

EXPEDIENTE: 722428 -  - RODRIGUEZ, AIDE Y OTRO C/ IBAZETA, EMILSE INES - ABREVIADO

SENTENCIA NUMERO: 82. RIO TERCERO, 17/09/2018. **Y VISTOS:** estos autos caratulados **RODRIGUEZ, AIDE Y OTRO C/ IBAZETA, EMILSE INES – ABREVIADO, Expte. 722428**, de los que resulta que a fs. 22/24 comparecen los Sres. Aldé Rodríguez, L.C 3.205.311 Y Raúl Eduardo Burella, L.E 7.876.596, con el patrocinio letrado del Ab. Diego Sebastián Fernández, M.P. 10-255 y promueven formal demanda de rendición de cuentas en contra de la Sra. Emilse Inés Ibazeta, D.N.I 16.830.772, solicitando se haga lugar a la misma con intereses y costas a mérito de las razones y consideraciones de hecho y de derecho que a continuación se exponen: Relatan que con fecha 20 de julio del año 2.009 celebraron un contrato de locación a través del que en su calidad de locadores, dieron en alquiler una vivienda situada en calle Paso N° 1.087 de la ciudad de Almafuerde, a quien se constituyó en locataria de la misma, a la Sra. María de los Ángeles Cabral. D.N.I 24.961785. Acompañan contrato de locación en original para su reserva, y copia concordada para incorporar en autos. Sigue diciendo que en la cláusula N° 20 de dicho contrato, la demandada quedó constituida en Administradora de su parte, habiendo firmado el contrato junto a los locadores y locataria. Que en tal calidad la Sra. Emilse Inés Ibazeta, se encargó de cobrar los alquileres de la vivienda dada en locación, cuyos montos percibidos debió entregar a los locadores -parte actora en estos autos-, previo descuento de sus estipendios, lo que no hizo. Expresan que la demandada cobró todos los meses de alquiler, desde la celebración del mismo hasta el mes de febrero del año dos mil once inclusive, y que jamás rindió cuentas ni entregó suma de dinero alguna, motivo que los llevó a promover la presente acción. Solicitan en definitiva, se la condene a la accionada a rendir cuentas y posteriormente sean aprobadas

judicialmente, a los efectos de poder percibir las sumas que les corresponden en concepto de alquileres, en su condición de locadores. Agregan que previo a la promoción de la presente acción, y con el objeto de evitar un litigio judicial, intimaron a la accionada, mediante Carta Documento N° 993055785, remitida con fecha 30/05/2011, en virtud de la falta de rendición de cuentas con motivo de los alquileres percibidos, referencios supra, les abonara la suma de pesos siete mil seiscientos (\$ 7.600.00) en ese concepto, más intereses. Indicaron en tal misiva, lugar de pago, a la que la contraria hizo caso omiso sin formular el requerido pago. Además también intimaron a la martillera Ibazeta, para que rindiera cuentas a su abogado, Dr. Sebastián Fernández, entregando los comprobantes de pago de una suma de dinero, que les retuvo por una operación inmobiliaria; sumas que estaban destinadas al pago de deudas con Dirección General de Rentas, Municipalidad de Almafuerde, gastos de sellados y timbrados, y demás aportes que genere la solicitud de certificados necesarios para las escrituras del inmueble sito en calle Paso N° 1.087 de Almafuerde; no obstante. Aclara que si bien la intimación de todo se realizó en una misma carta documento, ésta suma retenida, que es de pesos siete mil (\$ 7,000.00), no es objeto del presente juicio, sino que pidieron la rendición de cuentas en este proceso de los alquileres percibidos por la contraria, para poder finalmente hacer ingresar los mismos su patrimonio (Cfr. fs. 16/17). En respuesta a la misma, la demandada contesta mediante Carta Documento N° 993055905 de fecha 06/06/2011, con un único destinatario, el Sr. Raúl Burella, (sin dirigirse a la co actora Aidé Rodríguez), rechazando (o al menos lo que intrerpretan los actores), la girada con fecha 30/05/2011, aclaran que así lo interpretan, porque si bien rechaza una carta documento cuyo número no coincide con el que tiene la pieza postal remitida por uno de los coactores, del contenido de la despachada por la Sra. Ibazeta, se logra interpretar que intenta desconocer obligación alguna a su cargo para con esta parte,

aduciendo textualmente que "(), el destino de los fondos pretendidos por Ud., fue afectado a la de reparación del inmueble referenciado en su misiva, obra sin la cual, como es de su conocimiento, no se podría haber alquilado. Asimismo se afectó a honorarios y gastos por la gestión de realización de un plano de subdivisión del inmueble referenciado por Ud. ()." Pone de manifiesto que, de los propios dichos de la contraria, surge su reconocimiento de haber percibido los fondos reclamados por nuestra parte; y surge reconocimiento de haberlos gastado, indicando una "supuesta" afectación de los mismos a una obra en el inmueble alquilado; y al "supuesto" pago de honorarios y gastos por la gestión de realización de un plano de subdivisión, de lo cual ninguna cuenta ha rendido la Sra. Ibazeta a nuestra parte. Argumentan que en función de la realidad de lo acontecido, y de los propios dichos de la demandada, surge su obligación de rendición de cuentas de los supuestos" gastos afrontados por la contraria en el ejercicio de su tarea de administradora. Sin perjuicio de lo expresado con anterioridad, adelantan desde ya que es falso; que no se ha realizado obra alguna y ningún plano de subdivisión se ordenó encargar a la demandada. Mediante Carta Documento N° 993055967 de fecha 07/06/2011, incorporada a fs. 19/20, remitida por el Sr. Raúl Burella a la demandada, niega que los fondos hayan sido afectados al pago de obras y/u honorarios, ratificando las reservas de accionar, la que fue rechazada por la contraria mediante Carta Documento N° 195921194 de fecha 11/06/2011 (fs. 21), ratificando lo expresado en su Carta Documento anterior, argumentando que las sumas reclamadas, han sido ampliamente subsumidas en la administración, conservación y locación del inmueble. Ofrecen prueba Confesional; Documental, las cartas documento mencionadas precedentemente; Reconocimiento de firmas, envío y recepción de correspondencia; Pericial caligráfica en subsidio, Testimonial de las Sras. María de los Ángeles Cabral y María Nélide Aguilera; Indicios y Presunciones, Constancias de autos; Informativa en forma subsidiaria al Correo Argentino. Impreso

el trámite de ley a (fs. 27), a fs. 83/90 comparece la parte demandada, Sra. Emilse Inés Izabeta, acompañada de su letrado patrocinante, el Ab. Omar N. Pedraza, M.P. 10-166, contesta la demanda e interpone reconvención en los siguientes términos: En primer lugar, niega todos y cada uno de los términos expuestos en el escrito de la demanda interpuesta por los actores, dejando a salvo los que expresamente reconoce en este acto. Los actores inician rendición de cuentas, resultando sus dichos confusos, en tanto hacen presente una situación que no es objeto del litigio, lo que torna confuso el intelecto de la demanda presentada y viola su legítimo derecho de defensa, pero definitivamente como ellos mismos los expresan, luego de su pormenorizado análisis, arriba a la conclusión de que su pretensión es la rendición de cuentas por la suma de \$ 7.600, suma que corresponde a alquileres cobrados por la locación del inmueble en calle Paso 1.087 por el período de 20/07/2009 al 01/02/2011 inclusive, en consecuencia se remitirá a contestar sobre lo referido y así debe quedar trabada la litis. Seguidamente expresa que niega todos y cada uno de los extremos de la demanda interpuesta por los actores en la presente causa. Niega haber percibido los alquileres desde, la celebración del contrato hasta el día de la interposición de la demanda. Niega haber hecho caso omiso a rendir cuentas; haber percibido la suma de pesos siete mil seiscientos (\$7 600), en concepto de alquileres cobrados sobre el inmueble de los actores ubicado en calle Paso 1.087 de la ciudad de Almagro y que comprende el período de locación de 20/07/2009 al 01/02/2011. Por último, niega adeudar la suma de pesos siete mil seiscientos (\$ 7.600). En definitiva, niega adeudar suma alguna en ningún concepto. Por otro costado, y en lo que hace a la documental acompañada por la parte actora, reconoce el Contrato de Locación de fecha 20 de julio de 2009 entre los Sres. Aidé Rodríguez y Raúl Eduardo Burella como locadores, y María de los Ángeles Cabral como locataria. Asimismo, reconoce la recepción de la Carta Documento de fecha de fecha 30 de Mayo de 2011, Nro. CD993055785; Carta

Documento de fecha 07 de Junio de 2011 N° CD993055967 ambas enviadas por los actores a la demandada, pero niega la legitimidad del tenor literal de las mismas por no representar la realidad fáctica de los hechos; las firmas insertas en ellas por no pertenecer de su puño y letra y no haber emanado de su persona. Sí, reconoce la emisión de su firma inserta y legitimidad del tenor literal de la Carta Documento de fecha 06 de Junio de 2011 N° 993055905, y Carta Documento de fecha 11 de Junio de 2011 N° CD195921194, las dos enviadas por su persona a la parte actora. Relata que en el mes de noviembre de 2008, se presentaron ante su oficina los actores, ambos oriundos de la Pcia. de Santa Fe, y le dijeron que estaban buscando una propiedad de alrededor de S 30.000, para invertir, de tal forma que el día que se jubilara el Sr. Burella, pudieran venirse a vivir a Córdoba, ya que la Sra. Aidé Rodríguez, sufría de los huesos y le habían recomendado vivir acá. Que con el tiempo entablaron amistad, tal es así que en ocasiones cuando arribaban a Almafuerde, solían hospedarse en su casa y/o en la casa de su padre. Siempre venían los fines de semana. Así, surgió la oportunidad comercial para ellos de adquirir el inmueble en Paso 1087 en la ciudad de Almafuerde (objeto del litigio) de propiedad de Mario Martínez, el cual consistía en un sitio que tenía una vivienda precaria pero que previo su constatación, lo aceptaron de plena conformidad. El 22/12/2008 se firmó el boleto, pactando como forma de pago, tres cuotas con vencimientos los días 20/01/2009, 20/02/2009 y 20/03/2009. Al vencer la tercera cuota de \$ 7.000, los actores deciden regularizar los impuestos, hecho que se efectúa, por lo que conforme los mismos dichos de los actores, no es objeto del presente litigio. Por otro lado, e ingresando al objeto de la demanda, expresa que la parte actora alquila su inmueble a la Sra. María de los Ángeles Cabral, el día 20/07/2009 - se acompaña contrato de locación- y le encomiendan la tarea de administración del mismo; que realizara todas las refacciones necesarias para que fuera una vivienda lo más digna posible todo ello teniendo en cuenta que lo que habían

adquirido era una vivienda en estado precario de habitabilidad. Para ello, contrató los servicios del Sr. Walter Jaimez, quien hizo los trabajos de albañilería y cobró por ello la suma de \$ 710.- Siendo interés de los actores escriturar el inmueble comprado, se comunican y le encomiendan dicha tarea, por lo que comprueba que el vendedor Sr. Mario Martínez había sido detenido y se encontraba en la cárcel en la Provincia de Neuquén. Al comunicarles esto a los Sres. Burella y Rodríguez, le dijeron que procurara por todos los medios posibles lograr la escrituración porque esa era su preocupación y que no escatimara en los gastos ya que la escrituración era lo principal. Por tal motivo y ya que le era complejo ir al establecimiento penitenciario donde se encontraba Martínez, decidió con la conformidad de los actores contratar los servicios del gestor Sr. Ariel Caffaratti para localizar a Martínez y procurar la escrituración. Aclara que todos los pasos resueltos fueron comunicados a los actores quienes insistieron en que se realizaran tales gestiones. Así es que el gestor, ubica a Martínez y éste último le comenta que ya estaba con prisión domiciliaria y que no tenía inconvenientes para firmar un poder para escriturar a nombre de los actores y que para ello solicitaba que viajara personalmente. Por dicha gestión el Sr. Caffaratti determinó sus honorarios en \$ 2.000. Además, con motivo de la escrituración fue necesario realizar los trámites de subdivisión del inmueble lo que hizo necesario la intervención del Sr. Jorge Aleksov, quien confeccionó el plano de relevamiento de inmueble para posterior subdivisión y fijó sus honorarios por los trabajos realizados en la suma de \$ 1.500. Continúa diciendo que la pretendida escrituración no se realizó finalmente, ya que los actores decidieron vender el mismo y adquirir uno nuevo, por lo que a fin de evitar un doble gasto de escrituración me ordenan paralizar el trámite a la espera de la nueva operación. Es allí cuando le encomiendan la venta del inmueble y la búsqueda de uno para adquirir. Con fecha 11/12/2009, concretan con su intervención, operación de compra de un nuevo inmueble, sito en calle Martín Güemes 978 de la ciudad de

Almafuerte, la que se efectuó con los Sres. Cristóbal González y la Sra. Rosa Yolanda Notta, por la suma de pesos ciento sesenta mil (\$ 160.000), habiéndose abonado de la siguiente forma: entrega \$35.100 y el resto en los sucesivos meses y hasta 30/05/2010 hasta que se produciría la cancelación de la deuda no pactándose valor de las cuotas. Que de dicha operación los actores le deben honorarios profesionales pactados en un 10% del valor de venta, esto es suma de \$ 4.800 que se encuentran impagos a la fecha. Expresa que jamás se ha negado a realizar la rendición de cuentas a los actores. Es cierto que en su calidad de ministradora cobró los alquileres hasta julio de 2010 (no como manifiesta la actora, hecho del cual reitera su negativa) e intentó rendirles con fecha 18/08/2010 pero éstos no quisieron recibir dicha rendición. A partir del mes de agosto de 2010. sin comunicación alguna, los actores comenzaron a cobrar el alquiler a la Sra. Cabral, de manera personal y sin su intervención, lo que le llamó la atención, y ya temiendo algún desconocimiento de recepción de dinero por parte de ellos – en razón de la conducta que desplegaban los mismos-, los citó a su oficina con fines de que resolvieran toda rendición de cuentas, y también que hicieran efectivo el pago de sus honorarios profesionales, pero éstos se negaron a dialogar y recibir rendición alguna, presumiendo que fue a los fines de evadir el pago de sus honorarios profesionales Concluye diciendo que jamás se ha quedado con dinero alguno que corresponda a los actores, actuando éstos con absoluto engaño hacia su persona. Que el cobro de los alquileres y la administración del inmueble de calle Paso 1087 de Almafuerte, generaron honorarios de \$ 520.-; que son comprensivos de la administración de los cánones locativos desde el 08/2009 al 07/2010, y de las distintas diligencias que ha realizado en la DGR y Municipalidad. En base a lo expresado precedentemente, corresponde realizar la Rendición de Cuentas sólo del monto percibido, es decir la suma de pesos cuatro mil ochocientos (\$ 4.800), comprensivo de los cánones locativos del período 08/2009 al 07/2010, a razón de pesos cuatrocientos

(\$ 400) cada uno y no como errónea y maliciosamente solicitan los actores. A continuación detalla los gastos de administración del inmueble: Mano de Obra y Mat.: \$710,00; Pinturería FIMA: \$743,00; Honorarios Sr. CAFARATTI: \$2.000,00; Honorarios Sr. JORGE ALEKSOV: \$1.500,00; TOTAL GASTOS: \$4.453,00; REMANENTE A FAVOR DE LA DEMANDADA: \$247,00; suma que fue retenida en concepto de pago a cuenta de sus honorarios por la administración, quedando aún a su favor, una deuda de \$ 273 la que se encuentra impaga. RECONVIENE: Que siendo la etapa procesal oportuna, promueve reconvencción en contra de los actores, Sres. Aidé Rodríguez y Raúl Eduardo Burella, persiguiendo el efectivo pago de la suma pesos veinticinco mil setenta y tres (\$ 25.073), provenientes de honorarios profesionales devengados por intervención como corredora pública en la operación de compraventa efectuada por los actores con fecha 11/12/2009 y que recayó sobre el inmueble sito en calle Martín Güemes 978, Almafuerde, operación que se efectuó por la suma de pesos ciento sesenta mil (\$ 160.000) habiéndose pactado un porcentaje de comisión del 3% (tres por ciento) por cada parte, sobre el monto real abonado, y que determinó una comisión de pesos \$ 4.800, todo lo cual se acredita con el contrato de compraventa que se acompaña. A dicho monto deberá adicionarse el remanente adeudado de honorarios profesionales por administración del inmueble de calle Paso 1087 de la ciudad de Almafuerde, el que asciende a la suma de pesos doscientos setenta y tres (\$273.-) y daño moral por la suma de pesos veinte mil (\$ 20.000), todo en base a los hechos y al derecho que a continuación expone: Que como se ha citado precedentemente, intervino en las dos operaciones de compra de inmuebles que efectuaron los actores; una la del inmueble cuya administración es objeto del presente litigio, la cual fue debidamente percibida, y la otra de compra del inmueble sito en calle Güemes 978 de la ciudad de Almafuerde, en la cual se pactó con los actores, una comisión del tres por ciento (3%) por cada parte, monto que hasta la fecha no ha sido

abonado por los actores en su calidad de compradores, a pesar de las infructuosas gestiones extrajudiciales realizadas. Daño Moral: Los Actores con su actitud de verdadero perjuicio hacia su persona, le han inferido una grave acusación como es la de no rendirles cuentas del dinero administrado por las locaciones del inmueble en calle Paso al 1087 de la ciudad de Almagro - cuando fue siempre su intención y lo que no pudo llevarse a cabo por la propia actitud de desmedido ánimo de lucro de los actores-, más aún han renunciado unilateralmente y sin motivo justo alguno a la administración que le habían encomendado, colocándola en una situación de confusión y gran desazón ante el público y clientes regulares de su oficina. Añade que con su acusación, han inferido un gran pesar al haber defraudado la amistad que les brindó, todo lo que ello implica: buena fe en sus actos, hospitalidad etc., en definitiva, toda acción que cualquier persona de bien haría. No obstante ello, también generaron el embargo preventivo de su único bien, un automotor, colocándola en un marco de extrema inseguridad jurídica y de desconocimiento total por la actitud de ambos. Agrega que, todo el accionar de estas personas, ha hecho mella en su autoestima debiendo replantearse en la confianza que debe dispensarle a su prójimo el futuro. Expresa que siente realmente denigrada y humillada, sentimientos que han hecho mella en su estado psicológico lo cual probará en la etapa procesal oportuna por lo que considero justo reclamar en este acto la suma de veinte mil (\$ 20.000). Ofrece prueba consistente en Instrumental: todas las constancias obrantes en la presente causa y que hacen a su derecho; Documental: Carta Documento de fecha de fecha 30 de mayo de 2011 N° CD993055785, enviada por la parte actora a la demandada; Carta Documento de fecha 07 de Junio de 2011 N° CD993055967 enviada por los actores a la demandada; Carta Documento de fecha 06 de Junio de 2011 N° CD993055905 enviada por su persona a los actores; Carta Documento de fecha 11 de Junio de 2011 N° CD195921194, remitida a los actores; Contrato de Compraventa Paso 1087 de

Almafuerte, con sus respectivas copias de D N I.; Contrato de Locación Ley 23091 de fecha 20 de julio de 2009 celebrado entre los actores y la Sra. María de los Ángeles Cabral; Testimonial: de la Sra. María de los Ángeles Cabral -en forma subsidiaria, solicita oficio al Sr. Juez de Paz a los fines de que en caso de la incomparecencia de la testigo propuesta, se constituya en su domicilio y le requiera los recibos de pago de los cánones locativos del inmueble que alquila-, de los Sres. Jorge Aleksov, Roberto Suárez, Walter Jaimez y Sandra Vasconselo; Confesional de los Sres. Raúl Eduardo Burella y Aidé Rodríguez; Pericial Caligráfica; Pericial Psicológica. Mediante proveído de fecha 09/08/2011 obrante a fs. 91, se corre traslado de la reconvencción interpuesta, el que es evacuado por la parte actora a fs. 100/102 por intermedio de su letrado apoderado, Dr. Sebastián Fernández, quien acredita el carácter invocado con las Cartas Poder glosadas a fs. 92/93 de autos y solicita el rechazo de la misma, con costas, todo a mérito de las circunstancias de hecho y de derecho que a continuación se exponen. Preliminarmente y por un imperativo procesal deja negados todos y cada uno de los dichos vertidos por la contraria en su escrito de reconvencción. Niega se adeude a la Sra. Ibazeta la suma de pesos veinticinco mil setenta y tres (\$25.073); que se le adeuda esa suma, ni ninguna otra. Niega se le adeuden honorarios profesionales. Niega que la reconviniente haya intervenido en operación alguna de compra venta efectuada por sus representados; que se haya pactado una comisión del 3% por cada parte sobre el monto real abonado. Niega se haya determinado comisión de pesos cuatro mil ochocientos (\$4.800.-); que haya remanente alguno para la Sra. Ibazeta por la suma de pesos doscientos setenta y tres (\$ 273), ni por ninguna otra. Niega procedencia de indemnización por daño moral, niega la pretendida suma de pesos veinte mil (\$20.000), por tal concepto. Asimismo niega que las personas que representa hayan creado perjuicio alguno a la Sra. Ibazeta, y niega que hayan inferido una "grave acusación" que haya ocasionado daño no a tal persona; que sus mandantes hayan

renunciado unilateralmente y sin motivo justo a la administración que le habían conferido a la Sra. Ibazeta, y que ello la haya colocado en una situación de confusión y gran desazón ante el público y clientes regulares de su oficina; la administración se resolvió sin culpa de los mandatarios por lo que no tiene derecho la contraria a reclamar indemnización alguna por daño moral menos aún cuando ha confesado su obligación de rendir cuentas en autos. Niega por no constarle, que sus mandantes y la contraria hayan tenido relación de amistad alguna, y en consecuencia niego que hayan defraudado tal inexistente vínculo. Niega que haber trabado un embargo preventivo haya causado en la contraria en un marco de extrema inseguridad jurídica y de desconcierto; que el accionar de sus mandantes haya causado mella en la autoestima de la reconviniente; que ella se haya visto denigrada y/o humillada. Pone de manifiesto que nada se le adeuda a la Sra. Emilse Ibazeta y solicita el rechazo de la reconvención, con costas. Deja expresamente negada e impugnada la siguiente prueba documental ofrecida por la contraria: Contrato de compra venta de fecha 11/12/2.009 entre los actores y los Sres. Yolanda Rosa Nota y Cristóbal Luciano González; Recibo del Sr. Walter Jaimez; Factura N° 0006 de Pinturería Fima; Recibo del Sr. Ariel Cafaratti; Recibo del Sr. Jorge Aleksov; Copias de planillas por impuestos provinciales de DGR correspondientes al inmueble de calle Paso N° 1087 de Almafuerde; Copia de la escritura del inmueble dominio 3590, Folio 4670, Tomo 19, año 80 y las copias correspondientes al impuesto inmobiliario de tal inmueble; Copia de escritura del inmueble dominio 17.814, Folio 23063, Tomo 96; 10 recibos de cobro de alquileres del inmueble de calle Paso 1087 de Almafuerde; Plano de relevamiento del Sr. Jorge Aleksov. Alega que el que el ejercicio de un derecho por parte de sus representados, concretamente el derecho a que se rindan cuentas por tareas efectuadas en su nombre, no puede ocasionar agravio alguno al obligado a rendir tales cuentas, y menos aún, cuando la propia demandada a rendirlas, ha reconocido tal obligación respecto de

inmueble que administró. Continúa diciendo que la contraria deberá en autos probar su "intención de rendir cuentas y que la misma no pudo llevarse adelante por la propia actitud de desmedido ánimo de lucro de los actores", como textualmente lo ha dicho en su escrito de reconvención. Afirma que la Sra. Emilse Ibazeta, jamás rindió cuentas a sus mandantes, lo que ha hecho terminar tal situación en estos estrados judiciales, por lo que es imposible que por un incumplimiento de la contraria se haya inferido a la misma un daño. Reconoce la siguiente documental; Cartas Documento N° 993055785; N°993055967; N° 993055905 y N° 195921194; Contrato de compra venta de fecha J\2/2.008; Contrato de Locación de fecha 20/07/2.009. Finalmente expresa que la pretensión impetrada por la demandada, no resulta procedente, en primer lugar por la naturaleza del juicio de rendición de cuentas, la reconvención resulta improcedente, pues la acción incoada, conduce a que luego de concluido el juicio de rendición, si hay para alguna de las partes algún remanente el mismo deba ser depositado. Por otro lado, también se ha negado la procedencia de indemnización alguna por daño moral, dado que sus representados han ejercido sus derechos, y ello no puede generar daño alguno a la contraria. La reconviniendo, pretende reclamar una suma que no tiene causa en lo reclamado en autos, sino que la tendría en otra operación totalmente ajena a lo discutido en autos, por lo debe ser rechazada. Ofrece prueba: Confesional; Constancias de autos; Testimonial: la declaración de los testigos propuestos por la contraria e Indicios y Presunciones. A fs. 246, se inserta el decreto de autos; notificado, firme y consentido el mismo de conformidad a las constancias obrantes a fs. 250, 253 y 257, queda la causa en condiciones de ser resuelta. **Y CONSIDERANDO: I) Planteo de la cuestión:** Los Sres. Aidé Rodríguez y Raúl Eduardo Burella, inician demanda de rendición de cuenta en contra de la Sra. Emilse Inés Ibazeta, en razón de afirmar que la misma se constituyó en administradora de la locaciones derivadas de contrato de alquiler celebrado con la Sra. María de los Ángeles Cabral y que al tiempo de la

demanda, la demandada habría percibido las mismas sin haber rendido cuenta de las mismas a los actores.- Impreso el trámite de ley, comparece la demandada, reconoce la calidad de administradora, dando razón de lo cobrado y de cómo se habría invertido los fondos y a su vez reconviene por comisión inmobiliaria adeudada y daño moral, todo de conformidad a lo relatado en los Vistos a lo que remito en honor a la brevedad.- **II) Rendición de cuentas - Trámite impreso a la causa – Determinación del periodo de rendición de cuentas:** Se entiende por rendición de cuentas la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión, por cuenta o en interés de un tercero, y en cuya virtud debe suministrar a éste un detalle circunstanciado y documentado. La rendición de cuentas es la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión por cuenta o en interés de un tercero, y en cuya virtud debe suministrar a éste, un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas, estableciendo, eventualmente, el saldo deudor o acreedor resultante en contra o a favor del administrador o gestor. La rendición de cuentas constituye la forma legalmente prevista para acreditar la adecuada gestión de bienes ajenos. Sentado lo que antecede, cabe destacar que tal y como surge de la causa, el tribunal le imprimió a la presente demanda el trámite de juicio abreviado, tramitándose todo el proceso de conformidad a dicho despacho, sin la debida aplicación de las normas previstas para el juicio de rendición de cuentas en específico. Ello conlleva a que no se hayan respetado las reglas previstas para la justificación y aprobación de partidas (art. 770, 771, 772 y ccdates), y ello ha sido consentido por las partes. En función de ello corresponde dictar resolución teniendo en cuenta los principios generales que rigen la cuestión debatida.- En general, el juicio de rendición de cuentas tiene dos etapas bien definidas. La primera de ellas, la determinación de la obligación de rendir cuentas y la segunda la rendición de cuentas propiamente dicha, en la que se debate la presentación de las cuentas con sus

justificativos y posibles impugnaciones. En el caso de autos, corresponde directamente ingresar en la segunda etapa, doy razones. La parte actora solicita la rendición de cuentas de locaciones devengadas con motivo de la locación de un inmueble de su propiedad, que habrían sido percibidas por la demandada en su carácter de administradora de tales mercedes locativas, tal como surge del contrato de locación suscripto con la Sra. María de los Ángeles Cabral y que obra a fs. 13/15.- Dicho contrato se encuentra inimpugnado por la demandada, por lo que entiendo que el mismo es válido. Cabe señalar que la demandada al momento de contestar la demanda reconoce su calidad de administradora de las mercedes locativas derivadas del contrato de referencia, por lo que se trata de una cuestión incontrovertida. En función de ello, tengo por acreditada la relación de mandato de administración encomendada a la Sra. Emilse Ibazeta por los Sres. Aidé Rodríguez y Raúl Eduardo Burella, respecto de los cánones locativos devengados de la locación del inmueble sito en calle Paso 1087, y a partir de la suscripción del contrato respectivo, esto es, 20/07/2009.- Reconocida entonces la obligación de rendir cuentas, corresponde determinar el periodo por el cual corresponde que la demandada rinda cuentas, toda vez, que esto sí es una cuestión controvertida.- Así las cosas, la parte actora aduce en su demanda que la demandada percibió los cánones locativos correspondientes al inmueble sito en calle Paso 1087 de la ciudad de Almafuerde, por los periodos comprendidos entre julio de 2009 a julio de 2011. Por su parte, la demandada alega que el tiempo por el cual percibió los cánones locativos fueron los periodos comprendidos entre julio de 2009 a julio de 2010 y a partir de agosto de dicho año comenzaron a ser percibidos por los actores en forma personal. A los fines de dilucidar tal cuestión, surgen relevantes los comprobantes acompañados por la demandada que darían cuenta de la percepción de las locaciones hasta el mes de agosto de 2010.- En autos se ha recepcionado el testimonio de la Sra. María de los Ángeles Cabral de Reartes (pliego de preguntas fs. 135, acta de audiencia

de fs. 136), la que expresó “...*Primero le pagaba al Sr. Castañari, entró a vivir cuando estaba él tenía la llave porque el propietario era un Señor Martínez. Castañari le entregó la llave y desde entonces vive hasta el día de hoy. Después de unos dos años llevó esta Sra. Ibazeta que tiene inmobiliaria con los Sres. Aidé y Raúl . Ellos fueron a ver la casa porque la habían comprado y ella era la intermediaria. Eso pasó en 2009 (...)* De ahí en adelante se hizo el contrato e iba la Sra. Emilse Ibazeta todos los meses a cobrar. Iba antes del 10. Eso ocurrió por unos dos años...” Ahora bien, la testigo en dicha audiencia testimonial manifiesta que tiene en su poder los recibos correspondientes y lo pone a disposición de la parte actora. A fs. 210 comparece la parte actora y expone “...*Que tal como surge del acta de audiencia testimonial de fecha 03/06/2016, la testigo María de los Ángeles Cabral, puso a disposición de este letrado los recibos de pago de alquileres correspondientes al inmueble de propiedad de los actores. En virtud de ello, el compareciente viene a acompañar once (11) recibos de alquiler en original para reservar en Secretaría y copia para glosar en autos...*”. Cabe señalar que si bien dichos instrumentos fueron reservados en Secretaría no se corrió traslado a la demandada en los términos del 182, 249 y 241 del CPC, resolviéndose sólo la reserva de los mismos.- Sin perjuicio de ello, la parte demandada nada ha opuesto a su incorporación.- A todo evento dichos instrumentos coinciden con los acompañados con la parte demandada (talones de los recibos). Ello trae como consecuencia que, al margen de las manifestaciones de la testigo tanto la prueba documental acompañada por la demandada como por la actora dan cuenta de la percepción de los cánones locativos desde julio de 2009 a agosto de 2010.- La contradicción se erige entre lo expresado por la testigo y lo que surge de la mencionada documental y al respecto me inclino por la validez de ésta última a los fines de acreditar el periodo de administración, en tanto prima la documental por encima de las expresiones de los testigos pues goza de mayor credibilidad, en tanto las

percepciones de los testigos pueden variar de acuerdo a las circunstancias relacionadas a los eventos a los que refieren están teñidas de tinte subjetiva, máxime teniendo en cuenta el tiempo transcurrido entre el hecho descrito y el momento de su testimonio (en este caso cinco años). Cabe agregar que la coincidencia en la documental acompañada por ambas partes otorga mayor fuerza convictiva por sobre los dichos de la testigo.- Con todo ello, entiendo que el tiempo por el cual corresponde rendir cuentas es el periodo que va entre julio de 2009 a agosto de 2010, lo que así se decide.- En función de ello, sólo queda ingresar a determinar si la rendición de cuenta ofrecida por la demandada en su contestación de la demanda se encuentran debidamente justificadas. **III) Justificación de las partidas:** La rendición de cuentas propiamente dicha es la demostración gráfica del proceso económico y jurídico de la gestión realizada y debe contener las explicaciones y referencias necesarias, claras y precisas del procedimiento utilizado y del resultado obtenido en cada negociación, agregando los comprobantes (conf. Vénica Oscar Hugo “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, Tomo VI, pág. 321/322, Edit. Marcos Lerner).- La demandada esgrime que los actores alquilaron el inmueble sito en calle Paso 1087 por el que se constituyó en administradora de los cánones locativos, habiendo percibido sólo cuatro mil ochocientos (\$4800), comprensivo de las locaciones acaecidas por los periodos 08/2009 al 07/2010, a razón de pesos cuatrocientos (\$400) mensuales.- Expresa que los actores le habrían requerido que le hiciera todas las refacciones necesarias para que fuera una vivienda lo más digna posible. Por ello contrató los Servicios de Walter Jaimez quien hizo trabajos de albañilería y cobró por ello, la suma de \$710. A los fines de acreditar tal extremo, acompaña recibo cuya copia concordada obra a fs. 59.- Cabe señalar que se trata de un recibo realizado en formato preimpreso, fechado el 16/06/2009. Al respecto, cabe señalar que tratándose de un documento emanado de terceros, a los fines de su validez procesal, debió ser

reconocido por quien se le adjudica la suscripción, lo que no fue realizado en autos. Cabe agregar que se encuentra fechado con antelación a la fecha en la que se constituyó en administradora de las mercedes locativas (20/07/2009), por lo que aún entendiendo que se trató de una gestión de negocios debió probar que la misma fue en beneficio de los hoy actores, lo que tampoco se acreditó en autos. Véase que al momento de deponer como testigo, la entonces inquilina María de los Ángeles Cabral de Reartes, expuso, conforme se transcribiera precedentemente, “ *...Primero le pagaba al Sr. Castañari, entró a vivir cuando estaba él tenía la llave porque el propietario era un Señor Martínez. Castañari le entregó la llave y desde entonces vive hasta el día de hoy. Después de unos dos años llevó esta Sra. Ibazeta que tiene inmobiliaria con los Sres. Aidé y Raúl . Ellos fueron a ver la casa porque la habían comprado y ella era la intermediaria. Eso pasó en 2009 (...) De ahí en adelante se hizo el contrato e iba la Sra. Emilse Ibazeta todos los meses a cobrar...*” (pliego de preguntas de fs. 135, acta de audiencia de fs. 136). De dicho testimonio, el cual se encuentra inimpugnado, surge con claridad que la testigo alquilaba la casa de referencia con anterioridad al contrato suscripto con los actores, razón que deja sin sustento el hecho de que se hayan realizado trabajos de albañilería en beneficio de los hoy actores, por lo que dicho gasto (partida), no puede ser admitido.- Señala como segunda partida de gastos (o inversión) de lo recaudado, gastos de pintura (Pinturería Fima) por la suma de pesos setecientos cuarenta y tres (\$743). A tales fines acompaña copia de factura fechada 30/01/2010.- Este documento corre la misma suerte que el anterior, puesto que también es un documento emanado de terceros, el que tampoco se encuentra reconocido. Cabe agregar que tampoco se ha comprobado que dicha pintura fuera aplicada al inmueble administrado. Véase que la testigo María de los Ángeles Cabral de Reartes, preguntada acerca de si entre julio de 2009 a julio de 2011 se realizó alguna obra o mejora de la casa que alquiló a los actores y que estuviera a cargo de ellos, la testigo respondió “...

No se hizo nada. Esta intacta, no se hizo nada. Ningún tipo de mejora se hizo en ese lapso...” (pliego de fs. 135, acta de audiencia fs. 136/136vta.).- Dicho testimonio, se encuentra inimpugnado, no habiendo prueba que lo desmerezca, tengo por ciertos los dichos de la testigo, lo que sella la suerte del gasto alegado por la demandada, en orden a su rechazo.- La demandada alega que abonó Honorarios al Sr. Ariel Cafaratti, por tareas de localización del Sr. Martínez (vendedor del inmueble que habían adquirido los actores), en procura de la escrituración del inmueble. Al respecto cabe señalar que, además de no estar comprometida la tarea de tal gestión en la administración, la que, en principio sólo estaba circunscripta al cobro de cánones locativos, no se han arbitrados ningún otro medio probatorio a los fines de acreditar tal situación. Sin perjuicio de ello, el instrumento acompañado a los fines de acreditar el pago realizado al mencionado gestor no ha sido reconocido por quien luce como suscriptor del mismo, en los términos del art. 248 del CPC. En función de ello, entiendo tampoco debe hacerse lugar a dicha partida. Finalmente, la parte demandada, en su rendición de cuentas alega que abonó la suma de pesos un mil quinientos (\$1500) al Sr. Jorge Aleksov, a quien le encargó la confección del plano de relevamiento de inmueble para posterior subdivisión en razón de la necesidad de escriturar.- En autos se recepcionó la declaración testimonial del mencionado Sr. Jorge Aleksov, quien a tenor del pliego de preguntas de fs. 159 y preguntas hechas en audiencia, fue preguntado acerca de si en alguna oportunidad realizó plano de refacciones para alguna vivienda encargada por Ibazeta, respondió “...*Que no se acuerda de que casa, pero hizo un croquis a pedido de Ibazeta de una casa que no sabe la dirección, más o menos en el 2007...*” (acta de audiencia de fs. 160). Exhibido el croquis acompañado por la demandada a fs. 79, el testigo dijo “... *que reconoce el croquis de fs. 79 de autos y (...) que reconoce haberlo efectuado tras encargo de Emilse...*”.- Preguntado el testigo si sabe cómo lo sabe y dando razón de sus dichos si

cobró para hacer ese croquis reconocido, dijo “... *que no se acuerda y que en aquellos momentos dibujaba para aprender, que actualmente si cobra...*”. Asimismo fue preguntado acerca de si fue a la casa de calle Paso 1087 (Paso y Pampa), de la ciudad de Almafuerde previo a efectuar el croquis, dijo “... *que si fue, que cree que había una inquilina pero no estaba en ese momento no se acuerda si pudieron entrar a la casa junto a Emilse en aquella oportunidad...*” .- Así pues, de dicho testimonio surgen algunas cuestiones a destacar. La primera de ellas es que el testigo manifiesta haber realizado el croquis en el año 2007, es decir, al menos un año antes de haber sido adquirida la vivienda, de conformidad al contrato de compraventa obrante a fs. 35/36.- Ello de por sí desvirtúa la cuenta alegada por la demandada. Cabe agregar en segundo lugar, que, para el caso de que se tuviera como cierta dicha cuestión, tampoco se ha logrado acreditar cuánto fue lo abonado al testigo por esa tarea, ya que el testigo no reconoce haber recibido pago alguno manifestando que en esa época lo hacía como práctica. Finalmente, no luce claro cómo fue que realizó el croquis sin haber ingresado a la vivienda, como así tampoco, que dicha gestión fuera a los fines de la escrituración, como lo señala la demandada. Todo ello conlleva al rechazo de la cuenta alegada por la parte demandada.- **IV) Reconvención efectuada por la parte demandada.- Re-encuadramiento.**- La demandada Emilse Ibazeta reconviene en contra de los actores Aidé Rodríguez y Raúl Eduardo Burella, persiguiendo el cobro de la suma de pesos veinticinco mil setenta y tres (\$25073), suma proveniente de honorarios profesionales devengados por intervención como corredora pública en la operación de compraventa efectuada con fecha 11/12/2009 y que recayó sobre el inmueble sito en calle Martín de Güemes 978 de Almafuerde, operación que se efectuó por la suma de pesos ciento sesenta mil (\$160.000), habiéndose pactado un porcentaje de la comisión del 3% (tres por ciento) por cada parte, sobre el monto real abonado y que ello determinó una comisión de pesos cuatro mil ochocientos (\$4800). Asimismo, solicita que se le abone

la suma de pesos doscientos setenta y tres (\$273), respecto a adeudado por cobro de honorarios profesionales por administración de inmueble de calle Paso 1087 de Almafuerde y la suma de pesos veinte mil (\$20.000), en concepto de daño moral.- En respuesta a dicha pretensión, la parte actora niega adeudarle monto alguno reclamado y propone se declare improcedente la reconvencción en razón de la naturaleza del juicio de rendición de cuentas.- En primer lugar, cabe señalar que la naturaleza del juicio de que se trata, en principio, no admite reconvencción. Sin embargo, no puede soslayarse que el mandatario tiene la facultad de incluir dentro de sus partidas aquellos créditos que tiene en contra de su mandante, máxime cuando los mismos hayan nacido de la gestión realizada en beneficio de éste último. En razón de ello, si bien la vía elegida por la parte demandada no corresponde según la naturaleza del juicio de que se trata, corresponde sea analizada como partidas de las cuales debe rendir cuentas, pues la rendición de cuentas no sólo se encuentra determinada a establecer un monto favorable al mandante sino todos aquellos créditos y débitos nacidos de la gestión encomendada al mandatario. Así las cosas, corresponde ingresar al análisis de las partidas cuyo crédito alega la demandada reconviniente tener en contra de los actores.- **a)**

Honorarios profesionales por administración de inmueble: Reconocida la calidad de mandataria, como así también su calidad de corredora pública matriculada, no impugnada por la actora, su actividad se presume onerosa aún cuando no surja de los instrumentos traídos a análisis que se hubo pactado honorarios por tal tarea.- Sin embargo, no puede dejar de advertirse que para que proceda la determinación de los honorarios profesionales para la tarea de administración de propiedades, resulta de aplicación las leyes especiales que rigen para tal actividad, en este caso la ley 9445 (B.O. 19.12.07), ley que regula la actividad de los corredores inmobiliarios, la cual determina en su artículo 18, que “...*TODA persona no matriculada con arreglo a la presente Ley, que ejerza funciones o desarrolle actividades propias de los Corredores*

Públicos Inmobiliarios, incurre en el ejercicio ilegal de la profesión...” A su turno, el art. 58, establece “*DERÓGANSE las disposiciones de la Ley N° 7191 que se opongan a la presente Ley...*”, por lo que se deroga la aplicación del art. 83 de la 7191.- Ley nacional n° 20.266, reformada por Ley 25.028, reconoce expresamente la competencia provincial para la regulación del ejercicio profesional del corretaje y que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Que quien lo hiciera, sin las calidades exigidas en dicha Ley, no tendrá acción para cobrar la remuneración prevista en el art. 37, ni retribución de ninguna especie. Que la misma exigencia se traslada a la Ley 9.445 (arts. 1, 18 y 15). En defecto de ello, el ejercicio de la profesión es ilegal y no se puede pretender cobro alguno, por tal motivo no corresponde reconocer como justificada la pretensión retributiva.- Es así pues, aún reconocida la intermediación, “...*Su actuación fue en abierta y franca contradicción a las prescripciones legales y no admite recibo en Sede Jurisdiccional...*” (Conf. CCyC2° Cba, “*Mattone, Emiliano C/ Centro Comercial Costanera S.A. – Ordinario – Cobro De Pesos – Recurso De Apelación*” (EXPTE. N° 2482218/36).- **b) Honorarios por intermediación de compraventa.**- Sin adentrarme en consideraciones sobre el derecho o no que le correspondería a la demandada reconvenida, entiendo que, negada la autenticidad del contrato de compraventa obrante a fs. 51/53, sin que se haya producido prueba pericial caligráfica para acreditar autenticidad y menos aún testimonial para el reconocimiento de la firmas de terceros, entiendo que no corresponde tener por justificada la pretensión retributiva.- **c) Daño moral.**Sin perjuicio de las consideraciones precedentes y encontrándose fundada la pretensión indemnizatoria en el daño que le produjo la que denomina “ grave acusación como es la de no rendirles cuenta del dinero administrado por las locaciones del inmueble de calle Paso 1087 de la ciudad de Almafuerter”, cuando, a su decir, siempre fue su intención y que han renunciado unilateralmente y sin motivo justo

alguno a la administración que se le había encomendado, colocándola en situación de confusión y desazón ante el público y clientes regulares de su oficina, entre otras razones, no puede ser admitida, puesto que de las constancias de la causa surge no sólo que se encuentra reconocida la obligación de rendir cuentas, sino además que, aunque haya sido su intención, no se hizo sino mediante la presente acción judicial. En otras palabras, para que proceda el daño moral, como primera condición, es la acreditación del hecho antijurídico, el cual no se encuentra probado en autos, razón que justifica su rechazo.- **V) Solución del caso:** En función de expuesto, entiendo que corresponde rechazar la justificación de las cuentas rendidas por la demandada respecto de los montos percibidos en concepto de locaciones correspondientes al inmueble sito en calle Paso 1087 de la ciudad de Almagro, por no encontrarse debidamente acreditadas, y en consecuencia, corresponde tener por aprobada la cuenta propuesta por la actora y hasta el límite reconocido en el considerando que antecede, esto es, por la suma de pesos cinco mil seiscientos (\$5600), equivalente a catorce (14) meses de alquiler, a razón de pesos cuatrocientos (\$400), por cada uno de ellos.- **VI) Intereses:** El monto reconocido a favor de la parte actora devengará intereses a razón de la aplicación de la tasa pasiva que publica el BCRA con más el 2% mensual, que deberá aplicarse a cada uno de los periodos percibidos por la demandada desde la fecha en que fueron recepcionados por la misma, de conformidad a lo dispuesto en el art. 768 del CCyC.- **VII) Costas y honorarios:** Atento al principio objetivo – no aritmético - de la derrota, corresponde las costas sean impuestas en un 90% a la parte demandada y en un 10% a la parte actora, en función de no haber acreditado esta última que la administración de las mercedes locativas se realizó por el tiempo estimado en la demanda.- Atento a lo dispuesto en el art. 26 de la ley 9459, no corresponde regular honorarios profesionales a los letrados intervinientes.- Corresponde regular los honorarios de la perito psicóloga oficial Eliana del Carmen Bergagna en la suma de

pesos doce mil trescientos cuatro con treinta y cinco centavos (\$12.304,35), equivalente a 15 jus, de conformidad a las previsiones del art. 49 de ley 9459, los que son a cargo de la demandada. Por todo ello, **SE RESUELVE:** **1)** Hacer lugar a la demanda de rendición de cuentas en forma parcial, rechazando la justificación de partidas esgrimidas por la demandada en lo que respecta a su rendición de cuentas y aquello que fue reencuadrado en relación a la reconvención por retribución de servicios profesionales, no encontrarse debidamente acreditadas. **2)** Aprobar la cuenta propuesta por la actora en forma parcial y hasta el límite reconocido en el considerando que antecede, esto es, por la suma de pesos cinco mil seiscientos (\$5600), equivalente a catorce (14) meses de alquiler, a razón de pesos cuatrocientos (\$400), por cada uno de ellos, con más sus intereses, los que deberán ser calculados de conformidad al Considerando pertinente.- **3)** Las costas se imponen en un 90% a la parte demandada y en un 10% a la parte actora.- **4)** Regular los honorarios de la perito Eliana del Carmen Bergagna en la suma de pesos doce mil trescientos cuatro con treinta y cinco centavos (\$12.304,35) los que son a cargo de la demandada.- **PROTOCOLÍCESE, DESE COPIA Y HÁGASE SABER.**

SANCHEZ TORASSA, Romina Soledad
JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA