

## Rendicion De Cuentas Rechazo De La Demanda Fideicomiso Avance De Obra Ley 24441 Pericial Contable Prueba Testimonial

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Rendición de cuentas. Rechazo de la demanda. Fideicomiso. Avance de obra. Ley 24441. Pericial contable.

Prueba testimonial Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por rendición de cuentas promovida por el actor contra el contrato de fideicomiso representado por su administrador fiduciario, al desprenderse la sinrazón de aquel que insistió en el cumplimiento de una obligación que surgía formalmente satisfecha, ya que los testimonios recabados por la pericial contable demostraron que la parte emplazada cumplió en tiempo y forma con lo acordado, presentando los balances semestralmente, y si el demandante requería mayor documentación, pudo haberlo obtenido del estudio contable que intervenía. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?R., C. J. c/ V., L. E. s/Rendición de Cuentas?, respecto de la sentencia de fs. 396/399, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: HUGO MOLTENI - SEBASTIÁN PICASSO - RICARDO LI ROSI. - A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. HUGO MOLTENI DIJO: 1°.- La sentencia dictada a fs. 396/399 rechazó la demanda por rendición de cuentas promovida por C. J. R. contra el contrato de Fideicomiso de la calle Monroe ?, representado por su administrador fiduciario (L. E. V.). Para así decidir, el Sr. Juez de la precedente instancia remarcó que si bien el art. 7° de la ley 24.441 dispone que la rendición de cuentas -en ese tipo de operación- debe realizarse al menos una vez al año, en el presente caso los balances se presentaron desde el 1° de Enero de 2010 al 31 de Diciembre de 2012, por períodos semestrales, conforme a lo acordado en el contrato que sustenta el inicio de estas actuaciones. Además, entendió que por diferentes medios se comunicó el avance de la obra y el desarrollo de la gestión, de manera frecuente, motivo por el cual se tuvo por cumplida la obligación de rendir cuentas por parte del fiduciario, con motivo de la gestión y administración de fondos encomendada. Los gastos causídicos del proceso fueron fijados a cargo del accionante.- Contra dicho pronunciamiento se alza en queja el actor perdidoso, quien sostiene que los balances semestrales presentados por la parte emplazada al contestar demanda, son insuficientes como rendición de cuentas, además de no haber sido acompañados con la documentación respaldatoria. Se agravia también por cuanto el perito contador no describió ni detalló la documentación correspondiente a los balances ni los examinó. Agrega que el mero hecho de que las liquidaciones estén correctas -desde un punto de vista matemático- no puede asimilarse a una verdadera rendición de cuentas. En tal sentido, se queja de los fundamentos vertidos por el Sr. Juez de grado y de que la sentencia introdujo cuestiones de deficiencias edilicias o mejoras necesarias que debieran ser objeto de una eventual demanda ulterior. Argumenta que la prueba producida sólo fue ponderada en forma parcial, soslayándose los restantes elementos probatorios. Para culminar, remarca que el Sr. V. cumplió una doble función: fiduciario del Fideicomiso Monroe ? y a su vez es titular del estudio designado como encargado del proyecto de arquitectura y dirección de obra en la construcción edilicia, razón por la cual resulta evidente el conflicto de intereses en el que se debatiría la cuestión, pues como fiduciario debe administrar las contrataciones que realiza consigo mismo, como titular del estudio arquitectónico. Por todo ello, y poniendo énfasis en las evasivas desplegadas por la demandada para dar cumplimiento con el deber de rendir cuentas en debida forma y agraviándose también de que fueron impuestos los gastos del juicio a su parte, solicita la modificación de la sentencia apelada.- Dicho recurso, fundado mediante la expresión de agravios de fs. 406/415, fue replicado por su contraria a fs. 418/421.- 2°.- En primer lugar, creo menester poner de resalto que, si bien a partir del 1° de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los hechos ventilados en la especie (y por consiguiente, la constitución de la supuesta relación contractual invocada en la demanda, y de las obligaciones cuyo cumplimiento se persigue) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente -en atención a que no estamos ante cuestiones regidas por normas imperativas-, el caso debe juzgarse a la luz de la legislación anterior, que mantiene ultraactividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 148; Roubier, Paul, Le droit transitoire, Dalloz, París, 2008, p. 390 y ss.).- 3°.- Establecido ello, previo a abocarme al análisis de la cuestión que aquí se debate, habré de remarcar que el contrato de fideicomiso es un tipo de negocio fiduciario, dado que en el mismo una de las partes efectúa un encargo a la otra, basada en la confianza que tiene para la realización de un determinado objeto, a cuyo fin se obliga a transmitirle a esta última un determinado bien. La esencia del fideicomiso radica en

la confianza que el fiduciante otorga al fiduciario para el cumplimiento del encargo, confianza que se traduce en las amplias facultades y derechos de los que se inviste al fiduciario.- Lo que distingue a esta figura de los demás negocios fiduciarios, es la modalidad que adquiere la transmisión de propiedad efectuada en el marco de un contrato de fideicomiso, toda vez que la legislación ha normado cuál es el efecto de dicha transmisión de propiedad y ha establecido que en virtud de la misma, se establece un patrimonio especial. Según la ley argentina, constituye un contrato traslativo de propiedad entre un fiduciante y un fiduciario, donde se plasman dos hechos económicos diferentes: la transferencia de bienes al fiduciario y la prestación de servicios por parte del mismo fiduciario. El resto son interesados (conf. Cima, Eduardo "Responsabilidad civil del fiduciario frente a los demás intervinientes en el contrato de Fideicomiso", p. 37 y sgs., n° I.6 y I.7, CNCiv., esta Sala, mi voto en libre n° 96.688/2010 del 11/10/2016).- 4°.- La rendición de cuentas es la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión por cuenta o en interés de un tercero, en cuya virtud debe a éste un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas y eventual saldo deudor o acreedor resultante (conf. Kielmanovich, Jorge L., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T? II, ed. LexisNexis, pág. 1016).- Particularmente, el trámite del juicio de rendición de cuentas contiene -en esencia- dos etapas. En la primera, que específicamente se encuentra reglada por el art. 652 del Código Procesal, el motivo de la controversia se circunscribe a la procedencia de la obligación de rendir cuentas que el actor pretende que se reconozca respecto del emplazado. Una vez obtenida una condena donde se le asigne al demandado esa calidad de deudor de esa prestación o frente a la hipótesis de que el mismo admitiese su obligación en ese sentido -mediante un allanamiento a la demanda- , recién comenzaría la segunda etapa, que consistirá en la rendición de cuentas propiamente dicha, la cual será derivación de la sentencia que condenó a la satisfacción de esa prestación y que no es sino una forma especial de ejecución de sentencia. Dicha explicitación documentada de las cuentas debe estar a cargo del deudor y el acreedor podrá impugnarlas mediante el trámite de los incidentes, en cuyo caso el juez fijará los plazos para los traslados y producción de la prueba, atendiendo a la complejidad de las cuentas y documentos que se hubieran presentado. En el supuesto de que el condenado no satisficiera tal prestación, se tendrán por aprobadas las que presenten el actor, en todo aquello que el demandado no pruebe que sean inexactas (arts. 652,653 y 654 del Cód. cit.; conf. Fassi, S.C. "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", t. II,p. 562,n ° 2459; Morello,Passi Lanza, Sosa y Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", t. VII,p. 396/399,coment. art. 649; C.N.Civ., Sala "B", La Ley t. 117,p. 836,n° 11.610-S;idem.,L. 16.033 del 15-5-86; Sala "A", L. N° 105.528 del 20-4-92;etc.).- Incluso es posible determinar una tercera etapa, que es la ejecución del saldo que eventualmente pueda arrojar la rendición de cuentas, la cual configura la ejecución de la sentencia que aprueba las cuentas y fija el saldo debido.- Establecido ello, cabe apuntar que en el caso sometido a estudio, la emplazada -representada por el Sr. L. E. V. adoptó desde la contestación de demanda una postura colaboradora y coherente con la prueba producida en la causa. En todo momento sostuvo haber cumplido de manera adecuada con su obligación de rendir cuentas, por lo que la prestación aquí reclamada -afirma- se encontraría extinguida. Pidió así el rechazo de la demanda. Máxime, cuando el actor ya escrituró a su favor la unidad adquirida a través del fideicomiso (el 4/7/2013).- A fin de dilucidar la cuestión debatida ante esta Alzada, considero esencial la prueba testimonial y pericial contable producida en la causa, la cual fue debidamente ponderada por el Sr. Juez de grado. Recuérdese que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. arg. art. 386, Cód. Procesal y véase Sala F en causa libre N° 172.752 del 25/4/96; CS, en RED 18-780, sum. 29; CNCiv., sala D en RED, 20-B-1040, sum. 74; CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).- Según se desprende de las declaraciones ofrecidas por la parte demandada, el avance de la obra se informaba por mail a cada fiduciante y beneficiario de las unidades, al igual que se complementaba el progreso y la información relacionada al desarrollo de la construcción y fotografías pertinentes mediante un "blog" específico vinculado al Fideicomiso Monroe ... Todos los testigos (M. O. V., S. N. y L. C. P.) refirieron que en cualquier momento se podía solicitar información adicional sobre la obra por vía "email", pues el Sr. V. siempre respondía con rapidez y buena disposición, incluso si algún beneficiario quería visitar la obra en desarrollo, se acordaba una cita con el representante fiduciario y recorrían juntos el edificio. Todos resaltaron que cualquier inquietud o requerimiento especial o extraordinario podía solicitarse por Internet o de manera telefónica. Incluso la variación de costos fue comunicada por mail. Concluyeron que el manejo del fideicomiso fue para los testigos más que satisfactorio, caracterizado por la transparencia y buena predisposición del Sr. V., hallándose culminada la obra al momento de brindar sus testimonios (31 de marzo de 2014, cfr. fs. 163/167).- En definitiva, todos los relatos son coincidentes en el sentido de que con frecuencia mensual se informaba por correo electrónico el avance de la obra, incluso cuando se produjeron incrementos por la variación de costos, que -lógicamente- superaron la previsión de aportes estimada al momento de conformarse el fideicomiso de las propiedades al costo. Más aún, destacaron que se había confeccionado un "Blog" para subir fotos sobre el desarrollo del emprendimiento, sus avances y

todo tipo de información adicional a la cual podían acudir los distintos fiduciantes y beneficiarios de las unidades y siempre tenían la posibilidad de contactar por distintos medios de comunicación al representante fiduciario (Sr. V., que a su vez tenía a su cargo el estudio de arquitectura que dirigía la obra), quien en todo momento respondía a la brevedad y con buena predisposición para cualquier tipo de consulta.- De ello se desprende que la evasiva invocada por el accionante respecto a la carga de rendir cuentas de la contraria, no encontraría sustento en la prueba testimonial producida en este juicio.- Se complementa con estos elementos de prueba la pericia contable, presentada a fs. 277/280 por el Contador C. D. Z. El experto destacó que "...El fideicomiso Monroe 2245 se encuentra debidamente inscripto en la AFIP... La ley 24.441 EN SU ART. 7° determina la obligatoriedad de rendir oportuna cuenta, por lo menos una vez al año, en el caso del Fideicomiso Monroe ? se ha fijado contractualmente en forma semestral: ...ha presentado los ?Balances de Presentación? a las siguientes fechas de corte: -01/01/2010 al 30/06/2010 -01/01/2010 al 20/12/2010 -01/01/2011 al 30/06/2011 -01/01/2011 al 31/12/2011 -01/01/2012 al 30/06/2012 -01/01/2012 al 31/12/2012...?.- El perito agregó que la contabilidad del fideicomiso fue llevada en hojas móviles encuadernadas y ordenadas cronológicamente, con la documentación de respaldo, surgiendo además el detalle de pago de las distintas cuotas por los fiduciantes y que la rendición de cuentas se realiza a través del balance contable que refleja el desarrollo de la gestión y cuenta con los elementos de respaldo pertinentes. A fs. 280, al responder la pregunta n° 9, estableció que todos los ingresos y pagos realizados por el fideicomiso, hállanse asentados en los balances semestrales mencionados, con la documentación correspondiente a los pagos efectuados por aquél. Añadió que al momento de escriturarse a favor del actor, se emitió una certificación contable de ?Determinación y Composición de Valuación? (cfr. fs. 273/275 por \$ 325.122,30 y fs. 277/280).- Este dictamen fue impugnado por el actor a fs. 285/287. Sin embargo, el especialista en contabilidad ratificó su informe poniendo de resalto que la certificación contable al momento de la escritura fue confeccionada por un colega suyo (cfr. fs. 276), tomando como fecha de composición el 30 de junio de 2013 (cuatro días previos a la escrituración a favor del actor). Insistió en que la documentación y comprobantes de respaldo de los movimientos asentados en los balances semestrales anteriormente aludidos, se hallaban anexados a cada balance (ver fs. 298).- Reseñados estos elementos de prueba, habré de inclinarme por la confirmación del pronunciamiento apelado.- En primer término, no se encuentra discutido que la ley 24.441 prevé en su art. 7° el deber del fiduciario de rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un año. Particularmente, en el contrato de fideicomiso que nos convoca se acordó que la presentación de esas cuentas a los fiduciantes sería por lapsos semestrales (cfr. fs. 8, cláusula 5.1.5 y fs. 9, cláusula 5.3.10). A falta de previsión de las partes, la consagración legal se aplicaría de manera supletoria, dado su carácter imperativo e inderogable.- Como ha quedado demostrado a través de la pericial contable, la parte demandada presentó los balances pertinentes de manera semestral, durante el período de desarrollo del fideicomiso de marras, dando así cumplimiento con lo acordado por las partes al momento de la celebración contractual.- Cabe destacar que, con la rendición de cuentas, el fiduciario va acumulando elementos de juicio que, por una parte, acreditan el cumplimiento de sus obligaciones y, por otra, satisfacen la natural curiosidad de los interesados por saber cómo evoluciona el patrimonio y se da efecto a las instrucciones del fiduciante (conf. Hayzus, Jorge R., comentario al art. 7° de la ley 24.441 en ?Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, Anotado y Concordado? dirigido por Zannoni, Eduardo y coordinado por Kemelmajer de Carlucci, Aída, T° 11, p. 232, n° 2; íd. Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V. ?Tratado de Fideicomiso?, T° I, 3ª. edición, Abeledo-Perrot, 2012, p. 304, n° 2.2). Asimismo, se sostiene que la rendición de cuentas no se encuentra acotada a la parte numérica, sino que debe ser instruida y acompañada de la exhibición de comprobantes y de la documentación respaldatoria, así también debe brindar todo tipo de información y explicaciones sobre el desempeño de la gestión. Debe ser completa, clara y transparente, respecto de toda decisión o alternativa relevante que se presente durante esa gestión (conf. Cima, Eduardo ?Responsabilidad civil del fiduciario frente a los demás intervinientes en el contrato de fideicomiso?, Lerner Editora SRL, 2012, p. 183, ap. III.6 y doctrina allí citada bajo los n° 593 y 594).- Según Fontanarrosa, rendir cuentas de una gestión es informar al dueño del negocio o interesado en él de todo lo que se ha hecho en su interés, determinando y detallando los pasos realizados, para establecer la situación jurídica entre el gestor o administrador y el dueño del negocio. Es pues, presentar al ?dominus negotii? la descripción gráfica de las operaciones efectuadas, acompañada de las informaciones aclaratorias y necesarias y de los respectivos comprobantes (conf. Fontanarrosa, Rodolfo O. ?Derecho Comercial Argentino, 1: parte general?, 1995, Ed. Zavalía, p. 385).- La ley no establece la forma en que hay que realizar la rendición de cuentas, por lo que cabe interpretar que se puede hacer de cualquier manera, en tanto contenga un detalle claro y completo de las circunstancias indicadas, acompañado de los comprobantes que sea razonable exigir. Puede admitirse que no sea necesario el agregado de comprobantes cuando se trata de gastos menores, máxime si aparecen justificados objetivamente por las circunstancias (conf. Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V. ?Obligaciones y responsabilidad del fiduciario?, Ed. Depalma, 1999, p. 17, ap. II.b).- Con precisión, en la especie se acordó contractualmente que la rendición de cuentas a los fiduciantes se realizaría mediante la presentación de balances, con las fechas de corte y modalidades consagradas en la cláusula 5.1.5 del contrato de fideicomiso (ver fs. 8 y 9).- De la prueba producida y

reseñada en los párrafos precedentes se desprende la sinrazón del demandante, quien pareciera -de manera antojadiza- insistir en el cumplimiento de la obligación de rendir cuentas por parte del fiduciario que, en lo que hace a los elementos aportados a este juicio, surge formalmente satisfecha. Los testimonios recabados en esta sede y la pericial contable demuestran que la parte emplazada cumplió en tiempo y forma con lo acordado. Si el actor requería mayor documentación, sólo debía consultarla en el estudio contable Albano-Carratalá, tal como lo hizo el perito contador. De los balances semestrales han de surgir los puntuales datos pretendidos.- Además, con fecha 4 de julio de 2013 el demandante adquirió el dominio de la unidad funcional n° ? y una parte indivisa de la Unidad Complementaria ? (cfr. fs. 120/124), sin efectuar reserva alguna sobre un eventual saldo a su favor de los aportes efectuados desde la celebración del contrato. De este modo, consintió la gestión desempeñada por el fiduciario, representado por el Sr. L. E. V-

En relación al supuesto conflicto de intereses por la doble gestión del Sr. V., lo cierto es que ese es un argumento no propuesto al Juez de primera instancia, por lo cual se vulneraría así la previsión consagrada por el art. 277 del Código Procesal. Asimismo, el propio accionante consintió ese desempeño al celebrar el contrato de fideicomiso.- Finalmente, las cuestiones técnicas relativas a las deficiencias edilicias, claramente no son motivo de debate en este acotado trámite en el cual sólo cabe analizar si procede o no la obligación de rendir cuentas. Por tal razón, nada habrá de decidirse sobre aquel aspecto introducido por el quejoso.- En síntesis, las circunstancias aquí descriptas y elementos de prueba producidos me inclinan por la confirmación de la sentencia apelada.- 5°.- En cuanto a los gastos causídicos del presente juicio, considero correcta la imposición a la parte actora vencida. Ello así, en función del principio general de la derrota, consagrado por el art. 68, primer párrafo, del Código Procesal y toda vez que la prueba agregada a estas actuaciones sólo evidencia que el demandante ha sido más que insistente en la promoción de un juicio que, desde la producción de la prueba, era insoslayable un resultado adverso al pretendido por el reclamante.- De modo que, debería también confirmarse este aspecto del pronunciamiento en crisis.- 6°.- En síntesis, si mi decisión resulta compartida, propongo confirmar todo aquello que ha sido motivo de agravios.- En orden a la forma cuyo voto aquí sugiero, las costas de Alzada deberían ser soportadas por el actor perdidoso (art. 68, primer párrafo, del Código Procesal).- Los Dres. Sebastián Picasso y Ricardo Li Rosi votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, mayo 4 de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo aquello que fue motivo de queja.- Las costas de Alzada se imponen al demandante vencido.- Difiérase la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se haga lo propio en la precedente instancia.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.- HUGO MOLTENI SEBASTIÁN PICASSO  
RICARDO LI ROSI 024604E