez; y que a consecuencia del deceso de esta última en junio de 1992, la heredaron las aquí actoras Di Leo, en este entonces menores de edad según se desprende el expediente “Pérez, Nélide ;s/ sucesión” que tengo a la vista..

Las coactores, en su calidad de herederas de Nélide, iniciaron esta demanda por rendición de cuentas contra los herederos de su abuelo Adolfo Pérez, los demandados María Rosa Pérez y Adolfo Héctor Pérez, respecto de la percepción de los frutos del inmueble que estaba siendo alquilado a través de la inmobiliaria ONIA -ubicada en Brasil- desde el mes de junio de 1992, por medio de la codemandada María Rosa quien revestiría la calidad de “representante”, sin mandato, de todos los coherederos.

Indicaron en el escrito postulatorio del proceso que con fecha 5 de julio de 2001 recibieron una carta documento que les comunicaba la puesta a su disposición de \$ 771,93 correspondientes a alquileres del inmueble desde el año 1992, fecha a partir de la cual tomaron conocimiento de la existencia de ese bien ubicado en otro país. Esa obligación de rendir cuentas fue desconocida por el codemandado Adolfo Héctor Pérez –contra quien el *a quo* rechazó la demanda- mientras que se admitió contra María Rosa únicamente por la suma percibida en el año 2000 conforme daba cuenta la notificación aludida anteriormente.

III- Ya nos decía Colombo que la rendición de cuentas es el estado descriptivo verbal o escrito, respaldatorio con la pertinente documentación tendiente a demostrar en partidas correspondientes al debe y al haber la verdad de los hechos y resultados en el orden patrimonial a que se ha llegado en una negociación en la que se ha actuado por cuenta ajena (ver Colombo-Kiper, *Código Procesal Civil y Comercial de la*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

Nación anotado y comentado (ed.-2006), T VI, pág.252). En ello concuerda Palacio cuando indica que la rendición de cuentas es “la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión por cuenta o en interés de un tercero, y en cuya virtud debe suministrar a éste un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas, estableciendo, eventualmente, el saldo deudor o acreedor resultante en contra o a favor del administrador o gestor” (conf. autor citado, *Derecho procesal civil* (ed.1998), T VI, pág.255).

En el proceso ordinario de rendición de cuentas pueden distinguirse nítidamente tres etapas: a) la primera para determinar si existe o no obligación de rendir cuentas; b) seguidamente, si la decisión es positiva, la rendición o presentación formal de las cuentas; y c) la tercera, que puede o no tener lugar, consistente en la ejecución de los saldos líquidos (art. 656, CPCC)

En esencia, la obligación de rendir cuentas consiste esencialmente en el deber de información, y por lo tanto, debe tener la aptitud para colocar a la otra parte en condiciones de aprobarla con libertad, con conocimiento de la situación (conf. Lorenzetti, en Highton-Bueres, *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Hammurabi, 2003, T 4D, pág.256).

IV- Resulta meollo de la cuestión determinar a partir de que momento la demandada tiene obligación de rendir cuentas frente a las coherederas, pues en esencia la obligación de rendirlas es un aspecto del decisorio que se encuentra firme.

Coincido con el juez de grado en el sentido que en este conflicto la demandada no actuó conforme las normas legales que le imponían la obligación de informar del resultado de su gestión como administradora de un bien, cuyos frutos no le correspondían en su totalidad. Es innegable que las actoras tenían derecho a un tercio del 50% de los alquileres devengados a partir del deceso de su madre en junio de 1992.

María Rosa administraba la propiedad antes del fallecimiento de su padre, y lo siguió haciendo conforme a una autorización escrita dejada por él ante la inmobiliaria ubicada en Brasil. Asimismo, continuó con la administración del inmueble a partir del deceso



de su hermana (ver exhorto diplomático por el que se tomó declaración al representante legal de la inmobiliaria ONIA), razón por la cual debió proceder a liquidar los fondos provenientes de la administración del inmueble, y en su caso, de no poder arribar a un acuerdo con las restantes herederas debió depositar judicialmente los fondos obtenidos, pero nunca esconderlos u omitir información al respecto.

La demandada conocía perfectamente sus derechos tal como se desprende de la carta documento que envió a la actora María Cecilio Di Leo el 5 de julio de 2001, pero nunca procedió a consignar los alquileres percibidos tal como propuso en ese momento.

