

Expediente: **625/21**

Carátula: **EDIFICIO CENTRAL CONSORCIO DE PROPIETARIOS MUÑECAS 85 C/ CURTI MARIO GERMAN S/ RENDICION DE CUENTAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **02/07/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

900000000000 - **MARCHETTI, JUAN MANUEL-PERITO**

900000000000 - **CURTI, MARIO GERMAN-DEMANDADO/A**

20281473450 - **EDIFICIO CENTRAL CONSORCIO DE PROPIETARIOS MUÑECAS 85, -ACTOR/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 625/21



H102315011865

San Miguel de Tucumán, 01 de julio de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“EDIFICIO CENTRAL CONSORCIO DE PROPIETARIOS MUÑECAS 85 c/ CURTI MARIO GERMAN s/ RENDICION DE CUENTAS”** (Expte. n° 625/21 – Ingreso: 08/03/2021), y;

CONSIDERANDO:

I.- Vienen los autos a despacho para resolver el incidente de impugnación de rendición de cuentas, promovido por el Consorcio de Propietarios Muñecas 85.

Por presentación de fecha 03/11/21 Matias Abel Paez, en su carácter de administrador del Consorcio de Propietarios Muñecas 85, con el patrocinio del Dr. Victor Horacio Gandur, inicia demanda en contra de Mario German Curti, a fin de que rinda cuentas, en su calidad de ex administrador del Consorcio accionante, por el período comprendido entre el 01/01/19 al 31/12/20.

Corrido el traslado de demanda, el Sr. Mario German Curti guardó silencio, razón por la que se resolvió tener por incontestada la demanda, en sentencia del 02/05/23.

Abierta a prueba la causa, en fecha 24/08/23, tuvo lugar la primera audiencia, donde compareció por el Consorcio de Propietarios Muñecas 85 el Sr. Matias Abel Paez y su letrado Dr. Victor Horacio Gandur; el demandado Sr. Mario German Curti y su letrado patrocinante Cesar Adrian Zerdan. Invitadas las partes a conciliar, arribaron a un acuerdo, donde el Dr. Cesar Adrián Zerdan expuso que el demandado Mario German Curtis reconoce: 1) la obligación de rendir cuentas al actor; 2) la obligación de entregar la documentación que pertenece al Consorcio; 3) que la obligación de rendir cuentas comprende: plan de facilidad de pago de AFIP n° 0377280 de fecha 30/11/2020; rendición anual de los años 2019 y 2020; y rendición de cuenta del sindicato FATERYH y OSPERYHRA (Obra Social del Personal de Edificios de Renta y Horizontal de la República Argentina). De esta propuesta, Matias Abel Paez y su letrado apoderado Dr. Victor Horacio Gandur, prestaron

conformidad, disponiéndose en el acto tener presente el acuerdo arribado por las partes y se homologó.

En presentación del 02/10/23 el demandado Sr. Curti adjunta rendición de cuentas del Consorcio de Propietarios de Muñeca N° 85, informando que presentó y entregó documentación voluminosa perteneciente al Consorcio, consistente en: caja rotulada con 34 talonarios de cobro de expensas; caja rotulada con dos biblioratos con documentación año 2017 y 2018 y una caja rotulada con dos biblioratos con documentación año 2019 y 2020, más una carpeta de escritos sueltos.

Corrido el traslado de la rendición de cuenta, en fecha 18/10/23, Matias Abel Paez, por el consorcio actor, formula impugnación y pide el rechazo de la rendición de cuentas presentada, por los motivos que allí indica, a los que corresponde remitirse en honor a la brevedad. De este planteo de impugnación se dio traslado al demandado, quien guardó silencio al respecto.

Mediante proveído de 07/12/23 se dispuso abrir a prueba el incidente de impugnación, admitiéndose las pruebas ofrecidas por las partes. El actor ofreció y produjo prueba instrumental, pericial contable e informativa (oficio a AFIP, a FATERYH, a OSPERYHRA y a Banco Macro SA). El demandado no produjo prueba alguna.

En proveído del 24/05/24 se dispuso que pasen los autos a despacho para resolver el incidente de impugnación, de rendición de cuentas.

II. Entrando en análisis de la cuestión traída a estudio y decisión, resulta pertinente señalar que el juicio de rendición de cuentas implica el desarrollo de tres etapas: *"la relativa a la obligación de rendir cuentas, la rendición de cuentas y la ejecución del saldo. La rendición de cuentas propiamente dicha es tramitada por incidente, en tanto que el cobro del saldo, si lo hay, lo es por el procedimiento de ejecución de sentencia"* (Serantes Peña-Palma, Código Procesal civil y Comercial de la Nación, pág. 636).

Esto es lo que establece el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 6.176), toda vez que la demanda por obligación de rendir cuentas tramitará por juicio sumario (art. 437), la rendición de cuentas por incidente (art. 439) y el cobro de los saldos por ejecución de sentencia (art. 442). Esta normativa procesal es la que entiendo resulta aplicable al caso, en virtud de ser la norma vigente al momento del inicio del juicio de rendición de cuentas que, tal como se dijo, se divide en las tres etapas indicadas.

Señalado ello, en el particular, tengo presente que la primera etapa se cumplió en la primera audiencia, en donde el demandado reconoció su obligación de rendir cuentas al actor y de entregar la documentación que pertenece al Consorcio de Propietarios Muñecas N° 85, delimitándose por acuerdo de partes al período del 01/01/2019 al 31/12/2020, comprendiendo lo correspondiente al plan de facilidad de pago de AFIP N° 0377280 de fecha 30/11/2020; rendición anual de los años 2019 y 2020 y rendición de cuenta del sindicato FATERYH y OSPERYHRA (Obra Social del Personal de Edificios de Renta y Horizontal de la República Argentina).

Por consiguiente, advierto que nos encontramos en la segunda etapa antes señalada, esto es, la referida a la efectivización de la rendición de cuentas. Llegado a este punto, es menester aclarar que solo me corresponde analizar y resolver sobre si puede ser aprobada la rendición de cuentas presentada en autos o si debe prosperar la impugnación efectuada por el actor y, en consecuencia, tenerse por no cumplida la obligación. No abordaré cuestiones atinentes al incumplimiento de las demás obligaciones que pesaban sobre el Administrador removido, ni sobre su responsabilidad en el desempeño de sus funciones.

III. Aclarado lo anterior, corresponde señalar que el art. 2067 del CCCN establece las obligaciones del administrador, entre las cuales se incluye la rendición de cuentas documentada, en caso de

renuncia o remoción.

El artículo 859 del CCCN establece: *"Requisitos. La rendición de cuentas debe: a) ser hecha de modo descriptivo y documentado; b) incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión; c) acompañar los comprobantes de los ingresos y de los egresos, excepto que sea de uso no extenderlos; d) concordar con los libros que lleve quien las rinda."*

La rendición de cuentas debe ser instruida y documentada y presentar una ordenada forma descriptiva de todas y cada una de las operaciones realizadas, exponiendo la explicación clara de cada negocio, las razones de las inversiones, las circunstancias favorables o desfavorables y los resultados. Estos extremos no se satisfacen con el envío o resumen, o la puesta a disposición de los libros de comercio, o la exposición sinóptica, limitada a operaciones aritméticas o de contabilidad. Supone una cuenta formal, con la doble serie de partidas que constituye el debe y el haber, justificadas documentalmente con los respectivos comprobantes (Ricardo Luis Lorenzetti, Código civil y comercial de la nación comentado, Ed. Rubinzal Culzoni, Tomo V, página 336).

Los objetivos de la rendición de cuenta están orientados al control de la eficiencia del que realizó el acto (personas individuales o empresas), estableciendo la forma comparativa de cómo debía realizarse y cómo se realizó, y de ese modo, evitar las desviaciones y asegurar especialmente el negocio realizado (consolidando derechos económicos en cabeza de quien realizó el negocio). La rendición de cuentas es el proceso para verificar que las tareas realizadas por el tercero han conducido a los objetivos y finalidades establecidas mediante un requerimiento expreso o implícito o, simplemente legal. Como requisitos, tenemos: la información (debiendo ser suficientemente clara y concreta) la documentación respaldatoria (la cuál debe ser correctamente seleccionada y adecuada, y atinente con la información suministrada) las explicaciones que requieran la o las personas interesadas y beneficiarias de la rendición de cuentas (GHERSI-WEINGARTEN-CERIANI Rendición de Cuentas Doctrina y Jurisprudencia, pág. 18-24).

En suma, se exige que la rendición de cuentas sea clara y detallada a más de suficientemente explicativa, descriptiva, instruida y documentada.

Ahora bien, tengo a la vista la rendición de cuentas presentada por el Sr. Curti, en su calidad de administrador del Consorcio de propiedad horizontal, de calle Muñecas 85 (obranter en actuación del 30/09/2023). Básicamente la misma se compone por la exposición de un cuadro inicial, por el período de administración del 01/01/2019 al 31/12/2020, donde se indica un saldo final y alguna breve acotación al respecto, y se completa con tres anexos: a) Anexo 1 (ingresos por cobro de expensas por el período del 01/01/2019 al 31/12/2020); b) Anexo 2 (pago de gastos consorcio por el período del 01/01/2019 al 31/12/2020) y c) Anexo 3 (pagos posteriores al 31/02/2020 - fecha de desvinculación).

Del examen integral de esta rendición de cuentas presentada observo que no se ajusta a los parámetros establecidos en el acuerdo arribado en autos ni a las pautas legales y doctrinales antes señaladas. Veamos porqué:

En primer lugar, conforme a lo convenido expresamente en autos, era obligación del demandado la rendición de cuentas -en forma anual-, correspondiente a los años 2019 y 2020. Sin embargo, de la lectura del Anexo 1 (ingresos por cobro de expensas por el período del 01/01/2019 al 31/12/2020) y del Anexo 2 (pago de gastos consorcio por el período del 01/01/2019 al 31/12/2020) se advierte que la misma no es anual. En tal sentido, valoro lo informado por el perito Juan Manuel Marchetti, en su informe pericial presentado en fecha 26/03/24, en su respuesta dada al punto 4), donde expresa: *"...En la rendición presentada por el demandado ante el juzgado, con fecha 30/09/23, se incluyó un detalle de ingresos para los años 2019 y 2020 (unificados en una sola presentación global) sin su desagregación mensual..."* Y en su responde al punto 5), expone: *"...En la rendición presentada por el demandado ante el*

juzgado con fecha 30/09/2023, se incluyó un detalle de egresos para los años 2019 y 2020 (unificados en una sola presentación global) sin su desagregación mensual." El referido informe pericial no ha sido impugnado por las partes.

Considero que no es cuestión menor esta observación que efectúo si se tiene en cuenta que, conforme a la cláusula DECIMO PRIMERO del Reglamento de Copropiedad del Consorcio (agregado en actuación del 19/10/23), el ejercicio financiero comienza el primero de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año, por lo que era necesario que la presentación realizada se adecúe al mismo, para dar claridad suficiente a la información que se debía brindar, a fin de que aquella sea lo más explicativa y ordenada posible. Y, dicho sea de paso, en cuanto al orden de la descripción de las cuentas que efectúa el demandado, también observo que las mismas no están practicadas de manera cronológica, en una parte del anexo II (de pago de gastos del consorcio).

En segundo término, tengo presente que el actor, al momento de impugnar la rendición de cuentas, ha acompañado prueba documentada de liquidaciones mensuales de expensas, relativas a la administración ejercida por el demandado Sr. Curti, correspondiente al mes de enero de 2019 a noviembre de 2020, de las cuales se puede destacar las correspondientes a enero 2019 hasta febrero de 2020, que contienen detalles de movimientos (gastos). Esta documentación fue presentada en forma oportuna en el presente incidente y no fue observada por el demandado. Además, entiendo que es una documentación relevante para cotejar con la información contenida en la cuestionada rendición de cuentas final que practica el Administrador demandado, por lo que entiendo resulta procedente su valoración, para resolver el presente incidente.

De confrontar dicha documentación (acompañada por el accionante) con la rendición de cuentas (presentada por el Administrador demandado), se puede observar que existen inconsistencias o discrepancias entre ambas, tal como lo expresa el actor al fundar su impugnación. Así, en la liquidación o resumen de enero de 2019 de la Administración de Mario Curti (acompañada por el actor al impugnar -presentación del 18/10/23-), en el rubro "movimientos - Enero 2019", observo que se detalla como pagado a Afip por período "2018-12", la suma de \$19.207,23, importe que no está incluido en la rendición presentada por el demandado, en fecha 30/09/23. Otro tanto sucede con la liquidación o resumen de mayo de 2019 (de la Administración de Mario Curti), donde en el rubro "movimientos - Mayo 2019", figura el pago de \$30.445,83 a Afip por concepto F931 que no está informada en la rendición de cuentas presentada.

De manera tal que, ante estas inconsistencias descriptas, la rendición de cuentas presentada por el Administrador demandado se presenta como impugnable, toda vez que no concuerdan con la documentación de liquidaciones mensuales de expensas acompañada en autos por el actor -y cuya autenticidad y validez no ha sido negada en el proceso-.

En tercer lugar, advierto que tampoco se informa en la rendición de cuenta, en forma íntegra, la situación del activo del consorcio, desde que no se hace constar si existen deudores ni, en su caso, a cuánto asciende la deuda de aquellos. Tampoco se expone información sobre el pasivo del consorcio, al concluir cada ejercicio financiero ni al finalizar la gestión del administrador. En este sentido, entiendo que la manera en que se debía presentar la rendición de cuentas era mediante la confección de un balance, que resultaba un medio idóneo para mostrar en forma clara y concreta las cuentas y los flujos de fondos que administró el demandado durante su función, de manera que el consorcio pueda informarse con claridad sobre los procedimientos y resultados de la gestión del administrador removido.

Finalmente, de acuerdo a los términos del acuerdo arribado en la primera audiencia, el demandado asumió en forma expresa la obligación de rendir cuenta con respecto a obligaciones del consorcio relativas a FATERYH y OSPERYHRA. Sin embargo, advierto que el demandado no ha practicado

detalle alguno de lo declarado y lo pagado en forma mensual, ni consta informado el saldo pendiente de pago, a la fecha del traspaso de las funciones del administrador desplazado. De hecho, en la rendición de cuentas presentada por el accionado solo se informan pagos, lo que no resulta descriptivo ni explicativo a los efectos de la comprensión de las operaciones realizadas, ni de la situación del consorcio frente a estas entidades.

En definitiva, la rendición de cuentas presentada por el demandado no cumple con los parámetros señalados en la presente resolución, en especial, con la obligación asumida en el convenio celebrado en autos, además de que la información contenida en la misma no resulta integral, clara ni ordenada en cuanto a su exposición y explicación.

Por consiguiente, corresponde rechazar la rendición de cuentas presentada por el demandado Sr. Curti, en su calidad de administrador removido del Consorcio Muñecas 85, de propiedad horizontal. En consecuencia, y atento a lo anteriormente expuesto, es que intimaré para que en el plazo de 15 días de quedar firme la presente sentencia, efectúe una nueva rendición de cuentas de acuerdo a lo establecido en los considerandos de esta sentencia.

IV. Costas al demandado vencido (art. 61 Procesal).

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR la rendición de cuentas realizada por el demandado Mario German Curti, en su calidad de en su calidad de administrador removido del Consorcio Muñecas 85, de propiedad horizontal, según lo considerado.En consecuencia, INTIMO a Mario Germán Curti, a que en el plazo de 15 días de quedar firme el presente pronunciamiento, efectúe una nueva rendición de cuentas de acuerdo a lo establecido en los considerandos de esta sentencia.

II. COSTAS, según lo considerado.

HAGASE SABER. GJSG

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

J UZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN IV NOM.

Actuación firmada en fecha 01/07/2024

Certificado digital:
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.