En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de mayo del año dos mil once, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Mario Luis VIVAS y asistencia de la Sra. Jueza de Cámara María Inés de VILLAFAÑE, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados**:" M. J., R. C. c/ M. J., J. s/ RENDICION DE CUENTAS " (Expte. Nº 165 Año 2010 CAPM)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 209/08), en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs.138.

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas dijo:

1.

La Sra. Jueza Civil y Comercial dictó sentencia haciendo lugar a la demanda incoada por R. M. J. contra J. M. J. y desaprobó las cuentas rendidas por éste último mandando a integrar las sumas que correspondientes a pasajes, alojamiento, comidas, reparaciones (comprobantes agregados a fs.48/53, 56/57 y 77/82) y fondo de reserva que descontara en sus rendiciones de fs.68/72 y 88/89, con más los intereses que para la tasa activa determina el Banco del Chubut S.A. desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago. Impuso las costas a los demandados y reguló honorarios.

2.

Para así decidir tuvo por cierto que entre las partes existe un condominio en un 50% para cada uno, sobre el inmueble ubicado en I. N° *** de la localidad de Monte Grande (Bs. As.) identificado como Lote ** - Manzana **

-, Sección -, Circunscripción * y que desde el fallecimiento de la madre de las partes, Sra. J. J. L. de M., ocurrida el 20 de septiembre de 2007 la administración del mismo es cumplida por el Sr. J. M. J..

Señaló que conforme surge de los autos "M. J., J. c/ M. J., R. s/ Pago por Consignación " (Expte. Nº 131/08) y en los que el actor desistió del derecho, se ordenó la transferencia de los fondos depositados al expediente en estudio. Luego de ello ingresó al tratamiento de las cuentas impugnadas por el aquí actor, concluyendo que no se encuentran justificados los pasajes a Buenos Aires, ni los gastos de reparaciones en los que no hay referencia alguna al inmueble administrado ni encontró fundamento para el "fondo de reserva" por lo que los montos imputados a esos rubros deberán ser reintegrados con más intereses. Impuso las costas y reguló honorarios.

La sentencia fue apelada por el Sr. J. M. J. quien a fs. 122 expresó agravios. En el mismo escrito solicitó la apertura a prueba y presentó comprobante de pago del impuesto municipal por resultar el mismo posterior al llamado de autos para sentencia.

A fs.129/130 vta. se dictó la SIC N° 02/11 rechazando la apertura a prueba y la documental adjuntada.

3.

<u>Los agravios de la demandada:</u>

Centra la queja el apelante en las siguientes cuestiones: a) la sentencia desaprobó totalmente las cuentas cuando en realidad fue parcial desde que no se cuestionaron los ingresos ni algunos de los gastos erogados por lo que solicita se revoque en tal sentido el punto 2) del decisorio en crisis; b) que se haya ordenado a reintegrar el 100% de los gastos no reconocidos pues, tratándose de un condominio, al no tener por válidos dichos ítems deberá reintegrarse el 50% de los mismos; c) la imposición de la totalidad de las costas a su parte desde que existió un vencimiento parcial; d) que no

se haya hecho lugar dentro de la rendición de cuentas al “fondo de reserva” señalando que el mismo ha sido utilizado para afrontar el impuesto inmobiliario del período enero a septiembre de 2009, por lo que ha perdido virtualidad desde que ha dejado de existir. Explica cual fue el fundamento del fondo de reserva; e) se agravia de la falta de reconocimiento de los viajes a Bs. As. y argumenta sobre la necesidad de los mismos por cuestiones inherentes a la administración de un inmueble en un lugar distinto de su domicilio; f) se queja del rechazo de los montos necesarios para las reparaciones de los inmuebles, sujetando su prueba a la que ofrece se cumpla en esta instancia.

4.

A la luz del modo en que ha quedado trabada la litis, en virtud de las presentaciones de fs. 68/72, 88/89 y 91, he de concluir en que: a) han quedado reconocidos los importes rendidos respecto a las comisiones inmobiliarias; b) en el mismo sentido han quedado reconocidos los importes referidos a impuestos inmobiliarios y municipales. Al mismo tiempo, la parte actora ha desconocido: a) los importes correspondientes a reparaciones eléctricas y de gas (meses junio/julio de 2008); b) aludidos viajes a la Ciudad de Buenos Aires de fecha 04.04.2008 y 01.06.2008; c) el invocado fondo de reserva.

Es evidente que, en orden al primer agravio asiste razón a la apelante.

En efecto, el límite del sentenciante lo imponen las posiciones de las partes. En tal sentido, se ha dicho que “El órgano judicial queda vinculado por los límites del "*thema decidendum*", los cuales no pueden ser excedidos, pues los justiciables son los que precisan los hechos que deben ser materia de juzgamiento. Así, la actividad del sentenciante no puede ir más allá de lo pretendido. (Cfr. Cám. Nac. Apel. En lo Com. Sala A , 20/03/1996, in re “M., A. S. c. D., F. V”, LA LEY 1996-D, 65 - DJ 1996-2, 498, AR/JUR/3520/1996).

Es en esa inteligencia en la que se ha expedido la Sra. Jueza de la otra Instancia, por lo que no veo el motivo por el cual se ha dejado establecido en la parte dispositiva de su decisorio acerca de la admisibilidad de la demanda, desaprobando las cuentas en su totalidad, sin aclararse que tal procedencia sólo era parcial, en tanto, existieron rubros respecto de los cuales el actor se encargó expresamente de reconocer, conllevando en consecuencia a una parcial aprobación de las mismas.

Es que la pieza decisoria se ha limitado a analizar en el pto. 3) de sus Considerandos aquellas rendiciones impugnadas, pero nada ha señalado respecto de aquellas que merecieron expreso reconocimiento de la parte actora.

En ese sentido, soy de la opinión que debe revocarse el fallo apelado en lo que hace a la materia de agravio, pues, es evidente que la cuestión ha de tener efectos sobre la imposición de costas, tópico al que me dedicaré más adelante.

5.

Sentado ello, corresponde el análisis del segundo de los agravios.

En los mismos, la apelante señala que erróneamente la Sra. Jueza de la otra Instancia dispuso la integración del 100% de los montos imputados a pasajes, alojamiento, comidas, gastos por reparaciones y fondo de reserva, cuando en realidad debió haberlo hecho sólo por el 50%, en atención a que el inmueble en cuestión es un condominio.

Indica que de lo contrario, nos encontraríamos ante un enriquecimiento ilícito a favor del actor.

De la compulsa de la causa, colijo que asiste razón al apelante, ya que los gastos a que hace referencia – al tratarse de un condominio en el que la parte indivisa de cada uno de los comuneros es del 50% - deben soportarse en esa proporción (cfr. art. 2688, Cód. Civil). Y en esa línea de ideas, los gastos injustificados erogados por uno de los condóminos deben ser

soportados por quien los realizó, por aplicación de lo dispuesto en el art. 2687 del citado Código, *contrario sensu.*

Sentado ello, no existe causa que justifique que el actor deba soportar en el 50% las erogaciones injustificadas del demandado. De allí que tales gastos deben ser reintegrados al actor en el 50% del total de los efectuados.

6.

Respecto de los agravios cuarto, quinto y sexto, debo señalar que, tal como lo he adelantado, los gastos por reparaciones, traslados a Buenos Aires y fondo de reserva han sido impugnados por el actor. De tal suerte que tales erogaciones no han dejado de constituir una manifestación unilateral de voluntad de la parte demandada, que, desconocida por el actor, debió someterse a prueba. La inclusión de documental cuya causa resultó ser desconocida por el demandante de autos, en todos los casos instrumentos particulares (firmados o no firmados, en la terminología del art. 1190, inc. 2 del Cód. Civil) (ver fs. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57,77, 78, 79,80, 81, 82), que al no haber sido sometidos a corroboración probatoria, no adquieren valor alguno. Por contraposición a los documentos públicos -que son los otorgados por un funcionario público o depositario de la fe pública- revisten carácter privado por vía de exclusión, todos aquellos documentos que provienen de personas privadas, sean partes o terceros respecto del proceso en el cual se hacen valer. PALACIO, Lino E. – ALVARADO VELLOSO, Adolfo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Rubinzal Culzoni, T° 4, p. 163) .

Pero no sólo debió la parte aportante del documento acreditar su autenticidad, sino que en el caso particular de los documentos referidos a gastos de traslados, debió acreditar los hechos que le hacían de sustento, y la necesaria conexión causal entre el gasto y el motivo por el cual se realizaba la erogación. Los instrumentos registran hechos y esos hechos se perpetúan a través del medio escrito (cfr. FALCON, Enrique M., "Tratado

de Derecho Procesal Civil y Comercial", T° II, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa fe, 2006, p. 952).

De allí que, cuando se atacan instrumentos como los aquí impugnados, la falsedad está dirigida al hecho que pretende acreditar el documento (cfr. FALCON, Enrique M, op. cit., p. 953), y debe, en consecuencia, corroborarse tal aserto mediante prueba complementaria que la demandada no rindió. Fácil sería, de otro modo, la sola invocación de un gasto no reconocido, para que, como en el caso de la queja planteada, se tuviera por cierta una deuda del 50%, por su sola condición de condómino. Resolver en ese sentido implicaría contrariar el principio probatorio consagrado en el art. 381, del CPCC.

Respecto del fondo de reserva, nada ha acreditado la demandada en autos. Ni que existiera como tal, ni que hubiese dejado de existir por haber sido utilizado para el pago de impuestos.

Se limita la quejosa a disentir con la pieza decisoria, limitándose a reiterar manifestaciones no sometidas a corroboración probatoria. En tal sentido, se ha señalado que "Corresponde declarar la deserción del recurso si el escrito de expresión de agravios no reúne mínimamente lo previsto en el art. 265 de Cód. Procesal Civil y Comercial, pues reitera argumentos esgrimidos en anteriores presentaciones, efectúa meras discrepancias con lo resuelto anteriormente y desarrolla afirmaciones dogmáticas, abstractas y teóricas que no constituyen tal acto procesal". Cám. Nac. de Apel. en lo Contencioso-administrativo Federal, sala V, 20/10/2000, in re "B.C.R.A. c. R., R. N.", AR/JUR/1069/2000).

Igual suerte ha de correr la queja referida a los gastos de traslado a Buenos Aires. Ello así, pues las manifestaciones que en tal sentido formula la queja no superan el límite de la mera discrepancia con las expresiones sentenciales. Quedó explicitado en otro pasaje del presente voto que la demandada debió acreditar los hechos justificantes de la documentación

agregada, debiendo guardar su actividad probatoria la debida conexión causal entre el hecho del gasto y la razón de tal erogación.

Tengo para mí que una de las formas más seguras y primarias de evitar que el proceso termine convirtiéndose en un juego de ficciones es evitando que en él se eche mano de suposiciones y conjeturas, no avaladas por prueba alguna. En el proceso sí pueden emplearse inferencias lógicas o inducciones extraídas de la existencia probada de cuatro o cinco extremos de hecho que permiten inducir una determinada regla o extremo (Cfr. Cám. Apel. Trelew, sala A, SDL 68/08), pero no puede tolerarse el uso de conjeturas travestidas de pruebas, como aquí intenta la apelante en sus manifestaciones del quinto agravio.

7.

Respecto al sexto agravio, la apelante hace referencia a prueba que debía de rendirse en esta Alzada, dejando a salvo que fue solicitada subsidiariamente en la Instancia anterior.

Luce a fs. 129/131 sentencia interlocutoria que desestimó tal pedido de prueba, dejando vacuo de contenido y argumentación al agravio en tratamiento. De ello, se colige que, no habiéndose acreditado el extremo oportunamente invocado, la queja no resulta ser otra cosa que una mera discrepancia, articulada en base meras manifestaciones que no han sido puestas a comprobación. Sostengo también en este aspecto que debe ser desestimado el agravio por carecer de crítica razonada y concreta y consecuentemente, no satisfacer los requisitos técnicosdel art. 268, del CPCC.

8.

En lo referente a costas, voy a compartir los agravios de la quejosa.

Tras la demanda por rendición de cuentas, puede señalarse que dos han sido los ítems admitidos por la actora y tres, los impugnados.

En esa inteligencia, soy de la opinión que la demanda no prosperó en el modo en que fue planteada, y la actora se vio compelida a admitir algunos rubros. Es de aplicación, a mi juicio, el art. 72, del CPCC. Así, se ha dicho que debe dejarse sin efecto la íntegra imposición de las costas al demandado, pues considerarlo sustancialmente vencido importa violación de los arts. 68 y 71 del Cód. Procesal de la Provincia de Buenos Aires (léanse, arts. 69 y 72, del CPCCCh). (Cfr. SCJBA, 10/11/2004, in re "R., C. B. c. C. de O. ** de m. S.A.", La Ley Online;AR/JUR/4142/2004).

Así las cosas, propondré al Acuerdo que las costas sean impuestas, en lo que respecta al resultado obtenido en la Primera Instancia, en el 60% para la demandada y 40% para la actora (art. 72, del CPCC). En tal sentido, deberá procederse de conformidad con lo dispuesto en el art. 282, del CPCC.

Consecuentemente, voto **PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.**

9.

En cuanto a las costas de esta Instancia, en atención al modo en que quedó resuelta la cuestión, soy de la opinión que deberán serle impuestas en el 80% a la parte demandada y en el 20% a la parte actora.

Consecuentemente, corresponde regular los honorarios de los Sres. letrados de la parte demandada, G. C. y P. G., en el 12,5 % para cada uno de ellos, respecto de los correspondientes a la Primera Instancia (arts. 5, 13, 38 y cc. ley XIII, N°4).

A LA PRIMERA CUESTIÓN la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

1.

Con la reseña efectuada por el colega de primer voto quedan satisfechas las exigencias del rito referidas a la relación sucinta de los antecedentes y cuestiones que informan el caso (arts. 165 y 166 CPCC). Abordaré directamente el tratamiento de los aspectos que motivan la convocatoria a este acuerdo.

2.

Ingresando al tratamiento de los agravios debe señalarse que no ha sido objeto de controversia que el Sr. J. M. J. y R. M. J. resultan condóminos del inmueble ubicado en calle I. N° *** de la localidad de Monte Grande (Bs. As.) como tampoco mereció crítica que J. M. J. ha ejercido en los hechos, la administración de la cosa común y que en tal carácter la ley lo reputa mandatario de los demás condóminos (art 2.701 del CC).

Tampoco se ha discutido que ha percibido los importes de los arriendos de la propiedad común y puesto que los ha recibido en tal carácter de administrador y es considerado por la ley mandatario tácito (arg. Art.1874 CC) del restante condómino, está obligado a dar cuentas de su administración (art. 1909 del CC). La rendición de cuentas tiene por objeto, pues, exigir a la demandada que explique si percibió efectivamente el importe de los arriendos, cómo los administró, qué pagos y/o gastos efectuó." *En el caso del copropietario gestor oficioso, la obligación de rendir cuentas existe igualmente, por ser ella inherente a toda administración de negocios ajenos y estar equiparada su situación desde este punto de vista, a la de un mandatario común-art-2296 del CC.. La rendición de cuentas debe comprender todo lo percibido por concepto de negocio común"*(Base el Dial W18AAE).

Tal como ha señalado la Sra. Jueza, el proceso de rendición de cuentas previsto en nuestro ordenamiento procesal consta entonces, de dos etapas diferenciadas pero ligadas entre si. La primera que consiste en establecer si existe o no la obligación de rendir cuentas y la segunda que procede en caso

que se haya reconocido la obligación, en la que el juez debe analizar las cuentas presentadas. En esta fase y determinado que existe un saldo deudor a cargo del obligado a rendir cuentas, el art.668 del CPCC autoriza a perseguir el cobro por la vía de la ejecución de sentencia.

La primera etapa de este proceso se ha cumplido desde que, a raíz de la demanda, el demandado se allana a rendirlas por lo que resultaba innecesario proseguir con tal comprobación.

En cuanto a la segunda etapa debe señalarse que la rendición de cuentas debe consistir en un informe amplio, explicativo y descriptivo, con la prueba y la documentación correspondientes y debe contener todas las explicaciones y referencias que sean necesarias para dar a conocer las operaciones realizadas estableciendo, eventualmente, el saldo acreedor o deudor que resulte. Debe, en definitiva, no solo ser detallada y clara sino también documentada. *"... para que una liquidación de cuentas pueda ser tenida por tal, es necesario que sea instruida y documentada, es decir que contenga las explicaciones, justificaciones y comprobantes que demuestren los procedimientos y resultados de la gestión..."*(CNAC sala A 18/8/99 "C. B. S. M. *** c/ B., A.").

3.

Luego de lo expuesto, se abordará en primer término la crítica a los distintos rubros que integran la rendición para luego resolver sobre las cuestiones propias del decisorio.

a) <u>Fondo de reserva</u>: Explicó la demandada que al tiempo de expresar los agravios, destinó el fondo de reserva para afrontar el impuesto inmobiliario del período enero /septiembre de 2009. No se admitió en esta instancia, la incorporación de tales gastos y lo que correspondería resolver aquí es la pertinencia de tal reserva, desde que al no haberse recepcionado tal hecho nuevo, mantiene actualidad la cuestión.

En este punto el agravio debe desestimarse. Incorpora en su discurso recursivo cuestiones no propuestas al juez de la anterior instancia y que, por falta de fundamento fue desestimado. Hemos señalado antes que ahora (SDL 01/11) que no puede introducirse en la apelación circunstancias no articuladas en la anterior instancia, esto es, la parte procura justificar la existencia del fondo de reserva con argumentos soslayados al contestar demanda. *"Mediante la apelación no pueden someterse a conocimiento de la Alzada defensas o cuestiones que no fueron articuladas oportunamente, importando su tratamiento por parte de ésta la violación de los arts.34 inc 4to, 163 inc.6to,266 y 272 del Código Procesal Civil y Comercial"* (Ac 77.763 S 28-3-2001 " C., H. S. c/ C., J. E. s/ Cobro de Pesos).

b) <u>Gastos de traslado y estadía en Buenos Aires</u>: Como ya se señalara al resolver la apertura a prueba, incumbía a la parte instar la producción de la prueba para sostener sus asertos. Cierto es que la administración del inmueble y como ha quedado reconocido para las partes, se había encomendado a un agente inmobiliario por lo que todo gasto de traslado merecía la prueba de su necesidad y luego de ello, debían justificarse los gastos sufragados, lo que no se hizo. Por lo que no podrán admitirse en esta instancia so pena de incurrir en una justificación conjetural.

c) <u>Las reparaciones de los inmuebles</u>: Vale lo señalado para el ítem anterior. Bajo el principio de autorresponsabilidad de la parte en la producción de la prueba, han quedado sin sustento probatorio, las supuestas reparaciones.

d) En cuanto al aspecto formal del decisorio y considerando que no mereció impugnación de la parte los rubros que refieren al pago del impuesto inmobiliario y la comisión inmobiliaria por la administración, asiste razón al apelante. Las cuentas han sido admitidas parcialmente y ello debe reflejarse en el decisorio por lo que en esta porción del discurso recursivo se

admitirá el planteo debiendo consignarse que el rechazo a la rendición de cuentas es parcial.

e) En cuanto a las sumas a reintegrar, le asiste razón al apelante. Confirmado el rechazo de los rubros, el saldo que resulta de las cuentas liquidadas debe distribuirse en partes iguales, por lo que deberá solo reintegrar el 50% de dichas sumas, previa liquidación en la etapa de ejecución de sentencia.

f) Se agravia de la imposición de la totalidad de las costas. En el límite del agravio se dirá que el actor debió recurrir a la instancia judicial para obtener la rendición de cuentas y ello en tanto no fue objeto de prueba la referida negativa por parte del apoderado del Sr. R. M. J. a receptarlas. Como consecuencia de ello, han prosperado parcialmente las impugnaciones a las cuentas, por lo que comparto con el Sr. Magistrado prevotante que deben distribuirse sobre la base del resultado obtenido, siendo ajustado a ello que la actora cargue con el 40% y la demandada con el 60 % de las costas del proceso.

4.

Las costas en la Alzada deberán ser soportadas por el apelante en el 80% y la actora en el 20% y ello en tanto el recurso es desestimado en lo sustancial. Los honorarios de los Abs. G. C. y P. G. se determinan en el 12,5 % a cada uno de los regulados en la primera instancia.

VOTO a la Primera Cuestión **PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Por tales fundamentos, el pronunciamiento que corresponde dictar es:

1. **REVOCAR PARCIALMENTE** el decisorio de fs. 107/109;

2. **DESAPROBAR PARCIALMENTE** las cuentas rendidas por el demandado**,** disponiendo que el demandado reintegre al actor, el 50% de las sumas resultantes de la liquidación que deberá practicarse en la etapa de ejecución de sentencia y **CONFIRMANDO** el referido decisorio en todo lo demás que ha sido materia de agravio;

3. **READECUAR** las costas de la Instancia anterior, **IMPONIÉNDOLAS,** en el 60% a la parte demandada y en el 40% a la parte actora (arts. 72 y 282, del CPCC).

4. **IMPONER** las costas de la presente Instancia, en el 80% a la parte demandada y en el 20% a la parte actora (art. 72, del CPCC).

5. **REGULAR** los honorarios de los Sres. letrados de la parte demandada, G. C. y P. G., en el 12,5%, a cada uno, de los correspondientes a la Primera Instancia (arts. 5, 13, 38 y cc. ley XIII, n°4).

6. **REGISTRESE,** notifíquese y oportunamente devuélvase.

Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTION la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo

Conforme se resuelve, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone el Sr. Juez de Cámara que me antecede en el voto.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por encontrarse vacante una vocalía (art. 6° Ley V N° 17).

Puerto Madryn, de mayo de 2011.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A:

1. **REVOCAR PARCIALMENTE** el decisorio de fs. 107/109;
2. **DESAPROBAR PARCIALMENTE** las cuentas rendidas por el demandado**,** disponiendo que el demandado reintegre al actor el 50% de las sumas resultantes de la liquidación que deberá practicarse en la etapa de ejecución de sentencia y **CONFIRMANDO** el referido decisorio en todo lo demás que ha sido materia de agravio;
3. **READECUAR** las costas de la Instancia anterior, **IMPONIÉNDOLAS,** en el 60% a la parte demandada y en el 40% a la parte actora (arts. 72 y 282, del CPCC).
4. **IMPONER** las costas de la presente Instancia, en el 80% a la parte demandada y en el 20% a la parte actora (art. 72, del CPCC).
5. **REGULAR** los honorarios de los Sres. letrados de la parte demandada, G. C. y P. G., en el 12,5%, a cada uno de los correspondientes a la Primera Instancia (arts. 5, 13, 38 y cc. ley XIII, N° 4).
6. **REGISTRESE,** notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA bajo el No. de 2011. SDC. CONSTE.