

## Rendicion De Cuentas Administrador Del Consorcio Falta De Legitimacion Pasiva Inexistencia De Actos Fraudulentos

### JURISPRUDENCIA

legitimación pasiva. Inexistencia de actos fraudulentos

Rendición de cuentas. Administrador del consorcio. Falta de

Se mantiene el rechazo de la demanda de rendición de cuentas dirigida contra el administrador del consorcio, pues la recepción por parte de este del dinero retenido por la escribana a fin de computarse a deudas de gastos comunes y expensas no constituye un supuesto de excepción que permita extenderle la responsabilidad de la persona jurídica; lo que solo puede resultar viable en el caso de acreditarse un uso abusivo de la figura societaria o bien que como administrador de la entidad haya incurrido en maniobras ilícitas tendientes a defraudar a terceros.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 6 días del mes de Septiembre de 2.017, hallándose reunidos los Señores Vocales integrantes de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados: ?CHEMES DE FERRARI HAYDEE NOEMI Y OTROS CONTRA CONSORCIO DE PROPIETARIOS VIEL ?? CAP. FED Y OTROS S/ RENDICION DE CUENTAS? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Osvaldo Onofre Álvarez dijo: I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de Primera Instancia dictada a fs. 485/ 489, expresando agravios la actora a fs. 505/ 521, cuyo traslado fuera contestado por la accionada a fs. 523/ 527. II.- Antecedentes. Haydée Noemí Chemes de Ferrari, Patricia Elizabeth Ferrari de Zmener y Adrián Mariano Ferrari inician demanda por rendición de cuentas contra el Consorcio de Copropietarios Viel ?? de esta Ciudad y extensivo al Sr. Saveiro Luppino. Manifiestan que resultan ser herederos del Sr. Carlos Vicente Ferrari en su carácter de esposa e hijos; habiendo tramitado la sucesión por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2 del Depto. Judicial de La Matanza, Pcia. de Buenos Aires. Sostienen que en el año 1979 el causante adquirió la unidad N° ? del piso ? del edificio a construirse en la calle Viel ? de esta ciudad, a la firma Luppino Hnos. SA, siendo Saveiro Luppino el representante legal de la misma. Hacen alusión a una relación de amistad entre el matrimonio Ferrari y Luppino. Detallan que el departamento fue abonado y entregada oportunamente la posesión; debiendo iniciar el Sr. Ferrari en el año 2006 un juicio por escrituración, atento que no se obtuvo respuesta para su otorgamiento pese a la intimación cursada. Que el proceso tramitó por ante el Juzgado Civil N° 32, obteniendo sentencia favorable, previa subdivisión y afectación del bien al régimen de propiedad horizontal; siendo confirmado el decisorio por el Superior. Indican que ínterin se produjo el fallecimiento del Sr. Ferrari. Expresan que el reglamento de Copropiedad y Administración se inscribió el 2 de diciembre de 2009 y que el acto escriturario se celebró el 10 de noviembre de 2010; momento en que el codemandado, en calidad de administrador del consorcio, acompañó un certificado de deuda en concepto de: a) gastos comunes del período 2006 a diciembre 2009 por \$ 61.242,67; b) expensas comunes desde enero de 2010 a septiembre 2010 por \$ 5.159,57; c) expensas comunes desde octubre 2010 \$ 377; respecto del que ellos cuestionaran que los gastos comunes anteriores a constituirse en el régimen de propiedad horizontal debían reclamarse por otra vía y además, el exorbitante interés moratorio pretendido (9 % mensual). Relatan que, posteriormente, vendieron la unidad en cuestión a la Sra. Mónica Cristina Novoa, requiriendo la escribana a la administración del consorcio el certificado de deuda, el cual constaba de los siguientes ítems: a) gastos comunes a febrero de 2009 \$ 73.884,34; b) expensas comunes de enero 2010 a mayo 2011 \$ 11.947,20, deuda total al 30/06/2011 \$ 85.631,03; reteniendo en consecuencia la notaria la suma de dólares 21.000, representativa de dicha cantidad a fin de cubrir la obligación informada. Monto que fuera entregado al demandado tras la acción que iniciara para obtener la cantidad retenida. Aclaran que ello se efectuó sin conferir a los actores las liquidaciones correspondientes, ni los recibos de pago; lo que motivara la rendición de cuentas que aquí intentan. En su oportuno responde, Saveiro Luppino se presenta como administrador del Consorcio calle Viel ?? y opone excepción de falta de legitimación pasiva por no ser titular de la relación jurídica respecto de los gastos comunes devengados por el período anterior a la constitución del consorcio, no habiéndose demandado a ?Luppino Hnos. SA?. Contesta demanda y solicita su rechazo, con costas. Refiere que constituido el consorcio calle Viel, nació la obligación de abonar expensas comunes, entregándose las liquidaciones mensualmente en el departamento, por lo que las cuentas ya fueron rendidas, sin haber sido objetadas dentro de los 30 días (conf. art 73 Cod Com.), reclamando los accionantes recién en la audiencia de mediación del 12 de agosto de 2011 ya operada la venta de la propiedad. Concluye que la rendición de cuentas ya se encontraba consentida toda vez que: 1) No objetaron el certificado de deuda del 3 de noviembre de 2010; 2) No efectuaron objeción en la escritura de adquisición del inmueble, donde respecto de los gastos adeudados se comprometieron a solucionarlo; 3) No objetaron el certificado de deuda del 27 de junio de 2011; 4) No objetaron en la escritura de venta del inmueble los gastos adeudados. Manifestó, asimismo, que la escribana Ronco le entregó como administrador del consorcio, la suma de \$ 85.831, 63 por deuda de expensas al Consorcio ( \$ 11.947,29) y gastos

comunes a la constructora (\$ 73.884,34), con más la de \$ 7.468, 65 en concepto de intereses y gastos, señalando que esta última no fue consignada en la demanda, absteniendo los actores de mencionarla. Para el hipotético caso de hacerse lugar a la demanda y obligar a su parte a rendir cuentas, sostiene que sólo correspondería respecto de los \$ 11.947,29 percibidos en concepto de expensas comunes adeudadas, ello atento la excepción de falta de legitimación pasiva deducida en cuanto a los gastos comunes percibidos, que se entregaran a la firma Luppino Hnos. S.A. -adjuntándose recibo-. Por último, advierte que los intereses considerados usurarios por los reclamantes, son los que reconocieron al suscribir la escritura, manifestando conocer y aceptar el Reglamento de Copropiedad, en el cual se fijó la tasa del 0,3 % diario, es decir 9% mensual para el pago de expensas adeudadas. A su turno, Saveiro Luppino por si, opuso excepción de falta de legitimación pasiva por no haber intervenido en ningún momento por derecho propio, sino como administrador del consorcio o en representación de la firma Luppino Hnos. S.A. Por los mismos argumentos, opuso excepción de defecto legal y falta de acción de los actores para obrar frente a su parte como defensa de fondo. Subsidiariamente, contestó demanda, adhirió al responde efectuado por Consorcio Viel ??/?? y solicitó el rechazo de la acción entablada. III.- La sentencia. El primer juzgador rechazó la demanda por obligación de rendir cuentas y dispuso que el Consorcio de Propietarios Viel N° ??/?? determine y liquide el estado de deuda en concepto de expensas comunes de los actores discutido en el proceso, con sujeción a las pautas que se definen en cuanto a los intereses -36 % anual en todo concepto-, debiendo en su caso, proceder a restituir a los accionantes lo que en exceso se hubiere percibido; con costas en un 50 % a cargo de los accionantes y el 50 % restante en el orden causado, atento la índole de la cuestión debatida en materia de intereses, a su incidencia económica y a la forma como se resuelve. Asimismo, hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el codemandado Saveiro Luppino, con costas. Para así decidir, determinó el a-quo que el emplazado revestía calidad de presidente de la sociedad anónima y de administrador del consorcio, resultando Luppino Hnos. S.A. y Consorcio Viel ??/?? los legitimados y no Saveiro Luppino como persona física. En cuanto a la pretensión de rendición de cuentas por las sumas retenidas por la escribana interviniente conforme certificado de deuda (\$ 73.884,34 a la firma Luppino Hnos. SA por gastos comunes y \$ 11.947,29 al consorcio mencionado por expensas comunes), determinó el a-quo que deviene abstracto tratar la procedencia de dicha obligación por parte del Consorcio, cuando las liquidaciones de expensas fueron presentadas y no resultaron impugnadas por la actora, como así tampoco fue objetada la pericial contable producida. En lo referente a los gastos comunes adeudados a la sociedad Luppino Hnos., no habiendo sido ésta demandada en autos, rechazó la rendición solicitada. IV.- Los agravios. La actora cuestiona la admisión de la excepción de falta de legitimación planteada por Saveiro Luppino y plantea que el exceso en los límites de la representación que ejerciera o mandato, lo hace personalmente responsable. Sostienen que tanto al certificarse la deuda de expensas comunes, cuanto al recibir el dinero retenido por la escribana a consecuencia de aquel informe, fue hecho en forma exclusiva por Luppino como administrador del consorcio; debiendo así rendir cuentas de lo tomado por deudas que no son expensas y que no obligan al representado Consorcio sino a él personalmente (art. 1909, 1911, 1913, 1931 y conc. del Cód. Civil). Se agravia asimismo en cuanto el a-quo rechaza la acción de rendición de cuentas. En primer lugar, señala que a la época de la demanda desconocían las liquidaciones presentadas por la accionada como así también el interés aplicado al capital supuestamente adeudado. Resalta también que no se demandó a Luppino Hnos. porque ésta no fue parte ni tuvo intervención en el certificado de deuda de expensas del 27 de junio de 2009, el que fuera expedido por Luppino como Administrador del Consorcio, correspondiendo decidir si ese certificado lo fue en los límites del mandato o si los ha pasado y, en cualquiera de los dos casos, debe admitirse la acción por rendición de cuentas ya que se desconoce cuál es la deuda, sus períodos e importes, el capital y los intereses y demás accesorios. Por último, peticiona se revea la tasa que el sentenciante de grado morigerara al 36 % anual, a la luz de las circunstancias económicas vigentes a la época de los hechos y extensión del certificado de deuda, sensiblemente distintas a las actuales. Al contestar los agravios, la demandada solicita se declare desierto el recurso interpuesto por la actora por no cumplir con los requisitos exigidos por el art. 265 del Código Procesal. Corresponde al respecto recordar que en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN), la facultad que acuerda el art. 266 del CPCCN debe ser utilizada con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal. En este sentido, en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun ante la precariedad de la crítica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del CPCCN, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho con la mentada carga procesal (conf. CNCiv. Sala B in re "Hinckelmann v. Gutiérrez Guido Spano s/ liq. de sociedad conyugal", del 28/10/2005; íd., en autos "Menéndez v. Alberto Sargo S.R.L. s/daños y perjuicios", del 23/11/2005; id. CNCiv. Sala H, del 15/6/2005; esta Sala expte. N° 78.929/ 05). Teniendo en cuenta ello y dado que en la expresión de agravios en cuestión no se advierte un apartamiento por parte de la recurrente a los principios fijados en el art. 265 del Código ritual, corresponde desestimar lo solicitado en el sentido que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto. V.- Corresponde, en consecuencia,

pronunciarse acerca de la procedencia de los agravios articulados. Se deja sentado que, en atención a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial -ley 26.994 y su modificatoria ley 27.077-, de conformidad a lo previsto en el art. 7° y teniendo en cuenta el ámbito temporal de la cuestión litigiosa, resultan de aplicación al caso las normas del Código Civil de Vélez. Un orden metodológico adecuado impone tratar en primer término los agravios de la actora relacionados con la defensa articulada por el coaccionado Luppino. He de adelantar que comparto al respecto la decisión adoptada por el primer sentenciante sobre la cuestión por las razones que seguidamente se expondrán. Destaco el derecho elemental del juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (cfr. Corte Sup., ED 18-780; CNCiv., Sala D, ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs.As., Ed 105-173; esta Sala, expte. no. 114.223/98, entre muchos otros). Pues bien, el codemandado Saveiro Luppino resulta administrador de la coaccionada "Consortio de Propietarios Viel" y, a su vez, presidente de la firma "Luppino Hnos. S.A.", tal como surge de las constancias de la causa y no resultara controvertido en autos. Como representante de ambas, expresa la voluntad de éstas y no se obliga en forma personal. Sabido es que no puede confundirse la personalidad de los socios y administradores con la de la sociedad. Los actos realizados por aquéllos, en representación del ente, no les son imputables -en principio- a título personal, dada la diferenciación de personalidad. Su eventual responsabilidad por los actos de la persona jurídica, nace cuando se acredita que la figura societaria ha sido utilizada como mero instrumento para la consecución de finalidades extrasocietarias. En el caso, la recepción por parte de Luppino del dinero retenido por la escribana Nancy Mabel Ronco (ver escritura N° 317/318) a fin de computarse a deudas de gastos comunes y expensas, no constituye un supuesto de excepción que permita extenderle la responsabilidad de la persona jurídica; lo que sólo puede resultar viable en el caso de acreditarse un uso abusivo de la figura societaria o bien que como administrador de la entidad haya incurrido en maniobras ilícitas tendientes a defraudar a terceros. Para obrar en tal sentido y atento el carácter extremo que ello representaría, es menester no solo un fuerte desarrollo argumental, del cual la pieza recursiva a estudio carece, sino esencialmente probatorio, a los efectos de arrimar certezas y no la mera conjetura hipotética, respecto de que la persona jurídica ha sido utilizada con fines que exceden los límites impuestos por la moral y el ejercicio regular de los derechos. Al respecto, como bien señala el primer juzgador, las circunstancias descriptas en modo alguno se encontrarían configuradas en autos, donde la actora acciona por rendición de cuentas de sumas adeudadas por gastos comunes a "Luppino Hnos. S.A." por el período en que el inmueble no se encontraba afectado al régimen de propiedad horizontal y al Consortio de la calle Viel por deudas de expensas comunes. El Sr. Saveiro Luppino actuó claramente representando al Consortio demandado y a la sociedad anónima "Luppino Hnos.", quienes resultan sin duda los legitimados en este caso. En este sentido, si bien en el certificado de fs. 61, Saveiro Luppino (tal como surge del membrete) se dirige a la escribana Ronco en su carácter de Administrador del Consortio, al referirse a la deuda de la Unidad Funcional N° 3 se consigna: "Luppino Hnos. S.A.: Al constituirse el edificio Viel al Régimen de Propiedad Horizontal informa: a) Que la U.F. N° 3, 3° piso, adeuda de febrero 2006 a Diciembre 2009 gastos comunes \$ 73.884,34? De enero 2010 a Mayo 2011 expensas comunes \$ 11.947,29. Se infiere de ello que la información brindada por gastos comunes a Diciembre 2009 es atribuible a la sociedad que Luppino preside. Por otro lado, en el acta de constatación de fs. 424/426, en que se requiriera a la escribana Ronco el dinero retenido en la escritura traslativa de dominio de la UF 3 del edificio Viel de esta Ciudad, de fecha 1° de julio de 2011, el Sr. Saveiro se presentó en el doble carácter de presidente de la sociedad "Luppino Hnos. S.A." y como administrador del edificio calle Viel... Asimismo, conforme escritura N° 3 del 4 de octubre de 2011, la notaria entregó el total del dinero retenido al Sr. Luppino en su carácter de administrador del consorcio; constando en la contestación de oficio de "Luppino Hnos." de fs. 307 que el recibo de fecha 6 de octubre de 2011 es auténtico. Por lo tanto, la parte percibida correspondiente a los gastos adeudados por la UF N° 3 del edificio Viel a dicha sociedad anónima (\$ 73.884,34) le fue dada en mano por Luppino a la apoderada de la firma a fin de la cancelación de la obligación (conf. fs. 101). Es por ello que, no habiendo actuado Saverio Luppino a título personal en ninguna de las instancias, entiendo que corresponde sin más que la excepción planteada reciba favorable acogida, por lo que propongo al Acuerdo la confirmatoria del decisorio de grado sobre el particular. VI.- Antes de entrar al análisis de fondo de la queja, dejo constancia que se denomina rendición de cuentas en general, a la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión por cuenta o en interés de un tercero y en cuya virtud debe suministrar a éste un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas, estableciendo, eventualmente, el saldo deudor o acreedor resultante en contra o a favor del administrador o gestor. Tal obligación pesa, entre otros, sobre los tutores y curadores (arts. 460 y 475 del Cód. Civil), administradores de sociedades (1700, id.), mandatarios (1909, id.), gestores de negocios (2388, id.), comisionistas (art. 277 del Cód. de Comercio), socios gestores de una sociedad accidental o en participación (art. 364 de la Ley 19.550); pero en rigor, debe rendir cuentas cualquier persona que haya administrado bienes o gestionado intereses ajenos, aunque las correspondientes negociaciones no encuadren en alguno de los contratos nominados previstos por las leyes de fondo y con prescindencia de que

aquellas comprendan, junto con el interés de terceros, intereses propios del gestor o administrador (Palacio, Derecho Procesal Civil, T. VI, pags. 255/6). También en ese orden se ha dicho que toda persona que haya administrado bienes o gestionado negocios total o parcialmente ajenos, aunque sean comunes del administrador o gestor con otra persona, ejecutado un hecho que suponga el manejo de fondos o bienes que no le pertenezcan en propiedad exclusiva, se encuentra en la obligación de presentar las cuentas de su administración o gestión, a menos que la ley, o el que tenga derecho a examinarlas, lo exima expresa o tácitamente ( C.N. Civ, Sala ?A?, L.L. t° 98, pág. 709, s. 4435, entre otros). Ahora bien, en cuanto a la obligación de rendir cuentas por parte del Consorcio, tal como advierte el a-quo, las liquidaciones presentadas en la contestación de demanda no fueron impugnadas por la actora, quien en su responde de fs. 201/ 207 entendió innecesario cuestionarlas en lo que hace a su contenido y resultados aritméticos, reconociendo su validéz en cuanto a sus montos nominales mensuales (v. fs. 202). Por otro lado, tampoco fue observada por la parte la pericial contable producida en autos (fs. 428/ 431) que da cuenta de las liquidaciones de expensas por el periodo reclamado de Enero 2010 a Mayo 2011. En otro orden de ideas, en lo que respecta a la rendición de cuentas por los gastos comunes adeudados a ?Luppino Hnos. SA?, la misma debía reclamarse a dicha sociedad, quien no ha sido emplazada en autos. Como quedó dicho, Saveiro Luppino informo el estado de deuda como integrante de la firma, y entrego la suma retenida a la apoderada de ésta. En consecuencia, compartiendo el Suscripto las argumentaciones vertidas por el primer juzgador, propongo al Acuerdo la confirmatoria del decisorio de grado en cuanto propicia el rechazo de las rendiciones de cuentas solicitadas. VII.- Intereses. El a-quo fijó en un 36 % anual los intereses en todo concepto, ya que considera excesivos los pactados en el Reglamento de Propiedad y Administración -0,3 % diario- (v. fs. 91 vta.); debiendo computarse a los períodos reclamados al Consorcio Viel ?/... Los accionantes piden se revea la tasa que morigerara el juez actuante, por entender que las circunstancias económicas tanto a la época de los hechos, como la de extensión del certificado, eran sensiblemente distintas a las actuales. Hemos reiteradamente sostenido que la voluntad de las partes en la materia que nos ocupa, fijada contractualmente, debe respetarse en tanto no se atente contra el orden público, la moral y las buenas costumbres, pudiendo los jueces, como lo ha verificado el interviniente en la causa, reducir la tasa convenida cuando medie abuso, aún sin petición de parte (conf. CNCiv., Sala B, ED fallo n° 34.895; id. esta Sala exptes. N° 177.830, entre otros). Dentro de tal marco cognoscitivo, cabe evaluar si la tasa fijada tiene virtualidad para causar el agravio alegado. Esta Sala en reiteradas oportunidades ha entendido que lo más prudente es establecer un interés equivalente al 32% anual por todo concepto sobre cada suma adeudada (arg. art. 771 del Código Civil y Comercial), siendo dicha tasa la más adecuada a la actual situación económica para la deuda generada por la falta de pago de las expensas (conf. expte. N° 19.851/ 2015, entre otros). Por ende, dado que la tasa fijada por el Sr. Juez de grado resulta mayor a la que otorga este Tribunal en supuestos como el presente, he de proponer al Acuerdo se modifique y se reduzca la misma al 32 % anual señalado. En función de lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) Modificar la sentencia recurrida en cuanto a los intereses fijados conforme lo determinado en el considerando pertinente; 2) Confirmarla en todo lo demás que decide y ha sido objeto de agravio y, 3) Imponer las costas de Alzada a la actora sustancialmente vencida -art. 68 del CPCCN-. El Dr. Ameal por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Álvarez, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. OSVALDO ONOFRE ALVAREZ OSCAR J. AMEAL JAVIER SANTAMARIA (SECRETARIO). Buenos Aires, 6 de Septiembre de 2017.- Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el Tribunal decide: 1) Modificar la sentencia recurrida en cuanto a los intereses fijados conforme lo determinado en el considerando pertinente; 2) Confirmarla en todo lo demás que decide y ha sido objeto de agravio y, 3) Imponer las costas de Alzada a la actora sustancialmente vencida -art. 68 del CPCCN-. Difiérase la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Se deja constancia que la Vocalía N° 33 se encuentra vacante. Regístrese, notifíquese por secretaría y cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado. Fecha de firma: 06/09/2017 Alta en sistema: 27/09/2017 Firmado por: OSCAR JOSE AMEAL, JUEZ DE CAMARA Firmado por: OSVALDO ONOFRE ALVAREZ, JUEZ DE CAMARA 021440E