Rendición de cuentas

> "Rendir cuentas, lo hace todo el que lo intenta, pero rendir cuantas con pago, ahí está el mal trago. "Anónimo

No existe reglamentación algunas ni fórmulas sacramentales, que establezcan la forma de presentar la rendición de cuentas, teniendo presente que un Consorcio no es un comercio donde su contabilidad puede dar un indicador de evolución, crecimiento, pérdidas o ganancias, limitándose exclusivamente a un detalle de la forma en que se gastó el dinero recaudado de los propietarios.

Esta falta de uniformidad en la modalidad de presentar una rendición de cuentas hace que en muchos casos no se informe correctamente el desenvolvimiento de un ejercicio o que en muchas administraciones consideren que las propias liquidaciones de expensas son suficientes y que al no ser observadas por los propietarios avalan una gestión administrativa.

Debe entenderse a la Propiedad Horizontal como una entidad carente de toda finalidad como no sea la de satisfacer los servicios a las unidades funcionales que componen el consorcio. Es decir que sus propietarios no se reunieron con fines de lucro como pudiera ser una cooperativa de trabajo, una empresa, etc., ni para hacer beneficencia como una ONG[1]. Sin embargo, durante toda la vigencia de la ley 13.512 [2] fue considerada como una persona jurídica por toda la doctrina y la jurisprudencia [3]y a partir de la entrada en vigencia del nuevo código Civil y Comercial, dicho concepto queda consagrado en el artículo 2044.

Es indudable que siempre, el consorcio realizó toda clases de actividades reservadas a las personas jurídicas; a través de su administrador, como representante legal celebraba contratos de servicios con distintos proveedores, realizaba reparaciones, tenía personal a cargo, y responsabilidades civiles y penales derivadas de incumplimientos de las normas de seguridad, mantenimiento de ascensores y calderas, seguros contra incendio, matafuegos, servicios bromatológicos, accesibilidad, todo ello sujeto a obligaciones locales y nacionales.

No existe en la actualidad ninguna ley o decreto que establezca en forma obligatoria de qué manera el administrador de un consorcio de propietarios debe presentar la rendición de sus cuentas. Los consorcios no son empresas, a diferencia de éstas deberían regirse por el criterio contable de lo percibido, esto es, por lo efectivamente cobrado y pagado, y no obtienen utilidades ni producen pérdidas sino que tienen superávit o déficit de caja.

Respecto a la pregunta recurrente : que si el administrador debe presentar balance anual de su gestión, en principio debemos destacar que "la presentación de balances", que la mayoría de los propietarios exige a sus representantes anualmente, como obligación impuesta al mismo, tiene fundamento en todos los reglamentos confeccionados antes del 1ero. De agosto de 2015. En estos se puede encontrar tal obligación, que ha quedado derogada, por la nueva codificación, no siendo éste exigible bajo ningún aspecto.

Un reciente fallo despeja las últimas dudas que pudiéramos haber tenido, dándole fundamentos actuales al administrador para contestar a los propietarios, cuando requieren esta información o

---

[1] Organización no gubernamental

[2] La ley 13.512 se derogó a partir del 31/7/15

[3] *Cons. Prop. Rivadavia 4136 c/Oreste, Silvia y otro s/rendición cuentas* .EXPTE. Nº 84.222/2002 Juzg. Nro.64 Recurso Nº 504.044

se lo exijan*"...A todo evento, destaco que la asamblea anual ordinaria del Consorcio tiene por finalidad tratar la rendición de cuentas del período fenecido, sin perjuicio de cualquier otro tema que determine el reglamento de copropiedad o que se incluya en la convocatoria. Si bien la mayoría de los estatutos de consorcios hablan de presentación de "balance", debe interpretarse que a esta palabra se la utiliza como sinónimo de "estado financiero" ya que no se exige balance en sentido estrictamente técnico del vocablo, no se requiere intervención de contador público, no se requiere certificación por parte del Colegio profesional respectivo ni es necesario que el Consorcio lleve libros contables. Más lo concreto es que, sin perjuicio de estas aclaraciones, ese "estado financiero" que presenta el administrador no puede ser falso. Y por aplicación de las disposiciones atinentes a las sociedades comerciales, sólo puede plantearse la nulidad absoluta en caso de balance falso decretado así por la justicia penal..."*[4]

Modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial

Rendición de cuentas

Si bien no hay una forma específica para su presentación no quedan dudas, que el administrador, en cuanto mandatario y representante legal del consorcio conforme los nuevos arts.1319, 1320, 1324 in. f) 1334 [5]tiene obligación de rendir cuentas en las oportunidades convenidas en el Reglamento de propiedad horizontal o a la extinción del mandato.-

El art. 1334[6] es contundente:

- Se deben rendir cuentas conforme el art. 858[7] C.C y Com. Y sgtes.
- acompañando toda la documentación relativa a su gestión
- Excepto estipulación contraria las cuentas se rinde en el domicilio del mandatario y los gastos generados son a cargo del mandante.

En el capítulo 7.referido al administrador, es definido como " el representante legal con carácter de mandatario..." [8]y dentro de sus obligaciones se establecen las de rendir cuenta documentada de su gestión [9]dentro del plazo que establezca el reglamento propiedad horizontal para hacerlo y en caso de cese por algunas de las causales (renuncia , no renovación del mandato o remoción)

---

[4] Palomas Alarcón, Celia Andrea y otro c/ Cons. De Prop. French 2201 y otros s/ Nulidad de asamblea" (expediente n° 111.896/2007) y "Alarcón, María Lilian y otro c/ Cons. de Coprop. French 2201/05 s/ Nulidad de asamblea" (92.734/2008) 29.12.2017

[5]Capítulo 8 Mandato nuevo código Civil y Comercial vigente a partir del 1ero. de agosto de 2015

[6] ARTICULO 1334.-Rendición de cuentas. La rendición de cuentas por el mandatario debe ser en las condiciones previstas en los artículos 858 y siguientes acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante.

[7]ARTICULO 858.-Definiciones. Se entiende por cuenta la descripción de los antecedentes, hechos y resultados pecuniarios de un negocio, aunque consista en un acto singular. Hay rendición de cuentas cuando se las pone en conocimiento de la persona interesada, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

[8] Artículo 2065 Artículo 2065.- *Representación legal. El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.*

[9] artículo 2067 inc. e) *rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal*

debe entregar al consejo de propietarios , dentro de un plazo de 15 días hábiles, activos existentes documentación y rendir cuentas documentadas [10].

La jurisprudencia es pacífica respecto a este tema y entiende que: *"[…] El art. 2066 del CCC prevé la designación y remoción del administrador. En tanto, el art. 2067 establece que el administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento de copropiedad y la asamblea de propietarios, los que son enumerados en forma especial en los incisos a) a m). Es así como el inciso e) del artículo 2067 citado, obliga al administrador a rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal. El administrador ingresa entonces, en el conjunto de personas que deben rendir cuentas "por disposición legal" (art. 860 inc. c) del CCC) y no solamente porque actúe en interés ajeno (art. 860 inc. a) del CCC) y le sean aplicables las normas del mandato. (Art. 1324, obligaciones del mandatario)[…]"*[11]

Requisitos

Se encuentran normados en la sección 11º artículos 858 a 864 del Código Civil y Comercial, y la misma debe ser

- Descriptiva y fundamentada
- Con referencias y explicaciones para su comprensión
- acompañando comprobantes de ingresos y egresos
- debe concordar con los libros que lleve quien rinda

Los obligados a rendir cuentas son todos aquellos que actúan en interés ajeno

Oportunidades para su rendición

- Cuándo lo estipulan las partes
- Lo dispone la ley
- Al concluir el negocio
- Al concluir cada finalización del año calendario

Aprobación

La misma puede ser aprobada en forma

- Tácita o expresa

Es considerada tácita: si no es observada en el plazo

- convenido por las partes
- dispuesto por la ley

[10]Conforme la opinión del Dr. Ricardo Lorenzetti, en el Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Hammurabi, 2003, T 4D, pág.256).dirigido por Los Dres.Highton-Bueres."...En otro aspecto, recuerdo que la obligación de rendir cuentas consiste esencialmente en el deber de información, y por lo tanto, debe tener la aptitud para colocar a la otra parte en condiciones de aprobarla con libertad, con conocimiento de la situación "

[11] *"Ramos Jorge Alberto y otro c/Arrendo Eduardo s/Rendición de Cuentas Expediente* n° 46896/2016 "Juzgado Nacional en lo Civil n° 20 16.8.2017

- O en el plazo de 30 días corridos de haberlas presentado en debida forma

Existiendo una excepción que puede ser observada por errores de cálculo o de registración dentro del plazo de caducidad de un año de recibida, en debida forma.-

Saldos y documentos del interesado: Su devolución

Aprobadas las cuentas:

- Si existiera saldo a favor del mandatario, se deben abonar en el plazo convenido o en el establecido en la ley o en el de diez días.-

- El mandatario debe devolver toda la documentación del mandante

Como conclusión, siendo conocedoras que este tema trae complicaciones, tanto para el ex administrador como para el consorcio, el fallo que a continuación compartimos nos resulta revelador:

"El consorcio podía pedirle al anterior administrador la rendición de cuentas, sin necesidad de ser dispuesta la manda por la Asamblea de Copropietarios (conf.art.1909 y cc Civil); pero lo que no podía era insistir con una rendición de cuentas cuando las mismas habían sido ya aceptadas. Es ampliamente reconocido por la doctrina nacional el valor probatorio de la conducta procesal de las partes, criterio con antecedentes en Cappelletti y otras autoridades foráneas (ver sobre el tema, Masciotra, Mario, "La conducta procesal de las partes. El principio de colaboración y los deberes del juez", ED, 209-846 y sig.; Kielmanovich Teoría de la prueba y medios probatorios, Rubinzal - Culzoni Editores, Santa Fe, 2001, pág. 652 y sig., entre otros). En esta clase de procesos el órgano judicial se halla vinculado por las declaraciones de voluntad de las partes (Couture, Eduardo, Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Depalma, 3era.edición póstuma, 1993, págs. 185 y ss.; Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, 2da.ed. 6ra.reimpresión, T I, págs. 253 y ss.), y advierto en el subjudice que el obrar discrecional y despreocupado del consorcio actor importó una transgresión a los principios de buena fe y lealtad procesal (CSJN, Fallos: 255:283; 258:299; 298:220; entre muchos otros)."En otro aspecto, recuerdo que la obligación de rendir cuentas consiste esencialmente en el deber de información, y por lo tanto, debe tener la aptitud para colocar a la otra parte en condiciones de aprobarla con libertad, con conocimiento de la situación (conf. Lorenzetti, en HightonBueres, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Hammurabi, 2003, T 4D, pág.256). Se ha dicho también en cuanto a la prueba de la rendición de cuentas que no cabe un rigor excesivo al respecto, por cuanto algunas veces los gastos aparecen notoriamente justificados por las circunstancias.""Nótese que ni el Código Civil ni la ley 13.512 han reglamentado la forma en que deben ser presentadas las rendiciones de cuentas, aún cuando la mayoría de la doctrina y jurisprudencia coinciden en que por analogía se aplicarán las normas del Código de Comercio sobre la materia. Siguiendo este criterio, cabe indicar que tampoco hubo cuestionamiento dentro del plazo del art. 73 del C.Com (Elena Highton, "El administrador en la propiedad horizontal", Revista de Derecho Privado y Comunitario, pág.224). Felizmente esta cuestión se encuentra zanjada en el nuevo Código Civil y Comercial que fija en el art. 2067 entre las obligaciones del administrador en caso de renuncia o remoción, la de entregar los activos existentes, libros y documentación del consorcio, y rendir cuentas documentadas dentro de los 15 días hábiles; plazo que aquí fue superado holgadamente en años. Esta norma si bien no resulta aplicable al caso (conf. art.7 CCC), nos da una pauta de razonabilidad en la petición del Consorcio, y que en este conflicto puede válidamente entenderse que existió una aprobación tácita (ver Smayesky-Penna, Propiedad horizontal (Dir.), La Ley, 2011, pág.381). Por ende, la

recepción de la documentación y la aceptación de la rendición sin ningún condicionamiento o reserva, aunado el tiempo transcurrido desde la renuncia hasta la fecha de realización de la mediación, permite arribar a la conclusión que se extinguió la obligación que recaía sobre el mandatario (conf. art.537, 541, 625 y cc C. Civil), tal como lo entendió el a quo, por lo que propongo la confirmación de la sentencia de grado."[12]

Dra .Diana C. Sevitz

dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar

[12] *"Consorcio de Prop. Av. A. y G. P. c/ C. D. G., C. B.; s/Rendición de cuentas. Ordinario*" – CNCIV – SALA H – 31/08/2015 Expte. 61.044/2012 disponible en elDial.com - AA9194 Publicado el 09/09/2015