--- Trelew, de julio de 2.010.-

--- **VISTO:** La resolución de fs. 466/474, las apelaciones de fs. 475, 477, 484 y 485, su concesión de fs. 486, 488 y 507, las expresiones de agravios de fs. 489/490vta, 491/vta y 493/496, y las respectivas contestaciones de fs. 498/499, 500/vta, 502/503; y ----------

--- **CONSIDERANDO**: ----------

--- **I.-** Que la sentencia de fs. 466/474 resolvió aprobar la rendición de cuentas practicada, estableció un saldo acreedor a favor de A. I. S.C.A. por el importe de $39.779,68, con más los intereses respectivos, y discriminó el saldo de $28.000 a cargo del codemandado J. P., $11.779,68 a cargo de la codemandada L. B.; impuso las costas a los demandados vencidos y reguló honorarios de los profesionales, en lo que interesa al presente, del Dr. J. A. P. en el 1% de la base establecida con más 40% por mandato, de la codemandada L. B. y en el 1% del monto del proceso por su patrocinio de codemandado J. P.. ---------- Para decidir así, el juez "a quo" consideró sucintamente que: a) se hizo lugar a la rendición de cuentas solicitada por la actora por operaciones de venta de inmuebles; b) las pruebas rendidas (pericial contable, informativa, escrituras públicas) permitían sostener que los codemandados no acreditaron debidamente las gestiones realizadas; c) la cuenta provisional de la accionante y las pruebas producidas suministran el detalle de las operaciones a examinar; d) debían considerarse los valores históricos de los inmuebles en cuestión; e) correspondía discriminar a los fines de la rendición de cuentas, los valores de tasación de los inmuebles (valor fiscal o precio de venta según escritura, el que fuera mayor) y los respectivos mandatos de ventas, arrojando el saldo a favor de la accionante que detalla la sentencia en cuestión; f) los intereses corresponderán desde la constitución en mora de los codemandados por la intimación fehaciente de la actora, y hasta su efectivo pago. Sobre esta base impone las costas a los accionados y regula honorarios. ---------- **II.-** Contra esta decisión las partes interponen sendos recursos de apelación por diferentes motivos. A los fines de ordenar su consideración en primer lugar se examinarán los agravios de la actora, luego los corrientes de la codemandada y por último los vinculados a honorarios profesionales. ---------- 1. Recurso de la actora. A fs. 493/496vta Austral Inmobiliaria expresa agravios. En lo fundamental imputa contradicción a la sentencia de grado; afirma que el juez "a quo" dijo que no puede considerar válidas las manifestaciones vertidas por las partes en las escrituras públicas, pero luego toma los valores que allí indican para tasar los bienes. Sostiene que esos valores son falsos e irrisorios y no reflejan la realidad de la época en que se celebraron los instrumentos públicos. Solicita que se orden como medida para mejor proveer que se amplíe la prueba informativa de fs. 441, para que ajuste los valores a la fecha de las ventas. ---------- Así planteada la cuestión, corresponde considerar que, en el particular caso de la rendición de cuentas por operaciones de venta de inmuebles de que se trata (ordenada a fs. 299 y

confirmada a fs. 324), lo que se recurre es la determinación de los valores comprometidos. Frente a ello se advierte que los importes de referencia de fs. 441 son valores actuales a la fecha de realización del informe; los consignados por la actora a fs. 331 (cuenta provisional) son estimaciones del "valor de mercado" de los inmuebles; dicho de otra manera, lo que a su criterio deberían haber producido las ventas; y, por último, lo concreto, sobre lo que no se ha producido prueba en otro sentido, son los precios de las operaciones instrumentadas por las escrituras a que se refiere el magistrado de grado anterior. ----------

--- En ese orden cabe distinguir, entonces, lo siguiente. Una cosa es que las manifestaciones de las partes carezcan de valor probatorio en relación a que el precio de venta fue "percibido por anterioridad" por la actora, tal como lo afirma el juez "a quo" y es objeto de este agravio, y otra distinta es que los importes consignados en esas escrituras públicas no fueron los pagados por las ventas realizadas. Lo primero así, pues, de la pericia contable de fs. 420 surge que no se detectó que, efectivamente, hubieran ingresado a la contabilidad de la Sociedad esos importes. Lo segundo también, pues esos importes bien pudieron haber sido objeto de prueba en contrario, esto es, determinando cuál fue el valor "real" de venta; pero en autos ello no ocurrió (doc. arts. 994 y 995, Código Civil; conf. LOPEZ MESA, Marcelo, "Código Civil y leyes complementarias. Anotados con jurisprudencia", Ed. Lexis-Nexis, Buenos Aires, 2008, T. II, p. 215 y sig.). De tal modo, entonces, no hay elementos para apartarse de los valores así declarados para computar los ítems de la rendición reclamada. Los efectos de la carga probatoria, en el caso en relación con la existencia de un hecho en un determinado sentido, comprende a los interesados (doc. art. 381, ley XIII nº 5; antes art. 377, C.P.C.C.). ----------

--- Por lo demás, las manifestaciones del juez "a quo" en relación con los mayores valores de los bienes involucrados por consecuencia de las eventuales mejoras del lugar, es atendible y razonable. Por lo que, a falta de otra o de mejor prueba, como se indicó, y más allá de que los montos puedan parecer "bajos" al recurrente, deberá estarse a los importes consignados en los instrumentos de las operaciones de venta. ---

--- En tal sentido, no debe perderse de vista que este procedimiento está destinado a establecer, primero, si corresponde rendir cuentas y luego a controvertir las eventualmente rendidas (SC Buenos Aires, 17/02/1998, "Celaya, Juan Carlos c/ Fariñas de Celaya, María s/ Rendición de cuentas", en JUBA sum. B24280), y ello no habilita la introducción de cuestionamientos que impliquen examinar –de alguna manera– si la gestión objeto del reclamo ha producido beneficios o perjuicios (SC Buenos Aires, 13/12/2006, "Mega, Amalia Noemí c/ Cardinali, Alberto Omar y otros s/ Rendición de cuentas y embargo preventivo", en JUBA sum. B28767). Cuestiones éstas que podrán ser objeto de otros reclamos, si así las partes lo consideran pertinente (doc. arts. 1908

y 1909, Código Civil; conf. LOPEZ MESA, "Código Civil", cit., T. III, p. 508 y sig.). ----------
--- Por lo expuesto, no asiste razón al recurrente en el planteo que realiza contra la sentencia de fs. 466/474 y corresponde, en consecuencia, su confirmación. ----------
--- 2. Recurso de la codemandada. A fs. 489/490vta expresa agravios la codemandada L. B.. En particular se agravia de la resolución que aprueba la rendición de cuentas e impone a su parte el pago de la suma $11.779,68 y las costas. ---------- Afirma que: a) el juez "a quo" erró en la consideración de los hechos, que su parte en cumplimiento del mandato sólo otorgó y firmó las escrituras públicas de compraventa y transferencia de los inmuebles en razón de ventas –dice– celebradas "con anterioridad"; b) la única operación que "manejó" es por la suma de $2000 de la escritura de fs. 219/225, importe que depositó en autos; c) los documentos públicos –expresa– gozan de valor probatorio pleno mientras no se pruebe lo contrario; d) se da más importancia a la pericia contable que al instrumento público, lo que resulta incompatible con la sana crítica. En suma, indica que siendo errada la apreciación de la prueba, el fallo también resulta erróneo. ----------
--- También imputa contradicción a la sentencia, por las consideraciones que realiza el juez "a quo" sobre el valor de las manifestaciones de las partes en las escrituras públicas y la posterior determinación del precio de los inmuebles, donde discrimina entre valuación fiscal y el importe expresado en esas mismas escrituras públicas. --------
--- Por último, en relación con las costas, se agravia al considerar los importes involucrados: cuenta provisional y el monto que, por la decisión final, prosperó la rendición de cuentas, más allá de su impugnación por la recurrente, y solicita que las costas sean impuestas por su orden. ----------
--- La actora contesta esos agravios (fs. 498/499). Básicamente solicita su rechazo por cuanto considera que: a) las expresiones de las partes en la escritura pública no hacen plena fe como lo expresó el magistrado; b) insiste, por lo tanto, en la contradicción consecuente del fallo (reitera sus argumentos de fs. 493/496, que ya fueron objeto del análisis precedentemente); c) el juez impuso las costas por el principio objetivo de la derrota. ----------
--- Así planteado el cuestionamiento de la codemandada, corresponde confirmar también la sentencia de grado en lo que ha sido objeto de agravios. ----------
--- En efecto, la obligación de rendir cuentas y las operaciones comprendidas es una cuestión que se encuentra firme (fs. 296/299, en particular fs. 298vta y por confirmación de fs. 322/324vta). Los argumentos respecto de qué operaciones realizó o no la codemandada para criticar la sentencia de grado no pueden ser considerados en esta instancia, pues implicaría dar lugar al replanteo de cuestiones preclusas (esta Sala, SIC. Nº 043 de 2006, también en la SIC. Nº 111 de 2006, en autos "A. c/ M. y/o quien resulte responsable s/ daños y perjuicios", expte. Nº 16.512 – año 2006). Ello lo impide el mentado Principio de preclusión, que –sabido es– prohíbe, dentro de un proceso, el regreso a etapas o momentos procesales ya extinguidos o consumados (conf.

COUTURE, Eduardo J., "Fundamentos del derecho procesal civil", Buenos Aires, 3ª ed., reimp. 1997, p. 194; DEVIS ECHANDIA, Hernando, "Nociones generales de derecho procesal civil", Madrid, ed. 1966, p. 60). ---------- En relación con la contradicción de la sentencia, respecto del valor de las manifestaciones realizadas en la escritura pública, siendo sustancialmente coincidente este el agravio con el expresado por la actora en su recurso, corresponde remitirse –por razón de brevedad– a los fundamentos ya expuestos para su rechazo (supra, II, nº 1). ----- Respecto de las costas, de las constancias de autos surge que la accionante demandó por rendición de cuentas y que los codemandados fueron condenados (fs. 299 y 324); consecuente, la sentencia recurrida determinó en concreto los rubros por los que sustancialmente fueron vencidos los codemandados (conf. HIGHTON, Elena I. – AREAN, Beatriz A., "Código procesal civil y comercial de la Nación. Concordado", Buenos Aires, 2009, T. 12, p. 863). Los actos desarrollados por la quejosa en esta etapa no aportan elementos que permitan modificar su situación y las conclusiones del juez "a quo" aparecen razonables y ajustadas a derecho. Corresponde por lo tanto confirmar la sentencia también en este punto. ---------- 3. El recurso por honorarios. A fs. 491/vta, el Dr. J. A. P. apela la sentencia de fs. 466/474 por considerar baja la regulación de sus honorarios. En sustancia objeta la "base" considerada por el juez "a quo", haciendo estimaciones en relación con el monto reclamado y el condenado a rendir cuentas. Estos, y no aquellos, son los valores que –según se acreditó en este procedimiento– efectivamente han manejado o administrado los codemandados que representa y patrocina el quejoso. Consecuentemente, los honorarios profesionales deben regularse atendiendo, precisamente, el saldo neto que arrojan las cuentas (conf. sentencia interlocutoria del ST Chubut, 11/11/1971, "M., G. y otro c/ F. SRL o E.F. SRL", publicado en elDial-AS17A9), que es finalmente el monto económico del juicio a los fines arancelarios. Por lo demás, no existiendo agravio en cuanto a los porcentuales estimados en la instancia de grado, corresponde confirmar la sentencia en este punto también. ---------- **III.-** Por la forma en que se resuelven los presentes recursos, las costas de esta instancia se impondrán en un 30% a la actora y el 70% restante a la codemandada recurrente (arts. 70 y 72, ley XIII nº 5; antes arts. 69 y 71 del C.P.C.C., en relación con el art. 665, antes art. 653). En consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas en la Alzada, carácter con que se actúo y el resultado obtenido, se regulan los honorarios de los Dres. M. G. A. y J. A. P., en el 0,65% y 0,5%, respectivamente, del monto de este incidente (arts. 5, 6, 8, 13, 32, 39, Ley de Aranceles). ---------- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ---------- Confirmar la sentencia de fs. 466/474vta en lo que ha sido objeto

de agravios. ---------- Imponer las costas en un 30% a la actora y en un 70% a la codemandada. ---------- Regular los honorarios de los Dres. M. G. A. y J. A. P., en el 0,65% y 0,5%, respectivamente, del monto de este incidente. ---------- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

REGISTRADA BAJO EL Nº ___62___ DE 2010 – SIC.- CONSTE.-

cg

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA