

Accion Social De Responsabilidad Liquidacion Societaria Retribucion Del Liquidador Obligacion De Restituir

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a los 15 días del mes de

octubre de dos mil veinte, se reúnen por vía remota, los Señores Jueces de Cámara Doctora María Elsa Uzal (Vocalía N° 3) y Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers (Vocalía N° 2) con la asistencia de la Señora Secretaria de Cámara, en los autos caratulados: ?ADEPRO S.C.A. EN LIQUIDACIÓN C/ ABAL DE SCHIAVON, MÓNICA IRENE Y OTROS S/ ORDINARIO? (Expediente N° 34.165/2015), originarios del Juzgado del Fuero N° 5, Secretaría N° 10, a los cuales se encuentran acumulados los autos ?ADEPRO S.C.A. EN LIQUIDACIÓN C/ ABAL DE SCHIAVON, MÓNICA IRENE Y OTROS S/ ORDINARIO? (Expediente N° 2217/2016) conforme lo dispuesto a fs. 934/5, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido por el art. 268 del CPCCN, resultó que los Sres. Jueces de esta Sala habrán de votar en el siguiente orden: Vocalía N° 1, Vocalía N° 3 y Vocalía N° 2. Sólo intervienen la Doctora María Elsa Uzal (Vocalía N° 3) y el Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers (Vocalía N° 2) por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). Estudiados los autos, la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, la Señora Juez de Cámara Doctora María Elsa Uzal dijo: I.- Los hechos del caso. 1) A fs. 534/560 se presentaron Héctor Eduardo Barton y Martín García Santillán, en calidad de liquidadores de ADEPRO Sociedad en Comandita por Acciones -en adelante, Adepro- y promovieron acción social de responsabilidad, en los términos de los arts. 54, 59, 274 y cc. de la Ley N° 19.550, contra Mónica Irene Abal de Schiavon, Cecilia Estela Abal y Jorge Alberto Schiavon Serra. Indicaron que, tanto Barton como Santillán fueron designados liquidadores por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 30.10.2012 y que, por Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de fecha 18.12.2014, Adepro decidió promover la presente acción de responsabilidad social. Agregaron que, la demanda buscaba resarcir los daños y perjuicios producidos al patrimonio de Adepro, por la actuación dolosa de los accionados y por el desempeño de las funciones de Mónica Irene Abal de Schiavon y Cecilia Estela Abal, durante el período del 08.08.2003 al 30.12.2005 (como integrantes del directorio de Adepro) y desde el 30.12.2005 al 24.04.2013 (como liquidadoras de la mencionada sociedad). Manifestaron que, Adepro fue constituida hace más de sesenta (60) años y que, era conocida en el mercado como ?Muebles Díaz, la casa del chalecito?. Agregaron que, el 29.12.1955 se procedió a la inscripción de la sociedad y que originariamente, su objeto fue la fabricación y comercialización de muebles, pero que en la Asamblea General de Accionistas de fecha 06.10.1960 se resolvió ampliar el objeto social, agregando la administración de las propiedades que constituían su patrimonio y las que pudieran adquirir en el futuro. Señalaron que, el paquete accionario de la sociedad estaba conformado originalmente por los Sres. Francisca Cebollero de Diaz, Roberto Diaz, Carlos Manuel Diaz, Sara Diaz de Peñal y Susana Bello de Abal, en su condición de socios solidarios y el Sr. Rafael Díaz Ruíz, en su carácter de socio comanditario. Agregaron que, el capital social de la sociedad ascendía a la suma de cuarenta mil pesos (\$ 40.000) de la época, representado por 3.980 acciones ordinarias al portador de un (1) voto y de diez pesos (\$ 10) valor nominal cada una, es decir, treinta y nueve mil ochocientos pesos (\$ 39.800), correspondientes al capital comanditario y doscientos pesos (\$ 200), correspondientes al capital comanditado. Relataron que, con fecha 11.03.1994 se celebró una Asamblea General Extraordinaria que dispuso la transformación de la sociedad en sociedad anónima (lo que nunca se concretó) y también se resolvió aumentar el capital social. Indicaron que, en dicho acto se decidió reformar la totalidad del estatuto social, adaptándolo al nuevo tipo social y se procedió a reajustar el valor del capital social a un valor acorde con la realidad económica de la sociedad de aquel momento, fijándolo en la suma de pesos quinientos mil (\$ 500.000) y se procedió a la emisión de 500.000 acciones ordinarias al portador de un peso (\$ 1) de valor nominal cada una, con derecho a un voto cada acción. Asimismo, aclararon que el monto de pesos quinientos mil (\$ 500.000) conforma el actual capital social de Adepro. Sostuvieron que, con fecha 27.12.1999 y luego de haber transcurrido casi seis (6) años de la decisión de transformar el tipo social de la sociedad, se celebró una nueva Asamblea General Extraordinaria donde se tuvo por caducado el trámite de inscripción de transformación societaria aprobado con fecha 21.03.1994, en tanto la Inspección General de Justicia (IGJ) observó en dicha pretensión diferentes oportunidades, requiriendo una serie de trámites que jamás fueron cumplimentados pese al largo tiempo transcurrido desde esas observaciones. Como consecuencia de ello, al haberse tenido por caduco el trámite de transformación societaria también quedó sin efecto el aumento de capital oportunamente decidido. En ese contexto fue que en esta asamblea los accionistas decidieron mantener la decisión del aumento de capital pero conservando el tipo social originario de ?Adepro Sociedad en Comandita por Acciones?. En dicho contexto, señalaron que se redactó el artículo cuarto del estatuto social de la siguiente manera: ?...El capital social es de \$ 500.000, representado por 497.500 acciones ordinarias, nominativas, no endosables, valor

nominal \$ 1 cada una, de un voto por acción, correspondiente al capital comanditario y \$ 2.500 correspondiente al capital comanditado, divididos a los fines de la votación en las asambleas en partes de interés de \$ 625 cada una de un voto por cada parte de interés....?. Manifestaron que, frente a ello, al celebrarse la Asamblea General Extraordinaria de fecha 30.01.2006 y en lo referente a la duración de la sociedad establecida en el estatuto original, se decidió que el 30.12.2005 la sociedad ya se hallaba incurra en una causal de disolución (art. 94, inc. 2 LS) y que, como consecuencia de ello, en ese mismo acto se decidió nombrar a los integrantes del órgano de liquidación conforme lo dispuesto en el art 102 LS, habiendo sido nombrados para desempeñar tales funciones las Sras. Mónica Irene Abal de Schiavon y Cecilia Estela Abal, fijándose también en esa asamblea especiales atribuciones del órgano de liquidación, sin perjuicio de las obligaciones y deberes legales. Señalaron que, el trámite de disolución y nombramiento de liquidadores, ingresó a la Inspección General de Justicia, el cual resultó inscripto con fecha 30.03.2006, por ante el Registro Público de Comercio. Indicaron la existencia de un grave conflicto en el seno de la sociedad, de antigua data y detallaron la participación accionaria, la cual se dividía en: 1) Grupo Schiavon Serra, con el 16,83% (compuesto por: i. María Schiavon: 0,13%, ii. Mercedes Schiavon: 4,19%, iii. Federico Schiavon: 4,06%, iv. Ana Gorleri: 8,40%, v. Cecilia E. Abal: 0,02%, vi. Mónica Abal: 0,02%). 2) Grupo De La Fuente-Ladrón de Guevara, con el 32,73% (compuesto por: i. Inés María Díaz: 12,15%, ii. Alcira Thelma Díaz: 8,17%, iii. Gastón Seifert: 2,00%, iv. Carola Marina Seifert: 2,00%, v. Enrique Solari: 0,00%, vi. Laura E. Abal: 8,40%). 3) Grupo Olazar-Serra y otros accionistas minoritarios, con el 27,95% (compuesto por: i. Gustavo Olazar: 9,58%, ii. Viviana Díaz: 7,83%, iii. Sylvia Norah Díaz: 7,83%, iv. Analía Peñal: 0,90%, v. Mabel Peñal: 0,93%, vi. Mara Almandoz: 0,90%). 4) Grupo Peñal, con el 22,50% del paquete accionario y cuya titularidad se encuentra en conflicto judicial con el demandado Schiavon Serra (compuesto por: i. Horacio Raúl Peñal, ii. Analía Peñal, iii. Mara Irene Almandoz, iv. María Inés Peñal, v. Christian Pablo Peñal, vi. Mónica Mercedes Bonelli, vii. Mabel Peñal). Manifestaron que, las Sras. Mónica Abal, en su carácter de presidente del órgano de liquidación, y Cecilia Abal, como directora titular, se desempeñaron como únicas liquidadoras por el término de siete (7) años, junto al accionista Schiavon Serra, a quien señalaron como el verdadero ideólogo y responsable de todas las ilegítimas acciones y omisiones incurridas hasta el 24.04.2013, oportunidad en que los liquidadores que iniciaron la presente acción asumieron efectivamente. Adujeron que, durante la señalada gestión, las liquidadoras demandadas no realizaron ningún acto concreto a fin de cumplir con la manda de disolución. Indicaron que, la actuación de las liquidadoras accionadas se había caracterizado por su nula transparencia y que jamás habían realizado el menor trámite liquidatorio, ni efectuaron distribución parcial de fondos en beneficio de todos los integrantes de la sociedad, limitándose a continuar administrando el patrimonio inmobiliario de la misma y realizar todo tipo de operaciones sociales, solo convenientes a su propio interés y de Jorge Alberto Schiavon Serra. Señalaron que, las liquidadoras demandadas nunca habían hecho entrega completa a ninguno de los actores, de la totalidad de los libros y de la documentación social, lo cual dificultó la reproducción del movimiento comercial, económico y financiero de la sociedad, realizado durante el período 2005/2013. Señalaron que, la liquidación de las accionadas había sido cuanto menos dolosa y sus resultados ruinosos para la sociedad. Sostuvieron que, las liquidadoras incurrieron en altos gastos durante el período del 2009 al 2013, ya sea por las sumas empleadas para mantener el estado de conservación y servicio de los inmuebles que conformaban el activo de la sociedad, como, en particular, por las importantes sumas que se abonaron en concepto de honorarios de las propias liquidadoras accionadas, que fueron indicadas en el ejercicio contable cerrado al 30.06.2012, por la suma total de pesos un millón setecientos cuarenta mil (\$ 1.740.000). Recuérdase que las decisiones de la Asamblea de fecha 02.10.2012 fueron objeto de una acción de nulidad en los autos: ?Olazar, Carlos Gustavo c/ Adepro S.C.A. en liquidación y Otros s/ Ordinario (Expte. N° 29.459/2012)?, cuya sentencia rechazó dicho pedido de nulidad asamblearia (sentencia que se encuentra apelada). Adujeron que, existió una manipulación de las tenencias accionarias de determinados accionistas y una indebida apropiación por parte del demandado Schiavon Serra de las acciones del Grupo Peñal, que surgía del Libro de Registro de Acciones todas las anotaciones realizadas por la cuestionada gestión hasta el folio 18. Relataron que, los demandados manipularon las tenencias accionarias de determinados accionistas y que el accionado Schiavon Serra se apropió indebidamente de las acciones del ?Grupo Peñal?. En dicho sentido, indicaron que, conforme las constancias de los autos caratulados: ?Peñal, Horacio Raúl y otros s/ Incidente de nulidad? en ?Bordón, Susana Cecilia c/ Díaz de Peñal Sara s/ ordinario?, que tramitara por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 8 de Quilmes, los herederos de la Sra. Sara Díaz de Peñal, iniciaron en el año 2008 un incidente de nulidad en la causa: ?Bordón, Susana Cecilia c/ Díaz de Peñal Sara s/ ordinario?, en la cual la actora Bordón, en calidad de cesionaria de 112.500 acciones obtenidas del Sr. Dabanovic, logró sentencia definitiva con fecha 20.12.2007, en la que se le reconoció el carácter de titular de la cantidad de 112.500 acciones de Adepro. Manifestaron que, el Sr. Dabanovic (quien habría recibido las acciones de Sara Díaz de Peñal), luego de iniciado el juicio, cedió dicho pleito a la Sra. Bordón, a los efectos de instalar el concepto de adquirente de ?buena fe?. Reiteraron que, dicha sentencia, fue atacada por los herederos de la Sra. Sara Diaz de Peñal (socia fundadora de Adepro), mediante incidente de nulidad, el que obtuvo sentencia el 14.05.2009. Indicaron que, los incidentistas

