000185/2019

Comodoro Rivadavia, de junio de 2019.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"V. B. F. en autos: "V. B. R. O. E Y. R. s/SUCESIÓN" EXPTE N°770/2015 s/ INCIDENTE DE RENDICION DE CUENTAS" Expte. N° 185/2019,** venidos del Juzgado de Primera Instancia de Ejecución N° 1 (Expte. N°3038/2017) por haber interpuesto la administradora judicial a fs.175, recurso de apelación contra la sentencia de fs.170/173 vta.

I.-La recurrente en su memoria de fs.177/180vta., critica el acogimiento de las impugnaciones de los herederos. Señala que, en la audiencia celebrada del 24 de febrero, los herederos acordaron que la inmobiliaria A. intervendría en la redacción y cobro de los contratos de alquiler y, por lo tanto, no corresponde que la administradora judicial cargue con los honorarios de la inmobiliaria. Destaca que esa intervención fue consentida desde hace dos años porque no se manifestó oposición. Aduce que se acordó esta modalidad con la finalidad de llevar una administración ordenada, en virtud que la administradora es estudiante de medicina en la ciudad de Buenos Aires. Sostiene que la conducta de los herederos es contradictoria con la adoptada en la audiencia enunciada. Afirma que no es procedente la intimación a depositar los alquileres percibidos atento la compensación pactada con los demás herederos. Alega que los pagos en concepto de expensas adeudadas e impuestos municipales fueron realizados en el interés común de la sucesión y fueron actos conservatorios de los bienes sucesorios. Solicita se modifique la

resolución y se tenga por rendidas las cuentas por el periodo noviembre 2015/setiembre 2017.

A fs.182/183, contesta el heredero M. V.
B. y a fs.184/190vta., el heredero A. B.

II.- a) Atento el pedido expreso de declarar desierto el recurso, cabe señalar que este tribunal adhiere a un criterio amplio en la valoración de los fundamentos del recurso, a favor de su subsistencia y en aras del respeto del derecho de defensa de las partes. Por ello, habiendo el recurrente individualizado sus agravios corresponde rechazar el pedido de deserción, procediéndose al tratamiento del recurso.

b) Agravios.

La rendición de cuentas es una manifestación completa de los ingresos y egresos, con la presentación de los documentos que acrediten cada partida, las explicaciones necesarias para su comprensión y un informe sobre el desempeño del administrador.

Es decir, debe surgir en forma clara y sencilla la acreditación y explicación de cada gasto y operación realizados al administrar bienes de otros.

Ahora, quien administre judicialmente la sucesión tiene autonomía para efectuar los actos conservatorios y urgentes, en todos los demás casos requiere autorización o acuerdo unánime de los herederos (art.2353 CCyCom).

La recurrente insiste que, en la audiencia del 24 de febrero de 2016, los herederos acordaron la intervención de la inmobiliaria A., razón por la que no corresponde que asuma los gastos por honorarios.
De las constancias del Expte. n°770/2015 –juicio sucesorio- surge que a fs.143/145 se celebró la

audiencia enunciada precedentemente. En dicho acto luego de formuladas las propuestas de los herederos se resolvió: a) otorgar un plazo de cinco días para que los herederos (M. y A. V. B.) manifiesten las sumas percibidas en concepto de alquileres desde el fallecimiento de R. Y. hasta octubre de 2015, menos los gastos devengados y con documentación respaldatoria; b) librar mandamiento de constatación e intimación a fin de determinar quienes ocupan los inmuebles de calle Italia (4 departamentos), en que, carácter, fechas y valores locativos, con entrega de copia de los contratos y recibos de pago, autorizando a la administradora y/o su apoderado para su diligenciamiento;… autorizar a la administradora F. V. B. "a celebrar contratos de locación respecto a dichos inmuebles a valores de mercado y previa conformidad que deberá tener por parte de los restantes herederos". Por ello deberá "encomendarse a la Inmobiliaria avocada a la celebración de los mismos a poner en conocimiento y recibir la conformidad de cada uno de los herederos restantes".

La reseña realizada evidencia que los herederos conocían qué inmobiliaria intervendría en la redacción de los contratos de locación, habiéndose requerido autorización expresamente en la audiencia por el letrado de F. V. B., pedido que fue autorizado por el magistrado debiendo la inmobiliaria informar a los herederos de los sucesivos contratos a fin de contar con su consentimiento.

Ergo, los gastos de administración de la inmobiliaria corresponden a la intervención relacionada con los contratos de alquiler de los inmuebles de la sucesión por el periodo consignado, actividad que fue

autorizada por el magistrado y que durante su desarrollo no fue observada por los herederos.

La administradora acredita dichos gastos con la documental agregada en el ANEXO II (recibos de fs.35/38,41/43,45/48,50/53,55/58,60/63,65/68,70/73,75/7,8,80/84,86/87,90/92,94/96,98/100,102/104,106/108,110/112,114/115,117/118,120,122,124,126 y sus respectivas facturas mensuales). De la documental, surge que las sumas consignadas por honorarios corresponden a la comisión que perciben las inmobiliarias por su actividad en relación a locaciones de los inmuebles de la sucesión (4 departamentos de calle Italia).

En consecuencia, atento la autorización judicial otorgada para que la inmobiliaria A. participe de la redacción y control de los contratos de alquiler, y el respaldo documental de gastos que responden a los usos y costumbres del mercado inmobiliario, corresponde aprobar la cuenta de gastos y honorarios de administración de la inmobiliaria, correspondientes al Anexo II.

En relación a los pagos realizados por expensas, cabe establecer que estas son gastos corrientes propios de los bienes inmuebles en propiedad horizontal, cuyo pago es un acto conservatorio que tiende a la preservación del acervo sucesorio y no requiere de autorización previa de los herederos ni judicial, arts. 2353 CCyCom y 725 CPr. (En este sentido CNAp.COM Sala D, 30/3/2017 “Lavorano María c/ Gonzalo First SA y otros s/ Ordinario” Lorenzetti R. Luis. Director. Córdoba Marcos. Autor. “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Tomo X, págs. 474/475. Rubinzal Culzoni Editores).

Por lo expuesto, corresponde aprobar los pagos realizados a cuenta de expensas comunes por la suma de

$12.000, documentados a fs.133 y fs. 134, recibos expedidos por el Consorcio de Propietarios Edificio T. X, de calle Italia X, documental que no ha sido desconocida por los herederos.

En igual sentido corresponde concluir en relación al pago de impuestos municipales adeudados y el convenio celebrado con la administración. Estos son actos conservatorios que tienden a preservar el patrimonio de la sucesión atento que de lo contrario se correría el riesgo de acciones judiciales por el cobro de impuestos contra la sucesión. Se aprueba el pago de $4400 a cuenta de impuesto inmobiliario y tasa de higiene correspondiente a los bienes de la sucesión del Anexo IV y el plan de pago suscripto por la administradora.

Los gastos consignados en el Anexo V, por reparación de los inmuebles de la sucesión a cargo de la administradora, se advierte que la documental de fs.143 por la suma de $5000, de fs. 145 por la suma de $8600, fs. 146, por la suma de $2880, detalla las tareas realizadas, ha sido emitida a nombre de la sucesión y corresponde a los departamentos que integran el acervo sucesorio. Esta documental no ha sido desconocida por los herederos, por lo tanto, corresponde la aprobación de la cuenta, con excepción de los comprobantes expedidos a nombre de terceros de fs. 142 de $1800 y de fs. 144 de $8760, aprobándose la cuenta por la suma de $19733,20.

Respecto a la procedencia de compensación de los alquileres percibidos por la administradora con los cobrados con anterioridad por los herederos, es una cuestión que no fue introducida por la recurrente en la oportunidad de rendir cuentas en primera instancia ni

ha sido resuelta en el proceso sucesorio por el magistrado de grado, por lo tanto, su estudio excede las facultades de este Tribunal (art. 280 CPr).

En relación a los contratos de alquiler denunciados, habiendo acompañado la documentación pertinente e informado los montos percibidos por el periodo noviembre 2015 a setiembre 2017, los que no han sido desconocidos por los herederos ni observados durante el desarrollo de la locación, sin perjuicio de los reproches por la información tardía de los mismos, corresponde aprobar la rendición de cuentas realizada por la administradora.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de la administradora y revocar la sentencia de grado, teniéndose por aprobada la rendición de cuentas presentada por la administradora judicial por el periodo consignado y deducidos los gastos, con excepción de las observaciones realizadas fs. 142 y fs. 144, por la suma de $406.703,60.

No corresponde intimar a la administradora al depósito de las sumas percibidas hasta tanto exista saldo final definitivo de las cuentas rendidas.

III.- Las costas de ambas instancias se imponen por su orden (arts. 69, 70 y 282 CPr).

Se regulan los honorarios de primera y segunda instancia teniendo en cuenta la etapa del proceso, naturaleza del mismo, labor desarrollada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5 a 7, 32, 13 y 46 y ss Ley XIII 4 y 15).

Por ello, la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1).- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la administradora judicial de la sucesión a fs.175 y revocar la sentencia de grado de fs.170/173vta.

2).- Aprobar la rendición de cuentas de la administradora judicial F. V. B. por el periodo consignado por la suma de $406.703,60.

3).- Las costas de ambas instancias se imponen por su orden.

4).- Regular los honorarios profesionales correspondientes a primera instancia de los Dres. E. J. d. V. y M. C. M. en forma conjunta en el 10%, los de los Dres. N. L. d. E., F. L. G., en forma conjunta, en el 10% y los de la Dra. N. A. M., e en el 10%, todos de los que correspondan en el principal, con la alícuota por IVA si correspondiere.

5).- Regular los honorarios su actuación en esta instancia de los Dres. N. L. de E. y F. L. G., en forma conjunta, en el 25%, de la Dra. N. A. M., en el 25% y los de los Dres. E. J. de V. y M. C. M. en el 25% de los regulados en el incidente de grado.

6).- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

JULIO FERNANDO NAHUELANCA
Juez de Cámara

ANTONIO ALEXANDRE
Presidente

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Jueza de Cámara

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2019
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS