



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

83987/2016

CONS. DE PROP. F. 353/63/69/77 c/ D., L. A. s/ RENDICION DE CUENTAS

Juzgado 64 - Sala G - Expte. 83987/2016/CA1

Buenos Aires, de agosto de 2018. RV

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Contra la resolución dictada a fs. 102, a través de la cual el Sr. Juez de grado hizo efectivos los apercibimientos dispuestos a fs. 76, 85 y 89, aplicando al accionado una sanción conminatoria progresiva de cincuenta pesos (\$ 50) por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación de rendir cuentas asumida a fs. 69 y 72, al haberse limitado a acompañar únicamente documentación de su gestión como administrador del consorcio actor, se alza en grado de apelación el referido emplazado.

En el memorial presentado a fs. 106/109, mediante el cual se fundó el recurso interpuesto a fs. 104 y concedido a fs. 105, que fue replicado por el accionante a fs. 107/111, sostiene el demandado que no existe incumplimiento alguno que se le pueda atribuir, ya que ha presentado toda la documentación que tenía en relación al mandato desempeñado y no le es posible adjuntar otros instrumentos que no estén en su poder.

II.- La obligación de rendir cuentas que corresponde al administrador de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1324, inciso f) y 2067, inciso j) del Código Civil y Comercial de la Nación, debe cumplirse en forma documentada, clara y detalladamente explicativa, sin que las liquidaciones o los informes entregados a cada copropietario configuren rendiciones parciales, que puedan por hipótesis imputarse a la rendición de cuentas que debe realizarse al finalizar la pertinente gestión (conf. CNCiv., sala "A", 08/05/1984, "Consortio de Propietarios Amenábar 2255 c/ Benítez Leguizamo, Juan").

En efecto, concluida la función del administrador, ya sea por remoción o por renuncia, se impone la rendición detallada de las cuentas y la entrega de los libros, fondos y demás documentación relacionada con su



labor, desde que los copropietarios o el consorcio tienen derecho a tomar conocimiento de todo lo recaudado por aquél, a cuyo fin no basta la mera liquidación mensual de las expensas o la simple entrega de los documentos pertinentes, que en modo alguno suplen la rendición (conf. Highton-Areán, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, t. 12, pág. 708, núm. 20).

Desde esta perspectiva, asiste razón al consorcio demandante cuando reiteradamente ha postulado en sus presentaciones de fs. 70, 73/75, 82 y 99/101, así como en el escrito de contestación de agravios de fs. 107/111, que el emplazado no cumplió el compromiso asumido en las audiencias celebradas a fs. 69 y 72, respecto a la presentación de la rendición de cuentas correspondiente al último período de su gestión, pues más allá de la discusión suscitada en torno a si la documentación por él acompañada, reservada a fs. 81 y 91, comprende o no toda la que estaba en su poder, lo cierto es que omitió practicar la referida rendición.

Adviértase que a fin de cumplir la obligación asumida, era menester que el ex administrador formule una rendición instruida y documentada, que contenga las explicaciones y los comprobantes necesarios para conocer el resultado de su gestión y que permita comprender el desenvolvimiento de las operaciones realizadas, con aclaración de cada partida y concreta referencia a los documentos que las respaldan, pues aunque la rendición no está sujeta a fórmulas sacramentales, debe contener explicaciones precisas que tornen entendibles los asientos, así como la razón de los ingresos y los gastos, por lo que no puede simplemente limitarse a la presentación de documentos para que el actor los analice o extraiga sus propias conclusiones (conf. CNCiv., sala “A”, 18/10/2006, “Rullo, Edgardo c/ Yedlin, Ariel Edgardo s/ rendición de cuentas”, libre 458.442).

Sin embargo, la omisión en que al respecto incurrió el demandado no autoriza a fijar una sanción conminatoria progresiva, porque al tratarse en la especie de un proceso por rendición de cuentas, que tiene un trámite especial y diferenciado, el artículo 652 del CPCCN prevé un mecanismo específico para compeler al obligado a practicar la pertinente





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

rendición de cuentas, al disponer que si éste admite dicha obligación, pero no la cumple, tal como acontece en el caso de autos, rige el apercibimiento de tener por aprobadas las cuentas que presente el actor, en todo aquello que el accionado no pruebe que sean inexactas.

En consecuencia, corresponde dejar sin efecto la aplicación de las sanciones conminatorias dispuestas en el decisorio recurrido y ordenar que en la instancia de grado se intime por última vez al emplazado, para que dentro del plazo de tres días presente rendición de cuentas clara y detalladamente explicativa de su gestión, bajo el apercibimiento previsto en la norma procesal anteriormente citada.

A tenor de ello, **SE RESUELVE**: revocar la resolución dictada a fs. 102, con los alcances indicados, imponiendo las costas de alzada en el orden causado, en atención a las particularidades de la cuestión objeto de recurso y la conducta procesal hasta aquí desarrollada por el accionado (artículos 68, segundo párrafo y 69 del CPCCN). II.- Regístrese y notifíquese por Secretaría a los domicilios electrónicos denunciados (conf. ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN). Oportunamente, cúmplase con la Acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. Por hallarse vacante la Vocalía n° 20, integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Resolución 707/17 de esta Excma. Cámara).

Carlos A. Bellucci

María Isabel Benavente

Carlos A. Carranza Casares

