

## Explotacion De Campo Administrador Rendicion De Cuentas

### JURISPRUDENCIA

### Explotación de campo. Administrador. Rendición de cuentas

En el marco de un juicio por rendición de cuentas, se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta pues cualquiera sea la actitud adoptada por el demandado, no ingresó al campo como administrador de un bien de la sociedad, sino que lo hizo sobre la base de la relación jurídica celebrada por la representante legal de la empresa. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días de Agosto de Dos Mil Diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?T., A. M. C/ T. G. A. S/ RENDICIÓN DE CUENTAS? respecto de la sentencia de fs. 214/218, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores MARIA ISABEL BENAVENTE - CARLOS ALFREDO BELLUCCI - CARLOS CARRANZA CASARES. A la cuestión planteada la señora Juez de Cámara Doctora BENAVENTE dijo: I.- La sentencia de fs. 214/218 rechazó la demanda promovida por A. M. T. con el objeto de que G. A. T. rinda cuentas de la explotación del campo ubicado en el Distrito San Antonio del Departamento de Gualeguaychú, Provincia de Entre Ríos, que fue adquirido por su parte el 15 de diciembre de 2005. El fallo fue apelado por la perdidosa quien expresó agravios a fs. 248/250, que fueron contestados a fs. 255/260. En sus quejas, A. M. T. sostiene que desde 2007 el emplazado administra el campo por el que no paga ningún canon. Tampoco se hace cargo de los impuestos ni se encuentra inscripto en el Registro de Productores Agropecuarios. Agrega que es sabido que el campo se alquila al margen de la ley, pues se contrata personal rural sin la debida registración. Afirma que G. T. no es arrendatario ni dueño, sino gestor de negocios ajenos y, en tal carácter, debe rendir cuentas. Sostiene que el accionado no cuestionó la legitimación de su parte y, por tanto, la sentencia en cuanto exorbita el tratamiento de los planteos formulados, es arbitraria. II.- Sin perjuicio de destacar que a fs. 62/65 el demandado opuso la falta de legitimación de la actora para promover este juicio, cabe señalar que el órgano judicial se encuentra plenamente facultado para pronunciarse ex officio en punto a la legitimación para demandar, esto es, aun cuando el demandado no hubiese opuesto excepción en tal sentido. En efecto, es deber del magistrado verificar si, de acuerdo con las normas vigentes, quien acciona se encuentra habilitado por la ley para formular la pretensión, toda vez que la falta de legitimación constituye un impedimento sustancial para que el juez pueda pronunciar sentencia de mérito. De modo que si al momento de dictarla se encuentra con que falta dicha condición esencial, debe declarar de oficio la falta de aptitud legal del pretensor para ejercer el derecho invocado (ver Devis Echandía "Nociones Generales de Derecho Procesal Civil", Ed. Aguilar, Madrid, 1966, p. 310). Desde esta perspectiva, el pronunciamiento recurrido no hizo otra cosa que juzgar en concreto la viabilidad de la acción intentada. III.- En rigor, tal como se dijo en la sentencia, la acción de rendición de cuentas está dividida en distintas etapas. La primera, que es la que da cuenta el escrito inaugural, apunta a que judicialmente se determine si existe o no una obligación jurídica de rendirlas; y la segunda -que nace con la condena a rendir cuentas- constituye la rendición de cuentas en sí; la que -desde luego- podría dar lugar a un tercer estadio procesal, que será la persecución del cobro de los saldos que se determinen (conf. Carlos A. Colombo, "Código Procesal anotado y comentado", IV-524 N. 3; Fenochietto, Carlos E. "Código Procesal comentado y anotado?", 3-493 N. 2; CNCiv., sala F, 1-4-1997, "Duhalde y Cía., Pedro A. c. Lanz, Lucía", en LA LEY, 1998-A, 490; CNCiv., sala D, 14-9-1999, "Consortio de Propietarios Ayacucho 1761/63 c. Alcaide, Francisco S. y otros", LA LEY, 2000-D, 37, DJ, 2000-2-336; CNCCom., sala E, 17-6-2005, "Haarscher, Miguel c. Gustavo A. García & Cía. S.A. Sociedad de Bolsa", LA LEY, suplemento del 7-11-2005, pág. 10; etc.). En tales condiciones, es preciso examinar en primer lugar si la actora tiene título para exigir la rendición pretendida. Al respecto, es sabido que la demanda por rendición de cuentas procede contra quien actúa por cuenta de otra persona o en interés ajeno y está llamado a dar razón de su cometido. Sin embargo, este tipo de procesos no es un sucedáneo versátil de cualquier relación jurídica que implique la tenencia de bienes de terceros. En el caso, al contestar la demanda, G. T. afirmó que su madre, como presidente de ?M. S. A. A.a G. y C.? le dio en arrendamiento el campo ubicado en la Provincia de Entre Ríos, fijándose un canon que él pagó hasta 2007, tal como fue convenido. Dejó de hacerlo porque se enteró que el bien había sido ficticiamente transmitido a su hermana. Por su parte, al contestar la demanda en el juicio por simulación (expte. 95.045/2008), M. P. P., en su calidad de apoderada de M. -por entonces, titular de dominio- expresamente señaló que en marzo de 1999, dio en arrendamiento el campo a su hijo por la suma de trescientos pesos (\$ 300). Agregó que T. se comprometió también al pago del Impuesto Inmobiliario (ver punto 4). Señaló que este último abonó el canon hasta 2007 y se negó a incrementarlo. De lo expuesto se deduce que cualquiera sea la actitud adoptada por el demandado, no ingresó al campo como administrador de un bien de la sociedad, sino que lo hizo sobre la base de la relación jurídica celebrada por la representante legal de la referida empresa, de modo

que adquirió una prerrogativa jurídica propia sobre la explotación. Vale decir, la gestión económica -buena o mala- de la tierra, no era para otro sino para sí, y tiene sustento en el contrato de arrendamiento celebrado entre M. y G. T.. Prueba de ese vínculo son los recibos acompañados, cuyos originales firmados se encuentran entre la documentación reservada, que la prueba pericial caligráfica atribuyó a M. P. P. (ver fs. 702/707). Es sabido que el comprador de un inmueble es un sucesor singular de quien lo precedió en la propiedad de la cosa (arts. 3263 y 3267 del Código Civil). Al transmitírsele el dominio y la posesión del bien, se debe entender que a su favor se ha producido la cesión de todos los derechos personales del vendedor, entre ellos los contratos celebrados por el anterior titular (arts. 1444, 1445, 1449, 1450 a 1453 del Código Civil). En consecuencia, sea en virtud de las normas de la cesión de créditos, sea por tratarse de accesorios del objeto adquirido, se transmiten todos los derechos y acciones del vendedor, en las mismas condiciones en que fueron recibidos (regla nemo plus iuris, art. 3270 del Código Civil sustituido y art. 399 del CCyC; conf. CNCiv., sala I, del 27-12-96, elDial AE 11675). En tales condiciones, A. T. -como titular registral del campo y sucesora particular de M.- en su vinculación con el arrendatario debe ceñirse a los términos convenidos entre éste y su antecesora. Por ende, no puede pretender que la falta de intervención personal en el contrato genere una relación jurídica distinta entre ambos. En tales condiciones, coincido con el a quo en cuanto afirma que la apelante carece de derecho a reclamar rendición de cuentas, sino que deberá intentar las acciones propias de la relación jurídica celebrada entre el demandado y su antecesora en el dominio, de creerse con derecho a ellas. IV.- En síntesis. Postulo a mis apreciados colegas, confirmar la sentencia recurrida, e imponer las costas de alzada a la actora vencida (art. 68 CPCCN). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos Alfredo Bellucci y Carlos Carranza Casares votaron en el mismo sentido por análogas razones a las expresadas por la Dra. Benavente. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, de agosto de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: a) confirmar la sentencia recurrida en cuanto rechaza la demanda promovida por A. M. T. contra G. A. T.; b) imponer las costas de Alzada a la actora que resulta vencida (art. 68 CPCCN); c) regulados que sean los honorarios de primera instancia se procederán a fijar los de Alzada. Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese por Secretaría a las partes en sus domicilios electrónicos (ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN), oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia).- María Isabel Benavente Carlos A. Bellucci Carlos A. Carranza Casares

019869E