fundaron la nulidad en la imposibilidad de que el Sr. Dabanovic hubiera adquirido las acciones que le pertenecían originariamente a la Sra. Díaz de Peñal, pues no existía ni operación ni contrato alguno que así lo acreditara. Más aún, cuando a la fecha de la supuesta transferencia, la Sra. Díaz de Peñal había canjeado en la sociedad los títulos al portador por entonces vigentes, por títulos nominativos no endosables, según constancias en el libro de acciones de Adepro. Sostuvieron que, por otro lado, la Sra. Díaz de Peñal, había donado dichas acciones a su hija Mabel Peñal con fecha 30.11.1995, operación debidamente protocolizada con fecha en 1996. Agregaron que, la declaración de nulidad dictada ordenó dejar sin efecto la cuestionada registración obtenida por sentencia en rebeldía a favor de la Sra. Bordon, pero que, dicha medida no fue cumplida por las liquidadoras, atento a que en fecha 03.06.2008 (un año antes de decretada la nulificación del resolutorio y seis meses después de dictada la primera sentencia, a favor de Bordón), la Sra. Susana Cecilia Bordón había transferido la totalidad de su tenencia accionaria de la sociedad Adepro al Sr. Jorge Alberto Schiavon Serra, no teniendo aquella, en la actualidad, titularidad accionaria alguna de Adepro. A continuación, denunciaron la apropiación de acciones de ciertos accionistas fallecidos, mediante una supuesta expropiación privada, llevada a cabo durante la administración de las demandadas. En dicho sentido, manifestaron que, conforme Asamblea celebrada con fecha 02.10.2012, por iniciativa del accionista Schiavon Serra (que en ese momento contaba con el 22.50% del capital social, revistiendo -supuestamente- el carácter de accionista mayoritario), se analizó la propuesta de distribución parcial de fondos sociales presentada con fecha 27.08.2012 y se decidió liquidar las participaciones de los fallecidos Sres. Carlos Manuel Díaz (83.375 acciones), Zelmira Vaccari (22.375 acciones) y Nora Susana Peñal (4.500 acciones) en Adepro. Relataron que, para liquidar dichas acciones, se valoraron los activos inmobiliarios de la sociedad, conforme propuesta del Sr. Schiavon Serra, que arrojó como resultado un valor por metro cuadrado de \$ 1.380 y se consideró que el edificio de la calle Sarmiento 1155 de la ciudad de Buenos Aires, contaba con 4.064,26 metros cuadrados. Es decir, que el total de metros cuadrados por ambos inmuebles sociales, según la propuesta referida fue de 14.439,17 entre ambos edificios. De tal forma, considerando que el balance final arrojaba un patrimonio de \$ 19.926.054,60 y dividida esta suma por la totalidad de las acciones (500.000), fue fijado el valor de cada acción en \$ 39,85 y ese valor es el que se tomó en consideración para liquidar las participaciones accionarias de los socios fallecidos. Añadieron que, el resultado obtenido, fue lo que se depositó en los procesos sucesorios de las referidas personas, para luego avanzar con la adjudicación de la totalidad de los metros cuadrados de ambos edificios, pero entre los restantes accionistas. Sostuvieron que, la decisión adoptada en la Asamblea de referencia, importó en los hechos una reducción de capital social que, no fue tratada como tal en la Asamblea, ni tampoco se cumplieron con las exigencias fijadas por la ley para tal fin (art. 204 a 206, Ley N° 19.550). Indicaron que, los depósitos, que sumaron el total \$ 4.393.462,50, fueron efectuados en los expedientes: i) ?Díaz, Carlos Manuel s/ Sucesión ab intestato?. Expediente N° 29.688/94, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 110: \$3.322.493,75, ii) ?Vaccari, Zelmira Lucía s/ Sucesión ab intestato?. Expediente N° 38.030/97, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 5: \$891.643,75, iii) ?Peñal, Nora Susana s/ Sucesión ab intestato?. Expediente N° 8903/03, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 3 de Mar del Plata: \$179.325. A los fines de cuantificar los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de los depósitos realizados, los actores efectuaron una actualización conforme tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento comercial, el cual arrojó la suma total de \$2.673.019,19.- Por otro lado, manifestaron que la administración anterior alquiló a precio vil e irrisorio los pisos 10 ?A? y 11 de la calle Sarmiento 1113 de la ciudad de Buenos Aires, esto es, el célebre ?Chalecito?, ubicado en la terraza de dicho edificio. Indicaron que, este contrato de locación fue suscripto con fecha 01.03.2010 por la sociedad (representada por la Sra. Mónica Abal) y el Sr. Juan Cruz Hermida (yerno de la primera y del Sr. Schiavon Serra), por un plazo de sesenta (60) meses, venciendo el 28.02.2015 y gozando el inquilino una opción de prórroga al vencimiento del contrato por otro período igual, es decir por otros sesenta (60) meses, preavisando con una antelación de 30 días. Acompañaron copia del contrato en cuestión, del cual surgía que el monto fijado por alquiler era de pesos un mil quinientos (\$ 1.500) para toda la relación contractual, aumentándose a pesos tres mil (\$ 3.000), en caso de prorrogar el contrato por sesenta (60) meses más. Manifestaron que, no se había fijado en el contrato una cláusula de reajuste y que en esos inmuebles tenía las oficinas el Sr. Jorge Schiavon Serra y el Contador Horario Revsin y que el inquilino Juan Cruz Hermida nunca aparecía por el lugar. Añadieron que, el Sr. Schiavon Serra usaba hacía cinco (5) años una cochera propiedad de la sociedad Adepro, la cual no formaba parte del contrato de alquiler. Por otro lado, señalaron una omisión dolosa de los trámites liquidatorios por parte de las liquidadoras demandadas y sostuvieron que la contabilidad de la sociedad se encontraba con un atraso e irregularidades considerables. Indicaron que, dicho panorama se veía agravado, porque las liquidadoras demandadas no habían entregado la documentación respaldatoria de los libros sociales y contables, lo cual dio lugar a una denuncia penal contra las Sras. Mónica Abal de Schiavon Serra y Cecilia Abal, ya que dicha documentación era necesaria para llevar adelante la gestión de administración de las propiedades y su liquidación; señalando que, al momento de la presentación de la demanda, dicha circunstancia se encontraba regularizada. A continuación, realizaron un detalle de los procesos judiciales que

reflejaban el conflicto societario que existía en la sociedad Adepro. Finalmente, estimaron los daños y perjuicios padecidos por la sociedad en la suma de pesos cinco millones cuatrocientos diecinueve mil seiscientos setenta y dos con treinta y nueve centavos (\$ 5.419.672,39), reservándose el derecho de ampliar dicha suma para el caso de comprobarse nuevos hechos ilícitos. Indicaron que, dicho monto comprendía: i) los alquileres celebrados por las demandadas a precio irrisorio y vil: pesos ochocientos ochenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres con veinte centavos (\$ 886.653,20) por el contrato de alquiler y pesos ciento veinte mil (\$ 120.000) por el uso indebido de una cochera por parte del Sr. Schiavon Serra, ii) pesos dos millones seiscientos setenta y tres mil diecinueve con diecinueve centavos (\$ 2.673.019,19), respecto de los ilícitos depósitos dinerarios efectuados por las accionadas en determinados juicio sucesorio y la desvalorización del monto depositado, iii) pesos un millón setecientos cuarenta mil (\$ 1.740.000), respecto del retiro dinerario afectado por las demandadas durante el ejercicio cerrado al 30.06.2012, en concepto de honorarios por su labor de liquidadoras. 2) A fs. 596/603vta., se presentó el demandado Jorge Alberto Schiavon Serra y contestó demanda. Luego de realizar una negativa de los hechos invocados por la parte actora, opuso defensa de falta de legitimación activa y pasiva. Solicitó el rechazo de la acción, con costas. Respecto de la falta de legitimación pasiva, señaló que la actora no acompañó, ni acreditó, ni siquiera como indicio, ni fundamentó de modo alguno, que el demandado Schiavon Serra había participado activamente en la toma de decisiones sociales. Con relación a la falta de legitimación activa, señaló que la actora, al ser representada por los liquidadores de la sociedad, no tenía legitimación para intervenir en la cuestión de la compraventa de acciones de Adepro, sobre la cual no podía tener opinión. A continuación, brindó su propia versión de los hechos, manifestando que adquirió las 112.500 acciones comanditarias de la Sra. Bordón, preservando la legalidad, la licitud y cumplimiento de todas las normas pertinentes. Señaló que, existía una medida de no innovar, a fin de que Adepro se abstuviera de distribuir los dividendos correspondientes a las mencionadas acciones (Expediente: ?Schiavon Serra, Jorge Alberto c/ Bordón, Susana Cecilia s/ Medidas Precautorias?, N° 31.919, que tramita por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 8 de Quilmes). Respecto de la utilización de una oficina y una cochera de propiedad de la sociedad actora, señaló que el uso de éstas se debió a la relación de parentesco que tenía con el locatario. Añadió que, las autoridades de la sociedad que reclamaban en la demanda, eran las mismas que renovaron el contrato de locación del inmueble y que nunca comunicaron objeción alguna. 3) A fs. 625/632, se presentaron las codemandadas Mónica Irene Abal y Cecilia Estela Abal y opusieron defensas de falta de legitimación activa, señalando que la acción promovida por la parte actora debía encontrarse respaldada por decisión asamblearia adoptada por la mayoría societaria requerida (mayoría simple) y que la misma debía ser válida. En dicho sentido, señalaron que, en la especie, la Asamblea que dio lugar a la decisión de iniciar la acción social de responsabilidad contra su parte fue la de fecha 18.12.2014 y que, al tratarse el punto 12) del orden del día, los liquidadores dieron cuenta de un informe de los fondos depositados en tres (3) sucesiones y que, ello llevó a adoptar la decisión de iniciar la acción social de responsabilidad. A tal efecto, indicaron que, la Asamblea en cuestión le había dado a los actuales liquidadores el plazo de tres (3) meses para incoar la acción de referencia. Concluyeron que, incumpliendo el plazo dado, los liquidadores iniciaron demanda casi un (1) año después de la orden impartida por la sociedad. Posteriormente, opusieron excepción por incumplimiento de los requisitos de admisión de la demanda, solicitando que se realice la mediación previa obligatoria necesaria para iniciar acciones judiciales, suspendiéndose los términos de la presente acción. A continuación, efectuaron una negativa de los hechos invocados en la demanda y dieron su propia versión de lo ocurrido. Manifestaron que, el Sr. Hermida solo era inquilino del piso 11°, del edificio de Sarmiento 1113 de la ciudad de Buenos Aires y no así del piso 10° de éste. Indicaron que, la parte accionante no había acompañado contrato de locación alguno que permitiera dilucidar la cuestión. Agregaron que, respecto de la unidad funcional del piso 11° del invocado edificio, a dicha unidad se debía acceder por escaleras, dado que el ascensor del edificio llegaba hasta el piso 9°. Señalaron que, se trataba de un inmueble de escasas proporciones y carecía de funcionalidad, por su estructura y tamaño, para ser utilizado como oficina. Sostuvieron que, al momento de celebrarse el contrato de locación con el Sr. Hermida, había gran cantidad de unidades funcionales desocupadas, por lo que el alquiler de esa unidad fue una gran ventaja para Adepro. Indicaron que, el contrato de alquiler celebrado entre Adepro y su locatario, Juan Cruz Hermida, yerno de la demandada, Mónica Irene Abal, fue suscripto con fecha 01.03.2010 por dicha sociedad, representada por Mónica I. Abal, en su carácter de locadora y por Hermida, en su carácter de locatario, por un plazo de sesenta (60) meses, a partir del 01.03.2010, venciendo en consecuencia el 28.02.2015, gozando el inquilino de una opción de prorrogar el vencimiento del contrato por otro período igual, es decir, por otros sesenta (60) meses, opción que ya fue ejercitada, venciendo el contrato con fecha 28.02.2020 -véanse fs. 75vta./76 de la causa: ?Adepro S.C.A. en liquidación c/ Abal de Schiavon, Mónica Irene y Otro s/ Ordinario?, N° 2217/2016-. Respecto de los depósitos judiciales efectuados en las sucesiones, señalaron que, actuaron de conformidad a lo decidido en la Asamblea celebrada con fecha 01.10.2012 y que, en todo caso, los actuales liquidadores también podrían haber requerido la inversión de los fondos depositados por ante los jueces correspondientes. Por otro lado, indicaron que la suma establecida por los honorarios para la confección de la propuesta de liquidación de la sociedad fue una decisión adoptada

por Asamblea de accionistas de fecha 09.04.2010 y ratificada por Asamblea de fecha 02.10.2012. 4) Abierta la causa a prueba y producidas aquellas de las que se dio cuenta en las certificaciones actuariales de fs. 911/912, se pusieron los autos para alegar, habiendo hecho uso de tal derecho tanto la parte actora -véanse fs. 918/923-, como la parte demandada -véanse fs. 925/927-. 5) A fs. 934/935 el juez de primera instancia dispuso la acumulación a la presente causa de las actuaciones de igual carátula en trámite bajo el N° 2217/2016, en las cuales Adepro solicitó la nulidad del contrato de locación aquí analizado, celebrado con fecha 01.03.2010 entre la Sra. Mónica Irene Abal de Schiavon y el Sr. Juan Cruz Hermida. A fs. 118/134 de la causa N° 2217/2016, se presentó la Sra. Mónica Irene Abal y contestó aquella demanda, oponiendo defensa de prescripción liberatoria, señalando que se había cumplido el plazo bienal dispuesto por el art. 4030 CCiv. A continuación, opuso defensa de incumplimiento de requisitos de admisión de la demanda. Posteriormente, negó los hechos invocados por la actora y dio su versión de lo ocurrido. A fs. 137/141 se presentó el Sr. Juan Cruz Hermida, planteó similares defensas y contestó demanda. Abierta la causa a prueba y producidas aquellas de las que se dio cuenta en las certificaciones actuariales de fs. 257/258, se pusieron los autos para alegar, habiendo hecho uso de tal derecho solo la parte actora -véanse fs. 262/265-. II.- La sentencia apelada. 1. En la sentencia de fs. 940/956, el Juez de grado rechazó la demanda promovida por Adepro contra Jorge Alberto Schiavon Serra y admitió parcialmente la acción iniciada por Adepro contra Mónica Abal de Schiavon y Cecilia Abal, a quienes condenó a abonar a la sociedad accionante, las sumas a liquidar en concepto de honorarios por las funciones realizadas como liquidadoras de la sociedad, con más los intereses estipulados y contra Mónica Abal de Schiavon; Cecilia Abal y Juan Cruz Hermida (este último, demandado en la causa: ?Adepro S.C.A. en liquidación c/ Abal de Schiavon, Mónica Irene y Otro s/ Ordinario?, N° 2217/2016, cuyo contrato de locación fue anulado en la sentencia de la causa: ?Adepro S.C.A. en liquidación c/ Abal de Schiavon, Mónica Irene y Otros s/ Ordinario?, N° 34.165/2015, copiándose dicha decisión en los autos N° 2217/2016), a quienes condenó en forma solidaria a abonar a la actora la suma que resultare de la tasación a realizarse para definir los montos por alquiler del inmueble en cuestión, todo ello, en el plazo de diez (10) días de quedar firme la sentencia. Para arribar a esa decisión el a quo comenzó señalando que, el demandado Schiavon Serra había objetado la legitimación pasiva para obrar, manifestando que no había formado parte activa en la toma de decisiones sociales. Recordó que, éste había indicado que no tenía legitimación para estar en juicio, ya que la Asamblea no había autorizado en forma concreta y precisa la persona contra quien se dirigía la acción judicial y que también manifestó, que él no había participado de la dirección de la sociedad, por lo tanto no estaba comprendido entre las personas relacionadas por el art. 54 de la Ley N° 19.550. Recordó, asimismo, que Schiavon Serra había opuesto defensa de falta de legitimación activa contra los liquidadores Barton y García Santillán. En este contexto, recordó lo regulado en el art. 276 LS, el cual establecía que la acción social de responsabilidad contra los directores correspondía a la sociedad, previa resolución de la Asamblea de accionistas. Añadió que, en la especie, la acción social había sido entablada por los actuales liquidadores de Adepro y que éstos eran quienes tenían a su cargo la administración social. Sostuvo que, por Asamblea celebrada con fecha 18.12.2014, dichos liquidadores fueron instruidos por los accionistas, a fin de iniciar el proceso. Señaló que, los actuales liquidadores habían acompañado a la causa una copia de la Asamblea Ordinaria celebrada el 18.12.2014, de la cual surgía que, ante el informe realizado por el coadministrador judicial respecto del recupero de los fondos depositados en los procesos sucesorios correspondientes a los accionistas fallecidos, se había decidido iniciar estas actuaciones, instruyendo al efecto a los nuevos liquidadores (véanse fs. 34vta.) Del mismo modo, el magistrado de grado señaló que, con relación al argumento sobre la suspensión de la Asamblea de fecha 18.12.2014, dictada por esta Sala el 18.02.2016, en los autos caratulados: ?Schiavon Serra Jorge y Otros c/ Adepro S.C.A. y otros s/ Medida Cautelar? (N° 6203/2015), sostuvo que, tampoco debía prosperar, ya que, la resolución judicial de la causa antes citada, admitió parcialmente el recurso interpuesto y dispuso la suspensión provisional de la decisión adoptada en la Asamblea de Adepro de fecha 18.12.2014, respecto al tratamiento del punto quinto (estados contables cerrados al 30.06.2014), sexto y séptimo (aprobación de la gestión de los liquidadores, período 01.07.13/30.06.14; sus honorarios a partir del 01.07.14) y, lo tratado respecto a la remuneración de la sindicatura. Indicó que, de ello se desprendería que, el punto 12) del orden del día no se encontraba suspendido, concluyendo que, la Asamblea celebrada con fecha 18.12.2014 había autorizado el inicio de este proceso, en cumplimiento con lo ordenado por el art. 276 LS. Así las cosas, en el punto 12) del orden del día de la Asamblea de fecha 18.12.2014 se trató el informe de los liquidadores y el coadministrador acerca de la efectiva inversión de las sumas de dinero depositadas en las sucesiones de los socios fallecidos y del estado actual del recupero de la suma total de \$4.393.462,50. En dicho sentido, se resolvió allí, instruir expresamente a la liquidación de la sociedad a iniciar, contra quienes fueran responsables de los perjuicios sufridos por Adepro, como consecuencia de lo expuesto en el informe señalado, las acciones de responsabilidad previstas en los arts. 59, 274 y ss., 296 y 297 LS, con autorización expresa a iniciar demanda -véase fs. 34vta-. Por otro lado, el a quo indicó que, no se había promovido acción de responsabilidad en función de la actuación de Schiavon Serra en el ejercicio de una función orgánica, sino en el marco del art. 54 LS. Razón por la cual, señaló que las defensas de falta de legitimación pasiva y activa interpuesta por los codemandados no debía prosperar. A continuación, manifestó que, los

jueces no estaban obligados a ponderar una por una todas las pruebas agregadas, sino solo aquellas estimadas conducentes para fundar sus conclusiones y que tampoco estaban obligados a tratar todas las cuestiones expuestas, ni los argumentos que a su juicio no sean decisivos de la contienda. Sobre dicha base, señaló que debía determinarse si habían mediado las irregularidades señaladas en el escrito inicial, en los períodos desempeñados por las liquidadoras Mónica Abal de Schiavon y Cecilia Abal. Sostuvo que, el mal desempeño en el cargo era la génesis de la acción social en aquellos supuestos en que la lesión que se endilgaba a los comportamientos era de carácter general y mientras se procurara la reparación del perjuicio sufrido por la sociedad. Agregó que, para la procedencia de la acción no bastaba con demostrar que el administrador había incumplido sus obligaciones legales y estatutarias o que había incurrido en negligencia culpable en su desempeño, sino que, debían concurrir los restantes presupuestos de la teoría general de la responsabilidad civil del derecho común, esto es: i) antijuridicidad, ii) factor de atribución, iii) relación de causalidad y iv) daño. Agregó que, debía acreditarse: i) que el incumplimiento o comportamiento que se reprochaba era culposos o doloso y con virtualidad para generar un perjuicio al patrimonio social, ii) la adecuada relación de causalidad entre la conducta reprochable y el daño causado, iii) el perjuicio sufrido al patrimonio social, y iv) el factor de atribución, que debía ser de tipo subjetivo. Por otro lado, y respecto de la antijuridicidad, indicó que, al tratarse de una acción típicamente societaria, la responsabilidad de los directores por mal desempeño de su cargo debía analizarse y juzgarse de acuerdo al art. 274 LS y bajo los parámetros de conducta generales exigidos por el art. 59 LS que impone obrar con lealtad y diligencia del buen hombre de negocios.

Agregó que, conforme a lo establecido por el art. 274 LS, los administradores sociales debían responder, si no cumplían con las demás obligaciones que les imponía el ordenamiento, el estatuto o reglamento. En la especie, recordó que la parte actora había sostenido que las demandadas Mónica Abal y Cecilia Abal se desempeñaron como únicas liquidadoras desde enero del año 2006 hasta el mes de abril del año 2013, no habiendo realizado durante ese período ningún trámite liquidatorio ni efectuado, distribución parcial de fondos en beneficio de los integrantes de la sociedad, limitándose a administrar el patrimonio inmobiliario de la sociedad en interés propio y del accionado Schiavon Serra. Asimismo, señaló que la parte actora había destacado la tarea realizada por el coadministrador Héctor Gustavo Caferatta, quien había sido designado en las actuaciones: ?Schiavon Serra Jorge Alberto y otro c/Adepro SCA en liquidación y otros s/medida precautoria? N° 20479/2013. Indicó que, se había encomendado al coadministrador Caferatta: i) ordenar la documentación contable y social determinando la correcta participación accionaria de cada uno de sus accionistas, teniendo en cuenta los libros sociales y las decisiones emanadas de los diversos procesos habidos entre los accionistas, ii) informar respecto de los actos de administración y disposición de bienes y el destino de tales erogaciones, en especial el recupero de los fondos depositados en los procesos sucesorios, iii) procurar lo necesario para que sea realizado el inventario y balance establecidos por el art. 103 LS y convocar una asamblea general ordinaria a fin de someterlo a consideración asegurando el efectivo, amplio y pleno derecho de información de los accionistas. Indicó y resaltó, que dichas labores concluyeron en un completo e ilustrado informe presentado en las actuaciones mencionadas precedentemente. 2. Respecto de la manipulación accionaria, recordó que los actores habían manifestado que, las liquidadoras demandadas alteraron la registración de las acciones sociales de la sociedad en los folios 11/12 del Libro de Registro de Acciones con fecha 24.11.2003. En dicho contexto, señaló el magistrado de grado que, del Libro de Registro de Acciones de la sociedad, surgía registrada con fecha 26.03.1996 (en los folios 8/10) una donación efectuada por la Sra. Sara Díaz de Peñal a su hija Mabel Peñal, con cargo de transferir oportunamente la titularidad a sus cinco hijos (Horacio Raúl, Analía Marta, Jorge Alberto; Nora Susana y Mabel). Sostuvo el a quo que, de las constancias del libro indicado supra, surgía que las Sras. Abal no cumplieron con dicha registración, sino que, habían decidido registrar la tenencia accionaria a favor de la Sra. Díaz de Peñal (fallecida siete años antes). Agregó que, con posteridad a dicha registración, realizada en noviembre de 2003, aparecía anotada la misma tenencia accionaria a favor de la Sra. Bordón, como resultado de la sentencia dictada a fs. 372/375 en los autos caratulados: ?Bordon Susana Cecilia c/Díaz de Peñal s/ordinario? en trámite por ante el Juzgado Civil y comercial N° 8 del Departamento de Quilmes. Indicó que, luego dicha decisión judicial fue declarada nula con fecha 20.12.2007, como consecuencia de la causa iniciada por los herederos de la Sra. Díaz Peñal, caratulada: ?Peñal Horacio Raul y otros s/inc de nulidad en autos: Bordon Susana Cecilia c/Díaz de Peñal Sara s/ordinario?, confirmada por el superior, donde se ordenó oficiar a Adepro a fin de dejar sin efecto la registración de acciones que habría adquirido la Sra. Bordón. Dicha manda no fue cumplida por Adepro, pues informó que, con fecha 03.06.2008, la Sra. Bordón había transferido la totalidad de su tenencia accionaria al Sr. Schiavon Serra, no teniendo aquella, titularidad accionaria en Adepro. De las causas: ?Bordón Susana Cecilia c/Díaz de Peñal s/ordinario?, ?Peñal Horacio Raúl y otros s/ Incidente de nulidad? en los autos: ?Bordón Susana Cecilia c/Díaz de Peñal Sara s/ordinario? y ?Schiavon Serra Jorge Alberto c/ Bordón Susana Cecilia y otros s/tercería de dominio?, en efecto, se corrobora lo relatado. Señaló el a quo que, las causas mencionadas, se encontrarían en trámite, sin sentencia definitiva, por ante el departamento de San Isidro, como consecuencia del fuero de atracción ejercido por la sucesión de Peñal Mabel Zulema, razón por la cual, no correspondía emitir pronunciamiento -siendo que en realidad, la última de las causas referidas, mantiene la cuestión

planteada como materia de discusión en aquella causa, por lo que no correspondía emitir pronunciamiento-. 3. Manifestó, en relación a las maniobras habidas con acciones pertenecientes a socios fallecidos, que la parte actora había sostenido que, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, celebrada por Adepro S.C.A. en liquidación, con fecha 02.10.2012, se había aprobado por unanimidad de los allí presentes la propuesta de distribución parcial de los activos de la sociedad Adepro, la cual había sido proyectada por el Sr. Schiavon Serra, quien poseía en ese momento el 22,50% del capital social. Agregó que, en este contexto, en los autos caratulados: ?Olazar Carlos Gustavo c/Adepro S.C.A. en liquidación s/ordinario?, el accionista Carlos Gustavo Olazar, había promovido demanda de nulidad de Asamblea celebrada el 02.10.2012, por considerar que el canje de acciones realizado por las liquidadoras demandadas había generado una alteración al momento de registrarlas en los libros societarios, ocasionando un grave perjuicio respecto de sus acciones. Sostuvo que, frente a dicha diferencia, Olazar requirió la nulidad absoluta de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria. Véase que en la Asamblea de fecha 02.10.2012 se había decidido aprobar una particular propuesta de distribución de activos formulada por el accionista Jorge Alberto Schiavon Serra y se ordenó a las liquidadoras demandadas la implementación y adjudicación de dicha distribución -véase fs. 367vta.- y que, en ese contexto, la parte actora denunció en su escrito de demanda, la apropiación de acciones de ciertos accionistas fallecidos, mediante una supuesta ?expropiación privada?, llevada a cabo durante la administración de las demandadas y que, conforme la decisión asamblearia de fecha 12.10.2012 por iniciativa del accionista Schiavon Serra y siguiendo de la propuesta de distribución parcial de fondos sociales presentada por éste, se decidió liquidar las participaciones de los fallecidos Sres. Carlos M. Díaz, Zelmira Vaccari y Nora Susana Peñal. Luego, se realizaron depósitos en cada uno de los procesos sucesorios de las referidas personas, para avanzar con la adjudicación de la totalidad de los metros cuadrados de los edificios de la sociedad entre los restantes accionistas, sin considerar esas tenencias accionarias de los fallecidos, realizándose una reducción voluntaria del capital social, que no fue tratada como tal en la Asamblea de fecha 12.10.2012, ni se cumplió con las exigencias fijadas por los arts. 204 a 206 LS) -véanse fs. 545/546-. Añadió el magistrado de grado que, en el marco de ese proceso existía una medida cautelar, ordenando la suspensión de los puntos 7 y 8 del orden del día los cuales corresponden a: i) la consideración y tratamiento del Reglamento de copropiedad y Administración del edificio de Sarmiento 1113 de esta ciudad de Buenos Aires y consideración de la necesidad de constituir en edificio de propiedad horizontal del edificio de Sarmiento 1115 de esta ciudad, y ii) consideración de propuesta de distribución presentada por un accionista al órgano de liquidación y puesta en conocimiento de los accionistas mediante la publicación prevista por el art. 107 LS. Manifestó que, las liquidadoras demandadas habían sostenido que los depósitos efectuados en las sucesiones fueron realizados en el marco de las instrucciones impartidas por la Asamblea celebrada el 02.10.2012 y que ello era para facilitar los trámites sucesorios de los herederos de los socios fallecidos y agilizar la liquidación final y posterior distribución de las unidades funcionales. En dicho contexto, el magistrado señaló que, no se podía eludir que el proyecto de distribución de unidades funcionales presentado por Schiavon Serra (en calidad de socio), no era la forma legal adecuada para abordar la liquidación de Adepro. Agregó que, de la propuesta de distribución parcial se advertía que el valor al que se arribó resultaba del producto de la aplicación del índice Indec del costo de la construcción de un edificio de viviendas en la ciudad de Buenos Aires, en abril del año 2012, menos la antigüedad del edificio (85 años), lo cual había arrojado un valor de \$ 1.380,00 por metro cuadrado. Añadió que, el demandado realizó posteriormente una fórmula matemática basada en una mera regla de tres simple. Recuérdase que, en la propuesta de distribución de los activos de Adepro se habían valuado los inmuebles que poseía la sociedad (Edificios de Sarmiento 1113 y Sarmiento 1155 de la ciudad de Buenos Aires) y mediante un procedimiento simplista se había determinado la distribución parcial de los fallecidos C. M. Díaz, Zelmira Vaccari y Nora Peñal -véanse fs. 370/371-. Señaló el magistrado de grado, que en el propio contrato constitutivo de la sociedad se habían establecido pasos previos a los cálculos realizados por Schiavon Serra y que en dicho contrato surgía que, en caso de fallecimiento de uno de los socios solidarios, se debía citar a Asamblea dentro de los cuarenta y cinco (45) días de producido el fallecimiento, pudiendo la unanimidad social resolver la continuación de la sociedad, con el ingreso de los herederos del socio solidario fallecido, debiendo éstos unificar su personería en un solo representante por cada socio o socios solidarios fallecidos -véase fs. 45-. Así las cosas, manifestó el a quo que, de las constancias de autos, no se advertía que efectivamente se hubiera cumplido con el estatuto y que, resultaba sobreabundante señalar que las liquidadoras no podían desconocerlo, ni apartarse de él. Indicó, asimismo, que se advertía un obrar antijurídico en los sucesos relatados, pero que era necesario un perjuicio concreto y no alcanzaba el obrar antinormativo de los administradores. Dando por concluido el tratamiento del tema. 4. Pasando ahora a los autos acumulados caratulados: ?Adepro S.C.A. en liquidación c/ Abal de Schiavon, Mónica Irene y otro s/ Ordinario? (Nº 2217/2016) y con relación al alquiler de unidades a precio vil, abordó la defensa de prescripción interpuesta en la causa. Indicó que, allí se reclamaba la nulidad del contrato de alquiler de las unidades funcionales del edificio de Sarmiento 1113, Piso Nº 10 y 11 de la ciudad de Buenos Aires. Añadió que, la demanda había sido entablada contra los firmantes del contrato de locación, es decir, Mónica Irene Abal de Schiavon (en calidad de liquidadora) y Juan Cruz Hermida (como

inquilino). Recordó que, la parte demandada opuso defensa de prescripción, sosteniendo que resultaba aplicable al contrato el plazo bienal estipulado por el art. 4030 CCiv.. Agregó que, los actores habían señalado que, tomaron conocimiento del precio del alquiler a partir de que los actuales liquidadores asumieron a su cargo la liquidación de Adepro, es decir, desde el 24.04.2013. En dicho contexto, el magistrado de grado señaló que, tratándose de un contrato de locación, la relación que vinculó a las partes generaba una responsabilidad contractual, por lo que resultaba de aplicación la regla impuesta por el art. 4023 CCiv., es decir, un plazo común de 10 años. Razón por la cual, la acción no se encontraba prescripta, cuestión que no fue recurrida. Respecto del supuesto precio irrisorio del canon de alquiler del contrato aquí analizado, indicó que de la prueba pericial de tasación ofrecida por ambas partes (y producida en los dos expedientes acumulados por dos expertos diferentes), ambos expertos habían concluido en que el valor de alquiler de los inmuebles era superior al fijado en el contrato. Así, destacó que, de la pericial obrante en los autos N° 2217/2016, surgía que el valor de mercado del inmueble del Piso 10 ascendía a la suma de \$ 26.000 y el del Piso 11 a la suma de \$ 22.000 (al 03.04.2018), aclarando el experto que, la metodología utilizada era el método comparativo directo, el cual consistía en comparar el inmueble con otros de la misma zona de similares características. Sostuvo, por otra parte, que de la pericia presentada en estas actuaciones surgía que el valor locativo, en plaza, del Piso 10 era de \$ 23.000 y el del Piso 11 de \$ 20.000 aunque el experto en estas actuaciones no estableció una fecha específica para establecer los valores locativos, la pericial era de fecha 28.06.2017. Señaló que, los demandados habían impugnado la labor realizada por el experto en cuanto sostuvieron que omitió acceder al inmueble objeto de la pericia. Sin embargo, indicó que el martillero había relatado que, a fin de realizar su labor, concurrió al lugar y accedió a éste con personal que se encontraba en el edificio. El a quo agregó que, el experto había señalado que, pudo observar el estado de conservación de la Unidad Funcional N° 37, a través de la puerta de vidrio templado y de la Unidad Funcional N° 38, a través de los planos brindados (ya que no pudo visitar la unidad a pesar de intentarlo). Señaló que el supuesto deterioro por filtraciones que argumentaban los demandados, no pudo ser constatado por el experto y sostuvo que se encontraba suficientemente demostrado que el precio fijado en el contrato de locación era notoriamente inferior al valor de mercado estimable para los inmuebles alquilados, perjudicando económicamente a Adepro. Más aún, cuando la justicia penal había entendido que las liquidadoras demandadas eran penalmente responsables del delito de defraudación por administración fraudulenta, con base en la pericia realizada por el perito tasador Vilomat, quien también concluyó que el valor locativo era notablemente superior al pactado por las partes en el contrato de locación. En este marco, el magistrado de grado determinó la nulidad del contrato de locación cuestionado en las actuaciones N° 2217/2016, conexas a estos autos. Por otro lado, explicó que, el perjuicio ocasionado a Adepro era la diferencia entre el valor total pactado en el contrato de locación y los valores ponderados por tasadores, monto que debía establecerse nuevamente por los peritos tasadores, disponiendo que se deberá realizar una presentación de ambos tasadores en forma conjunta, fijando el valor de alquiler de las unidades funcionales a la fecha de firma del mencionado contrato, es decir, 01.03.2010, actualizándolo cada dos años conforme valor de mercado, con más intereses a calcularse desde la fecha de vencimiento de cada uno de los cánones, a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días, sin capitalizar. Señaló que, a la suma de los cánones de locación debía restarse el monto total de lo efectivamente abonado en concepto de alquiler, monto que constituirá el perjuicio económico sufrido por la sociedad actora. 5. Por otro lado, con relación al reclamo de los actores por una supuesta omisión dolosa de los trámites de liquidación por parte de las demandadas e irregularidades en la contabilidad de la sociedad, indicó que de las pruebas producidas, no se encontraba acreditado concretamente cuáles serían los libros faltantes, recordando que la acción de responsabilidad tenía por finalidad reparar el daño sufrido por el patrimonio social y que, por ello, se trataba de reconstruir el patrimonio social y se debía convenir que para su formulación, resultaba imprescindible determinar el daño que la conducta del socio administrador infirió al patrimonio social y precisar los alcances de ese perjuicio. 6. Del mismo modo, respecto del reclamo de la parte actora por el retiro de sumas de dinero de la caja social, en concepto de honorarios por la labor desarrollada por las demandadas como ex liquidadoras, reiteró que la decisión asamblearia de fecha 02.10.2012 era objeto de nulidad (en su totalidad) en las actuaciones caratuladas: "Olazar Carlos Gustavo c/Adepro S.C.A en liquidación y otros s/ordinario" (N° 29459/2012). Señaló que, de dicha Asamblea surgía del punto 5° del orden del día que los honorarios correspondientes a las tareas de liquidación, se fijaban en suma equivalente al 2,5% del patrimonio neto final, descontando únicamente el pago del impuesto a las ganancias que correspondiera. El a quo manifestó que, los directores poseían derecho a una remuneración, siempre que existieran ganancias, y en la medida en que éstas fueran distribuidas en forma de dividendos a los accionistas. Indicó que, del ejercicio contable 2012, agregado a la causa, surgía que se afectó a "honorarios liquidación" dicha suma. Añadió que, el síndico social había informado en la notas complementaria al balance que se previsionó a cuenta de honorarios de las liquidadoras demandadas, la suma de \$ 1.500.000, tomando en cuenta el patrimonio neto de la sociedad al cierre del ejercicio y el plan de liquidación a proponer en la Asamblea, por las tareas específicas realizadas como liquidadoras -véanse fs.531/32 punto3-. Por otro lado, señaló que, de la memoria acompañada al ejercicio contable de fecha

30.06.2012 surgía un resultado positivo de \$ 1.818.513,73, por lo que, el magistrado de grado concluyó en que, el monto retirado a ¿cuenta de honorarios? por las tareas realizadas, excedía los límites impuestos por el art. 261 LS y no cumplía con lo decidido en la Asamblea de fecha 02.10.2012. Razón por la cual, indicó que las demandadas debían devolver la suma de \$ 1.500.000 con más sus intereses. La prueba pericial contable ofrecida por la parte actora, se desprendía la contabilidad de Adepro, que daba cuenta que las liquidadoras retiraron las sumas de \$ 132.000 (año 2008); \$ 208.000 (año 2009); \$ 244.000 (año 2010); \$240.000 (año 2011) y \$ 240.000 (año 2012) en concepto de honorarios. 7. Con relación al supuesto dolo atribuido al demandado Schiavon Serra, al cual los actores señalaron como verdadero responsable de todo lo acontecido en dicha sociedad durante el referido período, el magistrado de grado sostuvo que, de las pruebas producidas en las presentes actuaciones no encontraba elementos que permitieran formar convicción concluyente con respecto a que el demandado Schiavon Serra resultara ser el verdadero estratega para generar un perjuicio a Adepro. Por todo lo expuesto, el a quo rechazó la demanda promovida por Adepro contra Jorge Alberto Schiavon Serra y admitió parcialmente la demanda promovida contra Mónica Abal, Cecilia Abal y Juan Cruz Hermida. Respecto de estos últimos, condenó: i) a Mónica Abal y Cecilia Abal a devolver a Adepro la suma de pesos un millón quinientos mil (\$ 1.500.000), con más sus intereses y ii) a Mónica Abal, Cecilia Abal y Juan Cruz Hermida en forma solidaria, a abonar las sumas de los cánones de locación, conforme lo establecido en la sentencia. Asimismo, dispuso que los intereses debían calcularse desde la fecha en que se realizó el efectivo retiro, a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta (30) días, sin capitalizar y encomendó al experto contable la realización de dicha liquidación, la que deberá ser presentada en el plazo de cinco (5) días de notificado. Impuso las costas generadas por el rechazo de las excepciones de falta de legitimación pasiva y activa y por el progreso de la pretensión resarcitoria dirigida en su contra, a cargo de la demandada y distribuyó las costas devengadas por la demanda promovida contra el Sr. Schiavon Serra en el orden causado, en tanto la actora pudo tener la razonable convicción de que su pretensión era ajustada a derecho. III.- Los agravios. Contra dicho pronunciamiento se alzaron los demandados, quienes fundaron sus recursos mediante memorial obrante a fs. 985/988 -Jorge Alberto Schiavon-, a fs. 990/993vta. -Mónica Irene Abal de Schiavon y Cecilia Estela Abal- y fs. 996/999 -Juan Cruz Hermida-, respectivamente. 1) En primer lugar, el demandado Jorge Alberto Schiavon se presentó señalando que, el juez de grado no había cumplido con lo normado por el art. 68, 2º párrafo, CPCCN, argumentando que la eximición de las costas a la parte actora carecía de fundamento. Indicó que, el a quo recurrió solo a generalidades, sin especificar cuáles podrían haber sido las causales del apartamiento de la norma general. Manifestó que, no se había producido en autos prueba alguna que permitiera corroborar responsabilidad alguna de su parte, pero que, aun así, el a quo había considerado que pudo haber existido razonable convicción de que su pretensión se ajustaba a derecho, sin exponer en qué se habría basado esa razonable convicción. Agregó que, en el caso de marras, la actora había intentado una demanda con un reclamo millonario y que las costas serán elevadas y que, su parte, vencedora en el pleito al haberse rechazado la demanda a su respecto, deberá solventar dichas sumas con su patrimonio. Citó doctrina y jurisprudencia y señaló que, de lo expuesto surgía evidente que la excepción a la regla era apartarse del principio objetivo de la derrota en la atribución de las costas de un proceso y que, para ello, es necesario que, atento al carácter excepcional del remedio, se fundamente criteriosamente dicha decisión, lo cual -indicó- no se había logrado en el caso de marras. 2) En segundo lugar, se presentaron las demandadas Mónica Irene Abal de Schiavon y Cecilia Estela Abal, quienes solicitaron se revoque la sentencia dictada en primera instancia. En primer lugar, se agravieron de que el magistrado de grado las hubiera condenado a la devolución de las sumas retiradas en concepto de honorarios, omitiendo considerar los elementos adoptados (hechos y pruebas ofrecidas) y los requisitos cumplidos, lesionando en consecuencia el derecho de propiedad de su parte. Agregaron que, han acercado a las presentes actuaciones elementos de prueba suficientes, respecto a los hechos invocados que ameritan rechazar la petición de la parte actora. Señalaron que, la suma retirada en concepto de honorarios fue una decisión adoptada en la Asamblea de accionistas de fecha 09.04.2010 y ratificada por la Asamblea de fecha 02.10.2012, lo cual evidenciaba el grado de conformidad con lo prescrito por el art. 261 LS. Añadieron que, lo percibido era un monto de honorarios por una función determinada, igual al monto de honorarios de liquidación fijados por Asamblea de fecha 06.06.2013 a los actuales liquidadores. Por otro lado, indicaron que, el mismo juez de primera instancia había manifestado que la decisión asamblearia del 02.10.2012 era objeto de nulidad (en su totalidad) en las actuaciones caratuladas: ?Olazar, Carlos Gustavo c/ Adepro S.C.A. en liquidación y Otros s/ Ordinario? (Nº 29.459/2012). Señalaron que, con fecha 26.11.2019, el juez resolvió rechazar todas las demandas promovidas en las actuaciones caratuladas: ?Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (Nº 5978/2004), ?Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (Nº 44.285/2006), ?Olazar, Carlos Gustavo c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (Nº 25.104/2010) y ?Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (Nº 29.459/2012). Indicaron que, resultaba importante destacar que el retiro de honorarios correspondientes a las funciones de su parte, se efectuó con anterioridad a que tomaran conocimiento de la acción judicial promovida por el Sr. Carlos Olazar, que tenía como objeto la nulidad de la decisión asamblearia de fecha 02.10.2012, es decir, el

retiro de los honorarios se realizó una vez aprobados por la Asamblea, pero antes de la impugnación judicial de la decisión asamblearia. Por otro lado, indicaron que los retiros dinerarios en carácter de honorarios eran la contraprestación del trabajo de liquidación que llevaron a cabo y que éstos eran idénticos a los honorarios que en la actualidad percibían los liquidadores Barton y Santillán por su tarea a cargo de la liquidación de Adepro. Agregaron que, en el hipotético caso de que la sentencia que rechazó la nulidad de las decisiones de la Asamblea de fecha 02.10.2012 fuera revertida en la Alzada, no correspondería la devolución del 100 % de los honorarios percibidos, sino que solo debería devolver la diferencia entre el límite del art. 261 LS y lo efectivamente cobrado, dado que las liquidadoras demandadas, habían desempeñado oportunamente las funciones asignadas. En segundo lugar, se agravaron de la decisión tomada por el magistrado de grado respecto del contrato de locación aquí analizado, señalando que, las autoridades actuales de la sociedad eran las mismas que habían renovado la locación de los inmuebles en cuestión y que nunca habían manifestado objeción alguna. Señalaron que, dichas autoridades habían estado percibiendo el alquiler correspondiente sin efectuar reserva alguna y entregando recibo por ello. Del mismo modo, agregaron que, de conformidad con las fotos insertas en el acta de constatación acompañada a las actuaciones caratuladas: ?Adepro S.C.A c/ Abal de Schiavon, Mónica Irene y Otros s/ Ordinario? (Nº 2217/2016), la unidad funcional ubicada en el Piso 11 conocida como el ?Chalecito? presentaba graves deterioros edilicios (filtraciones de agua en su techo como consecuencia de las tejas dañadas, paredes con humedad producto del nulo mantenimiento del edificio y otras irregularidades que hacen que el precio tenga que ser valorado de acuerdo a esa realidad). Asimismo, manifestaron que, a dicho inmueble solo puede accederse mediante escaleras angostas y en forma de caracol, lo cual imposibilitaba claramente que personas con movilidad reducida pudieran acceder a él y que dicho inmueble no tenía una finalidad comercial. Por otro lado, respecto de la unidad funcional ubicada en el piso 10 A, señalaron que a ésta solo podía accederse también mediante escaleras y que en ellas se encuentra el museo de la entonces mueblería del Sr. Díaz. Indicaron que, tal como surgía de los informes presentados por el contador Caferatta en los autos caratulados: ?Schiavon Serra, Jorge Alberto y Otros c/ Adepro S.C.A. en Liquidación y Otros s/ Medida Precautoria?, la mitad de las unidades funcionales del edificio de Sarmiento 1113 de la ciudad de Buenos Aires, se encontraban vacías, como consecuencia de no haber podido ser alquiladas por los actuales liquidadores. 3) Finalmente, el Sr. Juan Cruz Hermida, expresó agravios sobre la sentencia de primera instancia. En primer lugar, se quejó de que la resolución lo haya condenado solidariamente a abonar a la actora las sumas correspondientes en virtud de la nulidad de un contrato de locación. Señaló que, el juez de primera instancia había resuelto condenarlo árbtramente, omitiendo considerar que en las presentes actuaciones no había pruebas suficientes para acreditar los dichos de la parte actora y que, por otro lado, la sentencia se encontraba insuficientemente fundada, ya que, el magistrado no había expuesto las razones concretas por las cuales se le condena, lesionando su derecho a la propiedad. Agregó que, el juez a quo no había tenido en cuenta que el contrato de locación se celebró de buena fe y en el marco de la libertad de contratación. Es decir, su parte obró de conformidad con lo prescripto en el art. 958 CCCN, que disponía que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres. Por otra parte, reiteró los dichos de las demandadas, respecto a que, de conformidad con las fotos insertas en el acta de constatación acompañada a las actuaciones caratuladas: ?Adepro S.C.A C/ Abal De Schiavon, Mónica Irene y Otros s/ Ordinario? (Nº 2217/2016) y los demás argumentos allí vertidos a los que cabe remitirse. IV.- La solución propuesta. 1) Marco legal de aplicación al caso. En primer lugar señalo que es el criterio de esta Sala, que estimo aplicable en autos, aquél que conduce a dejar sentado que el caso habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Código Civil (ley 340 y sus modificaciones), en lo pertinente, por entender que resultan inaplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por la ley 26.994 que entrara en vigor el 01.08.2015. Por otro lado, es de remarcar que la resolución de los problemas inherentes a los conflictos inter-temporales provocados por el cambio legislativo que introduce el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación exige ahondar en los alcances del nuevo art. 7 CCCN en aquellos casos en los que quepa plantearse la pertinencia de la aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Para ello, se observa que de la comparación entre los anteriores artículos 2 y 3 del Código Civil y los actuales artículos 5 y 7 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación surge que, salvo por la inclusión en este último de la referencia al principio de la favorabilidad respecto de las relaciones de consumo, las reglas conservan un paralelismo en su redacción, que torna vigente la rica elaboración doctrinaria y jurisprudencial civilista existente desde la reforma introducida por la ley 17.711 (conf. Uzal, María Elsa, ?Nuevo Código Civil y Comercial: la vigencia temporal con especial referencia al Derecho Internacional Privado?, Revista Código Civil y Comercial - Director: Dr. Héctor Alegría-, Ed. La Ley, Nº 1, julio 2015, págs. 50/60). Es de destacar que el art. 5 establece que las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas determinen. En el caso del nuevo Código Civil y Comercial, el art. 7 de la ley 26.694 (sustituido por el art. 1 de la ley 27.077), dispuso que dicho cuerpo entrara en vigencia el 01.08.2015. De otro lado, el art. 7 indica la manera en que han de efectivizarse los efectos de las leyes que se dicten con relación al tiempo y a las relaciones preexistentes. Dicha norma establece,

textualmente, que a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Esta última alternativa, impone ahondar en los alcances del mentado art. 7 CCCN en aquellos casos en los que, como en el que nos ocupa, se plantee alguna duda o controversia sobre la debida aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Debe repararse en que la interpretación de la norma de aplicación tiene como pilares dos principios fundamentales: la irretroactividad de la ley -salvo disposición en contrario, que en ningún caso podrá afectar derechos amparados con garantías constitucionales- y su aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia ¿aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes?. Cabe profundizar aquí, en el primero de esos principios, esto es, aquél que veda toda posible aplicación retroactiva no prevista expresamente y que lleva de la mano a precisar cuándo una ley es retroactiva, lo que presenta particulares dificultades si se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo. Ello, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso puede implicar una indebida aplicación retroactiva. Debe recordarse que se ha dicho que se configurará una aplicación retroactiva de la ley: a) cuando se vuelva sobre la constitución o extinción de una relación o situación jurídica anteriormente constituida o extinguida; b) cuando se refiera a los efectos de una relación jurídica ya producidos antes de que la nueva ley se halle en vigencia; c) cuando se atribuyan efectos que antes no tenían a hechos o actos jurídicos, si estos efectos se atribuyen por la vinculación de esos hechos o actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley; d) cuando se refiera a las condiciones de validez o efectos en curso de ejecución que resulten ser consecuencias posteriores de hechos ya cumplidos, con valor jurídico propio, en el pasado y que derivan exclusivamente de ellos, sin conexión con otros factores sobrevinientes; e) cuando se trata de situaciones jurídicas concurrentes que resultan de fuentes de derecho diferentes que entran en conflicto y pueden suscitar desigualdades entre los titulares de esas relaciones, precisamente, porque dado que cada una de ellas nace de causas diferentes, cada una debe soportar la competencia de la ley que corresponde al momento de su constitución, de sus efectos o de su extinción, según el caso (conf. Roubier, P., *¿Les conflits des lois dans le temps?*, T° 1, págs. 376 y sigs.; Borda, G., *¿La reforma del Código Civil. Efectos de la ley con relación al tiempo?*, E.D., T° 28, pág. 809; Coviello y Busso, citados por Llambías, J.J., *¿Tratado de Derecho Civil. Parte General?*, T° 1, págs. 144/5, en nota 68 bis; Uzal, ob. cit., nota 1). Así, si la modificación legal sobreviene estando en curso la constitución, adquisición, modificación o extinción de un derecho, la nueva ley modificará esas condiciones de constitución, adquisición, modificación o extinción del derecho de que se trate, en tanto esas relaciones no se hallen ya consumidas con efectos jurídicos propios en el pasado, de modo que revistan el carácter de derechos adquiridos, debiendo el juzgador examinar las circunstancias de cada caso concreto atendiendo con ese sentido a la directiva legal (conf. Uzal, ob. cit., págs. 59/60). Ya se ha destacado que la determinación de si se está frente a una aplicación retroactiva presenta particulares dificultades cuando se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo y que es imprescindible distinguir si se trata de situaciones que se encuentran en lo que puede describirse como una fase dinámica de la relación, en la que ésta nace o muta (su constitución o extinción) o si, en cambio, se capta esa relación en una fase estática, cual sería aquella que concierne a sus efectos ya producidos y/o con valor jurídico propio, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso concreto, puede implicar una indebida aplicación retroactiva, sobre hechos o situaciones jurídicas del pasado. En el marco fáctico legal del sub judice las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Código Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación. Ello así toda vez que, de aplicarse las disposiciones contenidas en ese Código se vería afectado el principio de irretroactividad de las leyes consagrado por el art. 7 del mismo cuerpo legal, pues de otro modo se alterarían los efectos de una relación jurídica, ya producidos antes de que el nuevo Código se hallase en vigencia, volviendo sobre una relación o situación jurídica ya constituida anteriormente con efectos jurídicos propios en el pasado, atribuyendo efectos que antes no tenían a actos jurídicos, por la vinculación de esos actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley. En consecuencia, déjase establecido que en autos se resolverán los recursos traídos a conocimiento de este Tribunal conforme las normas que se encontraban vigentes al tiempo en que acontecieron los hechos de marras. 2) El *thema decidendum*. Vistos los agravios traídos por las partes, el *thema decidendum* consiste en determinar, por un lado, si corresponde, o no, que las demandadas restituyan las sumas que retiraron en concepto de honorarios por su desempeño como liquidadoras de Adepro y, por otro lado, la procedencia -o no- de la nulidad del contrato de locación aquí analizado y se abordará, finalmente, la cuestión de la imposición de costas. 3) La figura del liquidador. Liminarmente cabe señalar que la liquidación es el proceso que indefectiblemente debe abrirse, luego de que una sociedad ha caído en estado de disolución y que el liquidador es el administrador de la sociedad en liquidación (véase: Zunino, Jorge O., *¿Sociedades Comerciales. Disolución y liquidación?*, Ed. Astrea, Buenos Aires 2004, T° II, pág. 364). En dicho sentido, pues, la figura del liquidador (regulada en el art. 102 LS) exhibe la

representación necesaria de la sociedad como persona jurídica en estado de liquidación y, en este contexto, el liquidador se encuentra facultado y debe, celebrar todos los actos necesarios para la realización del activo y cancelación del pasivo (art. 105 LS).

Cabe remarcar pues, que los liquidadores tienen obligaciones genéricas y específicas. Dentro de las primeras el liquidador debe obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios? (art. 59 LS). Asimismo, deben ajustar su conducta a lo dispuesto por la ley, el contrato y reglamento social y a las instrucciones que les impongan los socios. Todo ello, de acuerdo a la remisión que hace el art. 108 de la ley. Respecto a la responsabilidad, la ley se limita a indicar, en el recordado art. 108 LS, que las obligaciones y la responsabilidad de los liquidadores se rigen por las disposiciones establecidas para los administradores, en todo cuanto no esté dispuesto en la Sección específica. Acorde con su antecedente en los arts. 371 y 434 del CCom. y a la circunstancia de ser un precepto aplicable a todos los tipos societarios, el art. 102 LS insta como principio que los administradores son los liquidadores naturales de la sociedad. La inteligencia de la norma, refrendada por la opinión jurisprudencial, la distingue de otras legislaciones a nivel internacional, pues la ley prevé de este modo, la denominada designación tácita del liquidador en la persona de los administradores ante el silencio de los estatutos, en ese marco legal y de acuerdo a lo previsto en el art. 318 LS, fueron designadas en el sub lite la socias comanditadas aquí cuestionadas (véase: Zunino, Jorge O., ?Sociedades Comerciales. Disolución y liquidación?, Ed. Astrea, Buenos Aires 2004, T° II, págs. 366/367). Cabe señalar, que en el sub iudice como marco normativo de aplicación ha sido referido el art. 261 LS, que en su segundo párrafo, dispone que el monto máximo de las retribuciones que por todo concepto puedan percibir los miembros del directorio y del consejo de vigilancia, en su caso, incluidos sueldos y otras remuneraciones por el desempeño de funciones técnico-administrativas, de carácter permanente, no podrá exceder del 25% de la ganancia de la sociedad y que, quedan comprendidos en la norma, no solo las retribuciones por todo concepto, sino también los sueldos y remuneraciones por el desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, que excedan las funciones propias de director como órgano societario. Sin embargo, debe remarcarse aquí, que esas disposiciones que corresponden a las tareas realizadas por los directores de la sociedad, no son aplicables a las tareas de los administradores de una sociedad en liquidación. Respecto de la remuneración de los liquidadores, sea con fundamento en la presunción de onerosidad del mandato o con base en la aplicación extensiva de lo establecido para los administradores, la doctrina es unánime y ello no se discute, en que la actividad del liquidador, por aplicación extensiva de lo dispuesto para los administradores, es una función remunerada, para lo cual rige lo establecido en el art. 103 LS, pues, la Ley reconoce indirectamente este derecho en el art. 103, 2° párr.LS. Existe consenso, asimismo en que, en general, el monto será determinado por los socios, no siendo aplicable el art. 261 y los límites que allí se fijan (véase: Zaldivar, E., ?Cuadernos de Derecho Societario?, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1976, págs. 364/365).

Con relación a la determinación del monto, también hay unanimidad en que, por ser la remuneración un derecho, no una obligación del liquidador, no opera la remisión del art. 108 LS y, por ende, tampoco, la aplicación del artículo 261 LS. Por lo expuesto es que, la retribución de los liquidadores, queda librada a lo estipulado estatutariamente, al acuerdo de partes o, en definitiva, a lo que decidan los socios, el órgano de gobierno o el juez. En estos últimos casos se ha dispuesto que, para fijar la retribución del liquidador, deberá tenerse en cuenta la importancia y características de la sociedad a liquidar, como asimismo la de los trabajos de los liquidadores y la celeridad, eficacia y modalidades de la liquidación, siendo compartible la opinión en torno a que los acreedores pueden objetar los montos estipulados, si son manifiestamente desproporcionados, habida cuenta de que tales erogaciones inciden sobre la cuenta de gastos generales de la liquidación. En cuanto tal, el liquidador, tiene derecho a retribución en los mismos parámetros anteriormente expuestos, incluso, cuando en sus funciones de administración de la gestión activa de la sociedad no percibiese retribución (véase: Zunino, Jorge O., ?Sociedades Comerciales. Disolución y liquidación?, Ed. Astrea, Buenos Aires 2004, T° II, págs. 394/395). También se entiende que el administrador, no puede exigir retribuciones adicionales por tareas que se comprenden en su función específica, natural y globalmente remunerada y por ello, se ha negado el derecho a percibir honorarios profesionales al liquidador por su intervención en juicio, representando a la sociedad en carácter de tal. Por otro lado, pierde el liquidador el derecho a la remuneración cuando no cumple las obligaciones que la norma le impone, ello deviene de la también, común referencia, en cuanto a que la misma ley lo considera así, al disponer la pérdida del derecho o remuneración por incumplimiento del deber de realizar el inventario y balance inicial (art. 103, párr. último LS). Así pues, en el desempeño de sus tareas, los liquidadores tienen las obligaciones y las responsabilidades que la ley impone a los administradores de las sociedades comerciales, según las pautas del art. 59 LS, y en lo que se refiere a los liquidadores de las sociedades por acciones, con sujeción a lo dispuesto por el art. 274 LS y por ende, deben actuar, se reitera, con la diligencia de un buen hombre de negocios y con la lealtad en el cumplimiento de las tareas impuestas por el contrato y por la ley (véase: Vanasco, Carlos A., ?Sociedades Comerciales?, Ed. Astrea, Buenos Aires 2006, T° I, pág. 319). En conclusión, los liquidadores son funcionarios de la sociedad y desempeñan sus funciones sin relación de dependencia, tal como ocurre con los administradores naturales de ella y por sus tareas como tales, tienen derecho a una remuneración, que es fijada por los socios reunidos al efecto. En el caso de las sociedades por acciones, la

remuneración es fijada por la asamblea extraordinaria de accionistas (conf. art. 235, inc. 4° LS). Incluso, de no fijárseles esa remuneración, o si los liquidadores entienden que no es retributiva de los trabajos efectuados, podrán recurrir a la justicia para que ésta determine una justa compensación (véase: Vanasco, Carlos A., ob. cit., pág. 321). En este orden de ideas, pasaremos ahora a analizar si, resultó adecuado que las liquidadoras realizaran retiros de sumas de dinero en concepto de honorarios por su labor como liquidadoras de Adepro. 4) Procedencia de la restitución de honorarios. En el contexto descripto en el punto anterior, cabe recordar ahora que, las liquidadoras demandadas se agraviaron de la sentencia de primera instancia, señalando que el Juez de grado había omitido considerar los elementos aportados (hechos y pruebas ofrecidas) y lesionando en consecuencia el derecho de propiedad de su parte, al ordenar la restitución de la suma de pesos un millón quinientos mil (\$ 1.500.000) que fueron retirados -supuestamente- por las liquidadoras accionadas ¿a cuenta de honorarios?. Asimismo, manifestaron que, la suma retirada en concepto de honorarios fue una decisión adoptada en la Asamblea de accionistas de fecha 09.04.2010 y ratificada por la Asamblea de fecha 02.10.2012 (conforme art. 261 LS). Por otro lado, indicaron que, con fecha 26.11.2019, el juez resolvió rechazar todas las demandas promovidas en las actuaciones caratuladas: ¿Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (N° 5978/2004), ¿Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (N° 44.285/2006), ¿Olazar, Carlos Gustavo c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (N° 25.104/2010) y ¿Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario? (N° 29.459/2012), en una de las cuales se requería la nulidad de la Asamblea de fecha 12.10.2012. Agregaron que, en el hipotético caso de que la sentencia que rechazó la nulidad de las decisiones de la Asamblea de fecha 02.10.2012 fuera revertida en la Alzada, no correspondería la devolución del 100% de los honorarios percibidos, sino que solo debería devolver la diferencia entre el límite del art. 261 LS y lo efectivamente cobrado, dado que las liquidadoras demandadas, habían desempeñado oportunamente las funciones asignadas. Cabe señalar aquí que, en la Asamblea General Extraordinaria de fecha 30.01.2006, frente al plazo de duración de Adepro (fijado en 50 años, contados desde el 29.12.1955, fecha en la cual se inscribió en el Registro Público de Comercio), se consideró que, a partir del 30.12.2005, la sociedad se hallaba incurso en una causal de disolución (art. 94, inc. 2 LS) y, por ello, se resolvió en dicha Asamblea, nombrar a los liquidadores del órgano de liquidación, conforme lo establecido en el art. 102 LS y se designó como liquidadoras a las aquí demandadas, Sras. Mónica Irene Abal y Cecilia Estela Abal -véanse fs. 117/126 y 536-. Por otro lado, las recurrentes argumentaron que, la perito contadora había informado en su presentación que, las sumas retiradas en concepto de honorarios fueron de: i) \$ 132.000 (2008), ii) \$ 208.000 (2009), iii) \$ 244.000 (2010), iv) \$ 240.000 (2011) y v) \$ 240.000 (2012), lo cual arrojaría un total de pesos un millón sesenta y cuatro mil (\$ 1.064.000), y no de pesos un millón quinientos mil (\$ 1.500.000), como obraba en la sentencia de primera instancia. Lo cual, sin embargo, se opone a los propios términos de la contestación de demanda, donde no contradijeron ese retiro, sino que pretendieron convalidarlo por comparación con los honorarios fijados a los nuevos liquidadores -véase fs.630 y vta.-. Ahora bien, ya se ha dicho que los liquidadores de la sociedad, socios o no, tienen derecho a recibir una remuneración por sus servicios como tales (art. 103 LS). En dicho sentido, el art. 234, inc. 2° LS dispone que compete a la Asamblea Ordinaria la retribución de los directores y, por ende, también de los liquidadores. Por tal motivo, es claro, que no son éstos los facultados para asignarse ninguna suma, ni aún, sujeta a la aprobación de la asamblea. En la Asamblea Extraordinaria de fecha 26.05.2008 el punto 7) del orden día (que trató los honorarios correspondientes a las tareas de liquidación), se reajustaron honorarios a la suma de pesos ocho mil (\$ 8.000), mensuales para cada liquidadora, a partir del 01.05.2008 y se desvincularon dichos honorarios del porcentual fijado como honorario final de liquidación, en la Asamblea General extraordinaria de fecha 30.01.2006, de modo tal que al finalizar la liquidación social percibirían, además de los honorarios mensuales aquí fijados, el porcentual ya fijado en dicha asamblea, sin deducir estos honorarios -véase fs. 316/317-. Del mismo modo, el punto 8) del orden día de la Asamblea de fecha 09.04.2010 (que trató los honorarios correspondientes a las tareas de liquidación), se aprobó por unanimidad, en concepto de honorarios por las tareas encomendadas en esa designación, a partir del 1° de julio del 2009, la suma de pesos diez mil (\$ 10.000) mensuales, a cada una de ellas y contra la aprobación de la propuesta de distribución final de la liquidación societaria, la suma equivalente al 5% del patrimonio neto, a distribuir en los accionistas, para cada una de ellas -véase fs. 347-. En el sub lite, en el punto 6) del orden del día de la Asamblea de fecha 02.10.2012 (que trató los honorarios correspondientes a las tareas de liquidación), también se resolvió: ¿...que el Órgano de Liquidación mant(uviera) sin modificaciones los honorarios ya resueltos en la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 09 de abril de 2010? -véase fs. 366-. A su vez, del punto 5) del orden del día de la Asamblea de fecha 30.10.2012 (que trató los honorarios correspondientes a las tareas de liquidación), se decidió: ¿...que (se) mantengan los honorarios mensuales de los liquidadores y del síndico y en relación al honorario final de la tarea liquidatoria se fija(rá) la suma equivalente al 2.5% del patrimonio neto final, descontando únicamente el pago del impuesto a las ganancias que corresponda...? -véase fs. 397-. De otro lado, surge claro que los retiros realizados por las ex liquidadoras demandadas se produjeron conforme a los montos aprobados por Asamblea, según los honorarios fijados a las liquidadoras demandadas. Ello, por cuanto: i) en el año 2008 retiraron \$ 132.000 (véase: 30.06.2008, folio 21), ii) en el año 2009 retiraron \$

208.000 (véase: 30.06.2009, folio 120), iii) en el año 2010 retiraron \$ 244.000 (véase: 30.06.2010, folio 203), iv) en el año 2011 retiraron \$ 240.000 (véase: 30.06.2011, folio 290) y v) en el año 2012 retiraron \$ 240.000 (véase: 30.06.2012, folio 457) -véanse fs. 867 y 877-. Esos montos deben cotejarse con los montos aprobados por las Asambleas, en las cuales se terminó que: i) se reajustaron los honorarios de las liquidadoras a la suma de pesos ocho mil (\$ 8.000), mensuales para cada liquidadora, a partir del 01.05.2008 (véase punto 7, del orden del día de la Asamblea Extraordinaria de fecha 26.05.2008, obrante a fs. 316/317), ii) se aprobó por unanimidad, en concepto de honorarios por las tareas encomendadas en esta designación, a partir del 1º de julio del 2009, la suma de pesos diez mil (\$ 10.000) mensuales (véase punto 8, del orden día de la Asamblea General Ordinaria de fecha 09.04.2010, obrante a fs. 347), iii) el Órgano de Liquidación mantuvo sin modificaciones los honorarios ya resueltos en la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 09.04.2010 (véase fs. 366). Así las cosas, cabe señalar que el art.64 inc. b) de la LS, establece que el Estado de Resultados o Cuenta de Ganancias y Pérdidas del ejercicio, deberá exponer los gastos ordinarios de administración, de comercialización, de financiación y otros que corresponda cargar al ejercicio, debiendo hacerse constar, especialmente los montos de: 1) Retribuciones de administradores, directores y síndicos; 2) Otros honorarios y retribuciones por servicios?... Y, siguiendo esa directiva, se observa que el Balance de Adepro, correspondiente al ejercicio cerrado el 30-6-2012, muestra un ANEXO III, obrante a fs. 522, que contiene la "INFORMACION REQUERIDA POR EL ART 64 (inc. B) DE LA LEY 19.550", del que resulta consignado en el ítem "04.- Honorarios liquidadores....240.000.00" resultando, hasta ahí, conforme con lo aprobado en la asamblea de 2012 ya mentada para ese ejercicio. Sin embargo, en la misma página, del mismo ANEXO III -fs.522, luego de los "Gastos de Mantenimiento" consignados como ítem 20 y del IVA, aparecen indicados como cargados al ejercicio otros "Honorarios liquidación....1.500.000.00", que resultan computados dentro del total de los "Gastos de administración" que totalizan en esa misma página \$ 1.937.176,00. Asimismo, esa idéntica cifra (\$ 1.937.176,00), se reitera comprensiva de los mentados honorarios por \$1.500.000, bajo ese mismo rubro, aparece detraída en el Estado de resultados del mismo Balance del 30.06.2012, a fs. 519, para arribar a la determinación del Resultado Final-Ganancias. Con lo cual deviene evidente la percepción de dichas sumas. Debe repararse asimismo, en que a fs. 525, dentro de las NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES del ejercicio, obra consignado, en tercer término, dentro del ítem "2.8.Pasivos no corrientes:" una "Previsión Honorarios Liquidadores" "...1.770.000,00" Siendo ésta, la cifra correcta de la previsión del ejercicio para los honorarios finales de liquidación contemplados y autorizados en la asamblea ya referida. En este sentido, es claro que lo expresado en el Informe del Síndico (art. 294 inc. 5ºL.S.) de ese mismo ejercicio -véase: copia de fs. 532-, ha errado o en todo caso, induce a confusión, cuando expone que se ha resuelto prever, como honorarios de las liquidadoras la suma de \$1.500.000, monto que en realidad es el retirado por éstas, en lugar de la previsión realmente consignada que surge del Balance de \$1.770.000. Nada de esto, obvio es decirlo, parece haber sido advertido por la perito contadora designada en autos siendo que no cabe confundir una previsión contable con una efectiva percepción de fondos. En el marco descripto, las sumas retiradas por las liquidadoras demandadas que se encontraban dentro del parámetro aprobado para los honorarios mensuales regulados por los mismos socios por las labores realizadas por las liquidadoras accionadas, alcanzan sólo hasta los \$240.000 que aparecen consignados en el balance que aparece copiado a fs.522 y, de ahí en más, los \$1.500.000 también retirados y así reconocidos por ese mismo concepto, en la medida en que excedieron lo autorizado en las asamblea social de 2012, fueron indebidamente percibidos y deben ser restituidos. Así pues, la afirmación de actora en su escrito de demanda relativa a que del balance se desprendía el retiro por parte de las liquidadoras de la suma de pesos un millón setecientos cuarenta mil (\$ 1.740.000) en concepto de honorarios, resulta corroborada en autos a través del propio Balance del ejercicio y en la medida en que la condena recaída en autos se refiere solo a lo indebidamente apropiado por no hallarse autorizado, esto es, a la cifra de \$1.500.000 que queda al margen de lo autorizado en las asambleas cuestionadas y de lo que en las causas referidas a ellas pudiera resolverse, nada obsta para confirmar aquí, en todas sus partes, la condena contenida en la sentencia respecto a este ítem demandado.

Cabe señalar aquí que, con fecha 26.11.2019, el Juez de primera instancia resolvió rechazar todas las demandas promovidas en las actuaciones caratuladas: "Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario" (Nº 5978/2004), "Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario" (Nº 44.285/2006), "Olazar, Carlos Gustavo c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario" (Nº 25.104/2010) y "Olazar, Carlos Gustavo y Otros c/ Adepro S.C.A. s/ Ordinario" (Nº 29.459/2012), entre las que se encuentra la causa Nº 29.459/2012, correspondiente a la acción de nulidad de la Asamblea de fecha 02.10.2012 (donde se resolvió rechazar la demanda de nulidad asamblearia), sin embargo, se reitera, que esa decisión no afecta en modo alguno, al análisis realizado en el presente ítem ni a la condena recaída, aun cuando la sentencia de grado se encuentra apelada, por tratarse de materia ajena a esas actuaciones. Solo señalo a todo evento, que aquí aparece claro que las Asambleas han querido, expresamente, independizar las retribuciones mensuales, del honorario final de liquidación y que, por ende, no es el caso, en el que la virtualidad y eficacia del honorario pueda estar a salvo, por haber decidido la Asamblea al comienzo del ejercicio, que los directores sean remunerados con un sueldo u honorario mensual y/o porcentual de las ganancias, a cuenta de la liquidación final y que, al liquidarse el ejercicio se

ratificaran los retiros (véase: Gagliardo M. "Responsabilidad de los Directores de Sociedades Anónimas", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires 2004, T° I, pág. 763/64). En este marco, es claro que no habiendo aprobado la Asamblea la asignación de honorarios de las ex liquidadoras por el monto en exceso retirado por éstas, las sumas extraídas por ese concepto, deberán ser devueltas a la sociedad, con más sus accesorios tal cual lo decidiera el juez de grado. Por su parte, las demandadas, como parte de sus defensas invocaron tener derecho a una retribución por los trabajos realizados por tareas específicas y cotidianas y remarcaron que a los nuevos administradores se les había asignado similares sumas de dinero en concepto de honorarios -véase fs. 991vta./992-. En este punto, solo cabe señalar que, efectivamente, se desprende de la decisión asamblearia de fecha 30.10.2012, que se han fijado idénticos honorarios a los actuales liquidadores, que a las accionadas, estableciéndose "...que (se) mantengan los honorarios mensuales de los liquidadores y del síndico y en relación al honorario final de la tarea liquidatoria se fija(rá) la suma equivalente al 2.5% del patrimonio neto final, descontando únicamente el pago del impuesto a las ganancias que corresponda..." -véase fs. 397-. Con relación a la determinación del monto -solo el mensual aludido-, se reitera que, también hay unanimidad en que, por ser la remuneración un derecho, no una obligación del liquidador, no opera la remisión del art. 108 LS, ni, por ende, la aplicación del artículo 261 LS, su fijación es una decisión asamblearia y ya se ha analizado ampliamente ut supra, que la remuneración de los liquidadores de una sociedad en liquidación, no debe ajustarse a los términos regulados en el art. 261 LS, con lo cual ese planteo resulta cuestión ajena a estas actuaciones.

5) ?ADEPRO S.C.A. EN LIQUIDACIÓN C/ ABAL DE SCHIAVON, MÓNICA IRENE Y OTROS S/ ORDINARIO? (Expediente N° 2217/2016).

5.1. El contrato de alquiler. Respecto a este ítem, recuérdase que el juez de primera instancia dispuso la acumulación a la presente causa de las actuaciones de igual carátula en trámite bajo el N° 2217/2016, en las cuales Adepro solicitó la nulidad del contrato de locación en cuestión, celebrado con fecha 01.03.2010 entre la Sra. Mónica Irene Abal de Schiavon y el Sr. Juan Cruz Hermida, argumentando que: i) el contrato de marras fue celebrado a un precio irrisorio, ii) Juan Cruz Hermida (el locador), era yerno de la demandada Mónica Irene Abal de Schiavon (la locataria), iii) en las unidades alquiladas se encontraban las oficinas de Jorge Schiavon Serra (marido de la locataria) y Horacio Revsin (contador del órgano de liquidación integrado por las ex liquidadoras aquí demandadas). En dicho contexto, el a quo ordenó la nulidad del contrato de locación en cuestión, disponiendo, a su vez, el pago por parte de los demandados del perjuicio ocasionado a Adepro por la diferencia entre el valor total pactado en el contrato cuestionado y los valores ponderados por los tasadores en autos. Así las cosas, las liquidadoras demandadas se agravieron de la decisión del magistrado de grado que declaró nulo el contrato de alquiler objeto de análisis en esta causa. Así las cosas, señalaron las ex liquidadoras que, las autoridades actuales de la sociedad eran las mismas que habían renovado la locación de los inmuebles en cuestión y que nunca habían manifestado objeción alguna -véase fs. 992vta.-. El juez de primera instancia, encuadró el análisis de este ítem, bajo los términos del contrato de locación y cabe pasar a analizar ahora, si las unidades en cuestión (Piso 10 ?A? y 11 de la calle Sarmiento 1113 de la ciudad de Buenos Aires -?El Chalecito?-) fueron alquiladas a un precio irrisorio. Ahora bien, el primer contrato de alquiler del sub lite, fue celebrado por la señora Mónica Abal -como representante de Adepro- y por el Sr. Hermida (yerno de Schiavon) y se suscribió con fecha 01.03.2010 -por un plazo de 60 meses, con un canon locativo mensual de pesos un mil quinientos (\$ 1500)-. Señálase que, este contrato tuvo como vencimiento el 28.02.2015, pero que se había acordado la opción de prórroga del contrato al vencimiento, por otro período de 60 meses, aumentando la suma del canon locativo a pesos tres mil (\$ 3000) mensuales, con un preaviso de continuación de 30 días -véase contrato de locación, obrante a fs. 453/454-. Así las cosas, la actora señaló que los inmuebles bajo análisis eran utilizados como oficinas de Schiavon Serra y el contador Revsin y que Schiavon Serra ocupaba una cochera del edificio, aunque en el contrato en cuestión no se había estipulado el uso de ella -véase fs. 547-. De la pericial de tasación obrante en los autos N° 2217/2016, se desprende que el valor de mercado del inmueble del Piso 10 ascendía a la suma de pesos veintiséis mil (\$ 26.000) y el del Piso 11 a la suma de pesos veintidós mil (\$ 22.000), al 03.04.2018 (cuando el valor locativo que se abonada por entonces era de \$ 3.000) -véase fs. 232vta. de la citada causa-. Por su parte, el experto señaló que: ?la metodología utilizada para la valuación del inmueble de referencia fue el Método Comparativo Directo, abordado por la norma TTN 6.3 del Tribunal de Tasación de la Nación?, el cual consistía en comparar el inmueble con otros de la misma zona de similares características -véase fs. 231vta. de la citada causa-. Por otro lado, de la pericia presentada en estas actuaciones surge que el valor locativo, en plaza, del Piso 10 era de pesos veintitrés mil (\$ 23.000) y el valor locativo, el plaza, del Piso 11 era de pesos veinte mil (\$ 20.000). -véanse fs. 795/795vta.-. Los recurrentes indicaron que, la unidad funcional ubicada en el Piso 11 conocida como el ?Chalecito? presentaba graves deterioros edilicios y manifestaron que, a dicho inmueble solo podía accederse mediante escaleras angostas y en forma de caracol, lo cual imposibilitaba claramente que personas con movilidad reducida pudieran acceder a él y que dicho inmueble no tenía una finalidad comercial -véase fs. 992vta.-. Por otro lado, respecto de la unidad funcional ubicada en el piso 10 A, señalaron que a ésta solo podía accederse también mediante escaleras y que en ellas se encontraba el museo de la entonces mueblería del Sr. Díaz -véase fs. 992vta.-. Indicaron, asimismo, que la mitad de las unidades funcionales del edificio de Sarmiento 1113 de la ciudad de Buenos

Aires, se encontraban vacías, como consecuencia de no haber podido ser alquiladas por los actuales liquidadores ?véase fs. 993-. Por su parte, el Sr. Juan Cruz Hermida, se quejó de que se lo hubiera condenado solidariamente a abonar a la actora las sumas correspondientes en virtud de la nulidad del contrato de locación en cuestión. Agregó que, el juez de primera instancia había omitido considerar que en las presentes actuaciones no había pruebas suficientes para acreditar los dichos de la parte actora y que, por otro lado, la sentencia se encontraba insuficientemente fundada, ya que, el magistrado no había expuesto las razones concretas por las cuales se le condenaba -véanse fs. 996vta./997-. Agregó que, el juez a quo no había tenido en cuenta que el contrato de locación se celebró de buena fe y en el marco de la libertad de contratación ?véase fs. 997-. Por lo demás, reiteró en todo, los dichos de las ex liquidadoras demandadas. Por su parte los demandados indicaron que el valor locativo correspondía a las características de los inmuebles alquilados y manifestaron que el ascensor solo llegaba hasta el piso 9º, debiendo subir dos (2) pisos por escalera, a fin de acceder al ?Chalecito?. Agregaron que el inmueble es de pocas proporciones, que no es funcional -por su estructura y tamaño- para ser utilizado como oficinas, llegando a la conclusión de que esto atentaba contra el valor del alquiler del inmueble del sub lite ?véase fs. 628vta.-. Asimismo, el experto tasador en el informe producido en la presente causa, señaló que: ?Para determinar el valor de mercado del inmueble, se ha tomado su ubicación, orientación, medidas, estado de conservación y su construcción, destacando que la única posibilidad operativa de medir el valor de un bien es pronosticar su precio potencial para un determinado mercado, real o idealizado, se tenga la intuición o la posibilidad de operar en él o no?, por lo cual, el experto indicó que: ?De acuerdo a ello, se ha efectuado los pasos determinando ubicación, predio, dimensión, aptitud, estado, comunicaciones, entornos y sistematizaciones de los rasgos cualitativos. Se recopilaron los antecedentes del mercado para bienes semejantes al de la cuestión? y que: ?Para determinar el valor se ha tomado como referencia los diversos aspectos de los métodos técnicos más conocidos (directo o comparativo), (indirecto o empírico), pero sin estar basado exclusivamente en ninguno de ellos, sino relacionando parte de cada uno de ellos, y la determinación fue lograda teniendo en cuenta la inspección ocular realizada personalmente en la zona y en el bien propiamente dicho, con informes y estadísticas de (su) archivo profesional y colegas de la zona, tomando en consideración el valor actual de la oferta y la demanda? -véase fs. 795vta.-. Cabe señalar aquí que, el informe pericial de autos, obrante a fs. 794/796vta. fue impugnado por las demandadas, ya que argumentaron que el experto no había accedido al inmueble. En dicho sentido, sostuvieron que: ?...el informe del perito está plagado de inconsistencias y de datos que nunca fueron constatados. Es por esta razón por la cual mal puede fijarse el valor locativo, con la certeza que lo realiza el perito, de un inmueble al que nunca accedió, ni hizo lo necesario para hacerlo (el perito). Por lo que no exp(uso) el estado...físico y de ocupación de las unidades a peritar? -véase fs. 846-. Ahora bien, el experto relató en su informe que, a efectos de llevar a cabo su tarea, había concurrido al lugar y que ingresó al inmueble con personal que se encontraba en el edificio. En dicho sentido, relató que: ?...(se ha) constituido en el lugar ordenado para la realización de la pericia en la que fu(e) designado en cuatro oportunidades: 3/05/2017 a las 13:00 hs; el 17/5/2017 a las 10:00 hs. y el 1/6/2017 a las 11:00 hs. recibidos en todas por la administración, ya sea por el Señor Héctor Bartón o su secretaria, los cuales (l)e acompañaron al piso 10 donde se enc(on)traban las UF 36, 37 y la terraza común, no pudiendo ingresar a las mismas pero si, observar que estaban desocupadas ya que se podía ver a través de sus ventanas o de una puerta de vidrio? -véase fs. 793-. Continuó manifestando el experto tasador que: ?A la UF 38 no h(a) podido tener acceso, ya que todas las veces que concurr(ió) h(a) tocado timbre sin haber recibido respuesta alguna, paralelamente en la última visita (l)e informaron de la portería que tendría que haber gente, ya que el vehículo de la persona que habita(ba) el inmueble no se había retirado del lugar, signos inequívocos que no querían atender(l)e?, por lo cual: ?...gracias a la administración h(a) podido tener acceso a los planos de las unidades funcionales para tener información precisa y poder realizar el... informe? -véanse fs. 794/794vta.-. Razón por la cual, pudo observar el estado de conservación de la unidad funcional 37, a través de la puerta de vidrio templado y la unidad funcional 38. Por su parte, el experto señaló que el estado de conservación de las unidades era bueno -véase fs. 795- y, con relación al supuesto deterioro por filtraciones indicados por los accionados, el experto sostuvo que no pudo ser constatada la existencia de dichos deterioros. En este marco, cabe coincidir con el magistrado de primera instancia en que se encuentra razonablemente demostrado en autos, con los peritajes realizados y las explicaciones brindadas, que el precio fijado en el contrato de locación era manifiestamente menor al importe de mercado de los inmuebles alquilados y que ello, perjudicó económicamente a Adepro. Por otro lado, se encuentra acompaña a fs. 187/189 de la causa N° 2217/2016, la sentencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional, Sala I, dictada en los autos: ?CCC 25.360/2013/CA2?, a través de la cual la Alzada decretó el procesamiento de las liquidadoras Mónica Irene y Cecilia Estela Abal, por ser coactoras penalmente responsables del delito de defraudación por administración fraudulenta en relación a los inmuebles de marras. Así lo entendió la Sala I al decidir: ?Confirmar parcialmente el auto de fs. 501/508, en cuanto decretó el procesamiento de Mónica Irene y Cecilia Estela Abal, por ser consideradas coautoras penalmente responsables del delito de defraudación por administración fraudulenta -hecho 2- y se mandó a trabar embargo sobre sus bienes y/o dinero hasta cubrir la suma de cien mil pesos -\$100.000- (art. 455 del CPPN)? -véase fs. 189-. Véase que, la Alzada en sede penal llegó a la decisión señala

supra, con base en el resultado del peritaje efectuado por Emilio Viladomat -perito tasador-, quien entendió que a la fecha del contrato, ¿en el año 2010, el valor de locación de la unidad funcional del piso 10 ?A? se estimaba en un total de tres mil novecientos sesenta y cuatro pesos, mientras que el de la unidad 11 en cuatro mil doscientos veintiocho pesos. Para ello, se tuvieron en consideración ciertos parámetros indicados por el juzgado como la ubicación y la dimensión de los ambientes, así como el valor del dólar estadounidense y del metro cuadrado en la zona? -véase fs. 188vta.- Con ese fundamento, el magistrado de grado en este fuero determinó la nulidad del contrato de locación aquí cuestionado, solución que vincula, en el caso, a las ex liquidadoras con el locatario y con quien, en definitiva, alquiló las unidades (Hermida). Recuérdase que el régimen de responsabilidad de los administradores está presidido por los principios generales que informan el art. 59 LS. Según éste, ¿deben obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios?, bajo apercibimiento de ser responsabilizados solidaria e ilimitadamente, por los daños y perjuicios que resultaren de su acción u omisión, si faltaren a sus obligaciones. La responsabilidad es de orden público, por lo cual toda disposición eximente debe considerarse nula. Aparte de estos principios generales, la Sección que analizamos prevé que el incumplimiento de ciertas obligaciones los hace responsables por los daños y perjuicios que su conducta puede ocasionar (véase: Zaldivar, Enrique, ¿Cuadernos de Derecho Societario?, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires 1976, T° III, págs. 368/369). Reitérase que el a quo efectuó una apreciación de los hechos que se estima ajustada a las constancias de la causa penal y que en estas actuaciones, en la que se acreditaron valores locativos atribuibles a las unidades, muy superiores a los pactados, no pueden obviarse los lazos personales y familiares que juegan en el caso vinculando entre sí, a los codemandados firmantes del contrato que perjudica a la actora. En este marco, fue adecuado, pues, cuando señaló que el perjuicio ocasionado a Adepro debía establecerse como la diferencia entre el valor total pactado en el contrato de locación y los valores ponderados por tasadores. Todo lo cual, llevó a resolver que debía realizarse una presentación en forma conjunta de los tasadores Rodrigo Manuel Mosquera (experto que actuó en las presentes actuaciones) y Rodrigo Ezequiel López Moar (experto que actuó en las actuaciones N° 2217/2016), estableciendo el valor de alquiler de las unidades funcionales a la fecha de firma del mencionado contrato, es decir, 01.03.2010, actualizándolo cada dos (2) años conforme valor de mercado, con más intereses a calcularse desde la fecha de vencimiento de cada uno de los cánones, a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días, sin capitalizar y que, finalmente, deberá restarse a la suma de los cánones de locación el monto de lo efectivamente abonado en concepto de alquiler -véanse fs. 953/953vta.- Propongo pues, confirmar la sentencia de grado en este punto.

6) La imposición de las costas. El demandado Jorge Alberto Schiavon Serra se agravió de la imposición de costas en el orden causado, respecto de la demanda incoada en su contra, solicitando se revoque el decisorio apelado, imponiéndose las costas a la actora. En este marco, es sabido que en nuestro sistema procesal los gastos del juicio deben ser satisfechos -como regla- por la parte que ha resultado vencida en aquél. Ello es así, en la medida que las costas son en nuestro régimen procesal corolario del vencimiento (arts. 68, 69 y 558 CPCCN) y se imponen, no como una sanción, sino como resarcimiento de los gastos provocados por el litigio, gastos que deben ser reembolsados por el vencido. La Corte Suprema ha resuelto en reiteradas oportunidades que el art. 68 CPCC consagra el principio del vencimiento como rector en materia de costas, que encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota: de modo que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar la contraria para obtener el reconocimiento de su derecho (conf. CSJN, Fallos, 312:889, entre muchos otros). Sin embargo, si bien ésa es la regla general, la ley también faculta al Juez a eximirla, en todo o en parte, siempre que encuentre mérito para ello (arts. 68 y ss. CPCCN). Síguese de lo expuesto, que la imposición de las costas en el orden causado o su eximición -en su caso- procede en los casos en que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la litis, su resultado o en atención a la conducta de las partes, su regulación requiera un apartamiento de la regla general (conf. Colombo, Carlos - Kiper, Claudio, ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, T° I, pág. 491). Ahora bien, cuando existe un vencimiento parcial y mutuo lo que corresponde es que los gastos del juicio sean distribuidos entre las partes en proporción al éxito obtenido por cada una de ellas en las distintas pretensiones ventiladas a lo largo del litigio. Prescribe, en tal sentido, el art. 71 del CPCCN que: ¿si el resultado del pleito o incidente fuere parcialmente favorable a ambos litigantes, las costas se compensarán o se distribuirán prudencialmente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos?. Se trata de supuestos en los que el resultado de la litis no consagra un vencedor absoluto ya que ambas partes han triunfado y fracasado parcialmente en sus pretensiones y en los que la solución a este respecto es, que cada parte soporte los gastos causídicos irrogados en la proporción en que cada una los ha causado. En definitiva, la distribución debe hacerse en proporción al éxito obtenido en el pleito, contemplando quién resultó sustancialmente vencedor o vencido, y haciendo mérito, en cada caso, de la medida e importancia de las pretensiones que fueron acogidas o rechazadas (conf. esta CNCom., esta Sala A, in re: ¿Banco Tornquist c/ Daco Impresores S.A.?, 11.03.1999; idem, in re: ¿Textil Luján S.R.L. c/ Scarpa, Fabián A.?, 07.03.2001, etc.). En la especie, muchas de las cuestiones planteadas se encuentran pendientes de dilucidación aún en otras causas judiciales y dado el entorno fáctico y las vinculaciones personales existentes entre los

codemandados -esposa y cuñada y yerno del recurrente- e incluso el vínculo entre la Sra. Bordón -ex esposa de quien también fuera su letrado- y sus vínculos con quienes eran las administradoras, que omitieron las debidas inscripciones de las acciones sociales conforme a las instrucciones recibidas, su autoría en el proyecto de distribución que quedara sin efecto, etc., son todas circunstancias que bien permitieron sustentar las expectativas de la actora respecto de su derecho para demandar al accionado Schiavon Serra como lo hiciera. Así pues, propongo al acuerdo confirmar lo resuelto en la sentencia de grado, respecto a la demanda incoada contra Jorge Alberto Schiavon Serra, en la cual se decidió distribuir las costas en el orden causado. Ahora bien, al haberse rechazado en primera instancia la demanda interpuesta al recurrente Schiavon Serra, este último pudo haber entendido que tenía derecho a reclamar la imposición de costas a la actora en esta instancia, razón por la cual se propone a este acuerdo distribuir las costas devengadas en esta Alzada, también en el orden causado.

V. Conclusión. Por todo lo expuesto propicio al Acuerdo: a) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado Jorge Alberto Schiavon Serra, con costas en el orden causado, conforme a lo establecido en el considerando iv), punto 6). b) Rechazar los recursos incoados por los demandados Mónica Irene Abal, Cecilia Estela Abal y Juan Cruz Hermida, imponiendo las costas de esta Alzada a dichos demandados, vencidos en esta instancia (arts. 68 CPCCN) y confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que decide y fue materia de agravio; c) Glóse copia certificada de esta sentencia en los autos ?Adepro S.C.A. en Liquidación c/ Abal De Schiavon, Mónica Irene y otros s/ Ordinario? (Expediente N° 2217/2016). He aquí mi voto. Por análogas razones el Señor Juez de Cámara Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers adhiere al voto anterior. Con lo que terminó este Acuerdo.

VI. Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se RESUELVE: a) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado Jorge Alberto Schiavon Serra, con costas en el orden causado, conforme a lo establecido en el considerando iv), punto 6). b) Rechazar los recursos incoados por los demandados Mónica Irene Abal, Cecilia Estela Abal y Juan Cruz Hermida, imponiendo las costas de esta Alzada a dichos demandados, vencidos en esta instancia (arts. 68 CPCCN) y confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que decide y fue materia de agravio; c) Glóse copia certificada de esta sentencia en los autos ?Adepro S.C.A. en Liquidación c/ Abal De Schiavon, Mónica Irene y otros s/ Ordinario? (Expediente N° 2217/2016). d) Notifíquese a las partes y devuélvase a primera instancia. e) Oportunamente, glóse copia certificada de la presente sentencia al libro N° 130 de Acuerdos Comerciales - Sala A. f) A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1° de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará mediante la pertinente notificación al CIJ. Sólo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).

María Elsa Uzal Alfredo A. Kölliker Frers María Verónica Balbi Secretaria de Cámara
Correlaciones: Cooperativa de Viv. de Trabajadores del Turf Ltda. s/quiebra - Cám. Nac. Com. - Sala
B - 09/03/2016 - Cita digital IUSJU012855E 003130F