Nótese que en la carta documento enviada por las actoras se toma conocimiento de una liquidación de la inmobiliaria de marzo de 1996 a junio de 2001, y el monto a cobrar de \$771,93.-, faltando aún para ser completa el periodo anterior, a partir del deceso de Nélide en el año 1992.

La circunstancia de que el inmueble fuera dado en locación a través de una inmobiliaria con sede en otro país, no cambia la situación por cuanto ello no fue convenido por todas las partes involucradas, sino decidido y mantenido unilateralmente por la accionada.

De la prueba testimonial brindada por el representante legal de la inmobiliaria de Brasil surge que el inmueble era alquilado a terceras personas desde mayo de 1993, y que solo se informó a partir de 1996 en razón de que no se conservaban los archivos correspondientes por más de 5 años (ver respuesta a preg.3, fs. 504; reconocimiento de mails resp. preg.15, fs. 505). Además reconoció el representante legal de la empresa que le eran enviadas a la demandada las liquidaciones mensuales de las rendiciones de cuenta (resp. preg.13, fs.505). Ello es corroborado por el hijo del dueño del otro 50% de la propiedad, y que “cada tanto” mandaba a una persona a cobrar, expresiones que ilustran perfectamente cual era el *modus operandi* en esta cuestión (declaración testimonial de fs.722vta. de Adolfo De la Fuente).

La demandada es sujeto pasivo de la obligación de rendir cuentas, por cuanto administró en interés ajeno la porción indivisa que no le correspondía.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

De este modo opino que la codemandada María Rosa se encuentra obligada a rendir cuentas de su gestión por cuanto actuó como administradora de un inmueble (conf. art.512, 902, y cc CC), pero a partir del deceso de su hermana el 27 de junio de 1992, y no solo desde el año 2000 cuando retiró dinero en efectivo.

V-Sentado ello, analizaré la defensa de prescripción decenal planteada por la demandada María Rosa Pérez debido a la conclusión arribada anteriormente que modifica el decisorio de grado.

Considero que la obligación de rendir cuentas nació con el deceso de la madre de las actoras en tanto María Rosa continuó con la administración del bien común sin anotarlas de tal circunstancia hasta el mes de julio de 2001.

Sobre el plazo de prescripción no encuentro controversia, en tanto resulta aplicable el decenal (conf. art.4023 CC; art. 7 y art. 2537 Código Civil y Comercial de la Nación), tal como lo entendió el Magistrado.

Ahora bien, la instancia de mediación fue iniciada el 5 de febrero de 2004 (conf. art.29 ley 24.573 y modif. ley 25.661), de modo que considero prescripta la acción por los periodos de alquiler devengados con anterioridad al 5 de febrero de 1994 (conf. art. 4023 Código Civil); fecha ésta última a partir de la cual la accionada deberá proceder a rendir cuentas documentadas de su gestión dentro del plazo de 10 días.

VI-Respecto al agravio por la imposición de costas por su orden en relación a la acción principal, considero que le asiste razón a la peticionante, y no advirtiendo argumentos suficientes para un apartamiento del principio objetivo de la derrota, deberá modificarse este aspecto, imponiéndoselas a la demandada perdidosa (conf.art.68 CPCC).

En resumen, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas la modificación del decisorio de grado, por lo que se dispone: I- La rendición de cuentas que debe efectuar la demandada María Rosa Pérez sea realizada a partir del mes del 5 de febrero de 1994 dentro del plazo de 10 días, bajo apercibimiento. II- Modificar la imposición de costas del principal, imponiéndoselas a la demandada perdidosa María Rosa Pérez, al igual que las costas de Alzada (conf. art.68 CPCC).



El *Dr. Fajre* y el *Dr. Kiper*, por las consideraciones expuestas por la *Dra. Abreut de Begher*, adhieren al voto que antecede.

Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe.

FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

///nos Aires, de mayo de 2016.

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I- La rendición de cuentas que debe efectuar la demandada María Rosa Pérez sea realizada a partir del mes del 5 de febrero de 1994 dentro del plazo de 10 días, bajo apercibimiento. II- Modificar la imposición de costas del principal, imponiéndoselas a la demandada perdidosa María Rosa Pérez, al igual que las costas de Alzada (conf. art.68 CPCC).

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese.

