



Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “**Gussoni, Norma Nélica c/ Gussoni, Marta Rita y otro s/ Rendición de cuentas**”, *expte. n°: 89887/2017*, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dra. Paola Mariana Guisado y Dr. Juan Pablo Rodríguez.

Sobre la cuestión propuesta la Dra. Guisado dijo:

I. A través de la sentencia dictada el [6 de junio de 2023](#) el juez de grado hizo lugar a la demanda entablada por Norma Nélica Gussoni contra Mirta Rita Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni y tuvo por aprobada la rendición de cuentas. Asimismo, condenó a Mirta Rita Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni a pagar a la actora la suma de Pesos Trescientos Mil (\$300.000) más intereses y costas. Cabe liminarmente señalar que se advierte un error material y donde dice “*Mirta Rita Gussoni*” debe entenderse “*Marta Rita Gussoni*”

II. Contra ese pronunciamiento se alza la parte actora en virtud de los fundamentos esgrimidos el [8 de julio de 2024](#), los que fueron contestados el [7 de agosto](#).

III. En el [escrito postulatorio de la acción](#) la actora demanda a Marta Rita Gussoni y Mirta Rosa Gussoni a fin de que se las “*condene en forma solidaria a rendir cuentas y abonar las sumas de pesos (y/o dólares en su caso) de los valores que surjan de la peritación a realizarse en autos de ambos inmuebles calculados a las fechas de venta ... y que representen el 25% del valor de los mismos más intereses hasta el efectivo pago y costas, todo ello en lo que en más o en menos resulte de la prueba de autos, lo que constituye el saldo deudor de la cuenta*”.



A continuación identifica las operaciones a las que se refiere, las que corresponden a la venta de los inmuebles sitios en Avenida Avellaneda 3747/49 piso 4º “A” CABA, UF 13, matrículas FR 1-/72692/13 y del emplazado en la calle Bahía Blanca nº 425, UF 14 del segundo piso, CABA, matrícula FR 1-8030/14.

Explica que ante el Juzgado Nacional en lo Civil nº 33 tramitó la sucesión “Piccini, Anita”, expte. Nº: 91323/2015, quien era viuda de José Romeo Gussoni, por lo que sus hijas fueron declaradas herederas universales, esto es: Marta Rita, Ana María Susana, Mirta Rosa Silvia y Norma Nélica Gussoni.

Narra que en el año 2012 su madre comenzó a tener problemas para caminar por lo que se contrató a una persona para que la cuide. Añade que en noviembre de ese año su hermana Susana (se refiere a Ana María Susana) llevó a su madre a conocer el geriátrico Inter Garden con un costo mensual de \$12.000, el cual abonó e ingresó aquella para probar un mes. Señala que allí se cruzó a sus hermanas en varias oportunidades. Agrega que en una de las visitas, cuando su madre se fracturó la pelvis, estima que en febrero de 2013, esta le contó que se presentó su sobrina María Florencia Scalise (hija de Mirta) con muchas personas y que le hicieron firmar algo, pero que no recordaba qué fue.

Continúa con su relato y pone de relieve que siguió visitando a su madre en el mentado geriátrico hasta que en agosto de 2014 cuando su hija Valeria fue a visitar a su abuela, se enteró por una de las empleadas que dos de sus hermanas, Susana y Mirta, la habían retirando explicando que no podían pagar la cuota, por lo que la llevarían a vivir con ellas. Pone de resalto que en ningún momento se le comunicó tal decisión.

A partir de ese momento inició intentos infructuosos para comunicarse con sus hermanas a fin de dar con el paradero de su madre, por lo que debió realizar una denuncia penal.

En el marco de dicha intervención policial pudo tomar conocimiento que su madre se encontraba viva en el geriátrico Las Violetas





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

sito en la calle Belaustegui 1223. Allí fue atendida por personal administrativo quien le informó que había ingresado el 1° de agosto de 2014 en estado alucinatorio y sin parar de llorar durante horas. Desde ese entonces continuó visitando allí a su madre en varias oportunidades donde la vio en silla de ruedas totalmente desvalida, sin poder responder a los llamados, dando la impresión de estar sobremedicada, hasta que el 6 de noviembre de 2015 recibió un mensaje de su hermana Marta a través del cual le avisó que su madre estaba internada en el Sanatorio Güemes. Al llegar a dicho nosocomio se enteró que había ingresado el 2 de noviembre con un cuadro de deshidratación y que le avisaron de tal internación cuatro días después.

Indica que una vez fallecida su madre inició su sucesión *ab intestato*. Allí denunció como bienes que forman parte del acervo, entre otros, los ya mencionados inmuebles ubicados en la Avenida Avellaneda y en la calle Bahía Blanca. Así, ante la necesidad de contar con información fehaciente para poder inscribir la declaratoria de herederos solicitó informes de dominio y tomó así conocimiento de que el primero de ellos fue vendido el 24 de junio de 2015 a través de una escritura en la que intervino la escribana Silvia Alemany, cuyo monto de venta fue de \$700.000. Pone de relieve que su madre fallece el 25 de noviembre de ese año y que tal operación fue realizada cuando estaba internada en el geriátrico Las Violetas, postrada y con un cuadro de demencia senil a los 92 años de edad.

Explica que tal venta fue realizada por Marta Rita y Mirta Rosa Silvia Gussoni en carácter de mandatarias de su madre. Detalla que esa propiedad tiene 91,74 metros cuadrados y que el VIR (Valor Inmobiliario de Referencia) ascendía a la fecha de venta a \$662.415,62, por lo que el precio de venta es irreal y ruinoso, ya que no se corresponde con el valor de mercado.

Señala que ambas apoderadas retuvieron el dinero sin entregárselo en tiempo y forma, por lo que dichos importes pertenecen hoy



a la sucesión. En consecuencia, reclama como heredera de la causante que se las condene en forma solidaria a abonarle lo que le corresponde por su porcentual hereditario (1/4) del producido de la venta más los intereses a fijarse por el juez hasta su efectivo pago, y la suma que surja de la cuenta que haga su parte y sea aprobada judicialmente. Es decir, la suma de \$175.000 más intereses desde el 24 de junio de 2015.

Sostiene que lo mismo corresponde respecto de la venta del inmueble sito en la calle Bahía Blanca, que se vendió por la suma de \$500.000 el 26 de junio de 2015. Explica que en este caso las demandadas deben la suma de \$125.000 más intereses desde la fecha indicada y hasta su efectivo pago. También en este supuesto solicita que se las condene a integrar ese importe debidamente actualizado y la suma que surja de la cuenta que haga su parte y sea aprobada judicialmente.

Relata que la prueba de la retención de tales sumas surge del descargo que las demandadas realizaron en el marco de la causa penal que tramitó ante el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional n° 29. Entiende que ello da cuenta que las mandatarias nunca rindieron cuentas ni entregaron el dinero a la mandante, sino que se lo repartieron entre ellas, excluyéndola.

Argumenta que no sólo deben tal dinero, sino que se las demanda por rendición de cuentas para que justifiquen el valor de venta consignado en dichas escrituras y eventualmente respondan civilmente como mandatarias infieles. Sostiene que las demandadas vendieron los inmuebles a precios muy inferiores a los de mercado, que resultan ruinosos y constituyen un precio vil, por lo que el mandato fue ejecutado en contra de los intereses de la mandante.

Específicamente requiere que las accionadas den cuenta de las inmobiliarias intervinientes en las operaciones de que se trata, las publicaciones que se hicieron y los estudios de mercado inmobiliario para establecer el precio. Según su postura es evidente que el precio esconde el verdadero negocio que deben haber efectuado las apoderadas, en contra de





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

las instrucciones del mandato, por lo que deben el precio de mercado de ambos inmuebles.

Las accionadas [Marta Rita Gussoni](#) y [Mirta Rosa Gussoni](#) contestaron demanda en términos similares. Ambas solicitaron el rechazo de la demanda en virtud de que -según su criterio- los hechos aquí debatidos resultan idénticos a los vertidos en la denuncia de circunvención de incapaz que tramitó ante el Juzgado de Instrucción n° 29, Secretaría n° 152, que culminó con su sobreseimiento. Ponen de relieve que la parte actora nada menciona sobre esto en su escrito introductorio y que también omite el resultado de la pericia realizada por el Cuerpo Médico Forense que concluyó que la Sra. Piccini no se encontraba restringida en su capacidad al momento que tuvieron lugar las operaciones que aquí se pretenden cuestionar.

Luego de explayarse sobre lo que consideran las características de la personalidad de la actora y precisar ciertas cuestiones respecto a la forma en que se sucedieron los hechos durante la internación de su madre en los dos geriátricos en que vivió a partir del año 2012, precisan que jamás le impidieron a la accionante el contacto con su madre y que fueron las otras tres hermanas quienes se ocuparon de la atención de aquélla.

Explican que las dos ventas cuestionadas se debieron hacer obligatoriamente debido a la fuerte presión por los abultados gastos que insumidos por el mantenimiento de su madre durante esos años, considerando el pago de geriátricos, cobertura médica, remedios, entre otros, lo que hizo insostenible seguir abonándolos. Detallan que el gasto del geriátrico Inter Garden a valor histórico rondaba los U\$S 4.000 mensuales, lo que da una pauta de la magnitud de las erogaciones que se debían realizar mensualmente.

Precisan que ese fue el motivo del cambio de geriátrico y pese a ello, se fueron consumiendo los ahorros de su madre, los que sirvieron por un tiempo, como así también el producido de la venta de



algunas joyas. Fue con tal motivo que se decidió que lo más conveniente era vender alguna propiedad.

Señalan que primero se pensó vender el inmueble sito en la calle Cacheuta donde vivió su madre hasta su internación, pero que frente a la posibilidad de una venta la actitud hostil de la actora impidió llevar a cabo tal operación.

Explican que finalmente a mediados de 2015 se logró vender los dos inmuebles objeto de autos, operaciones que se llevaron a cabo con normalidad y que el dinero fue repartido en partes iguales entre las hermanas, para poder hacer frente así con mayor tranquilidad a los diferentes gastos mencionadas.

Sostienen que la actora fue anoticiada de estas dos ventas, que se la citó telefónicamente al lugar de la escrituración para hacerle entrega del 25% que le correspondía cobrar, pese a lo cual no concurrió en ninguna de las dos oportunidades. Arguyen que el dinero que le corresponde estuvo siempre a su disposición y que siguieron descontando de su parte todos los gastos generados por el mantenimiento de su madre. Pese a ello, indican que no formularán reclamo para que la accionante abone el proporcional que le correspondía.

Agregan que en la audiencia de mediación ofrecieron hacerle entrega a la actora del total de \$300.000 con más su actualización, lo que fue rechazado por ella.

Explican que al momento en que su madre les otorgó el poder de administración y disposición a sus cuatro hijas, ésta se encontraba lúcida, lo que surge de la pericia realizada en el marco de la causa penal.

En cuanto a la venta del inmueble sito en la Avenida Avellaneda mencionan que se encuentra en el barrio de Floresta y que su precio descendió drásticamente debido a la presencia de manteros, la caída del consumo, la recesión y la inflación.





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

De tal manera se allanan al reclamo de la heredera en cuanto al dinero que le corresponde por tal venta, cuyo depósito realizan, más los intereses que se fijen desde la fecha de la operación y hasta el depósito.

En relación al inmueble sito en Bahía Blanca sostienen que se vendió por un valor superior el metro cuadrado porque no se encontraba afectado de las particularidades del otro y debido también a que se encontraba en una calle más residencial y sin locales comerciales linderos. Se allanan aquí en idénticos términos y depositan la suma de \$125.000, solicitando que se fijen los intereses desde la venta y hasta el depósito.

Finalmente señalan que no violaron el deber de fidelidad, ni realizaron operaciones ruinosas, sino que la venta de estas dos propiedades se realizó para cuidar de su madre.

IV. El juez de grado estableció que a través de la presente acción la actora pretende que las demandadas rindan cuentas de la gestión que realizaron como mandatarias.

Luego consideró aplicables al caso las normas del Código Civil velezano, en particular, el artículo 1869 de ese cuerpo normativo relativo al mandato y explicó que quien reviste el carácter de mandatario tiene la obligación de rendir cuentas y entregar lo percibido al mandante.

Posteriormente, caracterizó la rendición de cuentas como el estado descriptivo, verbal o escrito, tendiente a demostrar en partidas correspondientes al debe y al haber, la verdad de los hechos y resultados de orden patrimonial a que se llegó en una negociación en que se ha actuado por cuenta ajena, lo que debe realizarse con la documentación respaldatoria pertinente. En virtud de ello determinó el juez que todo proceso sobre rendición de cuentas requiere despejar dos incógnitas, una vinculada con la comprobación de la obligación de rendirlas y otra relacionada con el trámite de rendición de cuentas en sí.

Señaló el sentenciante que en las diversas relaciones jurídicas que obligan a rendir cuentas y las complejidades de las mismas, tornan



necesario que estos procesos se dividan en dos etapas y, eventualmente, una tercera, que generan decisiones judiciales perfectamente diferenciadas.

En la primera se discute la obligación de rendir cuentas. Una vez determinada aquella obligación se pasa a la siguiente que consiste en la rendición de cuentas en sí, la que puede aceptarse o rechazarse. La última depende del resultado de la anterior y en ella se persigue el saldo acreedor y se debe cumplir en ocasión de la ejecución que apruebe las cuentas y fije el saldo a pagar.

Sentado ello se dedicó el magistrado de grado a formular apreciaciones relativas al principio dispositivo al que debe ceñirse la decisión jurisdiccional, a señalar que los jueces no se encuentran obligados a analizar todas las argumentaciones de las partes y otras relativas a la distribución de la prueba y el modo en que debe ser valorada.

Luego, tuvo por acreditado a partir de la prueba rendida en el incidente sobre medidas precautorias la venta de los inmuebles de referencia realizada por las demandadas en su carácter de mandatarias de su madre. Allí precisó el sentenciante las demás condiciones sobre la forma en que se realizaron esas compraventas. Por otro lado, dejó asentado que el poder a través del cual se encontraban facultadas para proceder de ese modo se encuentra agregado en la causa penal.

Añadió el *a quo* que en aquel proceso iniciado por denuncia de la aquí actora, el Cuerpo Médico Forense realizó una pericia a partir de la cual logró determinarse que al momento de la suscripción de tal poder la Sra. Piccini no encontraba afectada su capacidad de ningún modo. Agrega que de ese poder surge que la mandante determinó que para disponer de sus bienes se necesitaba que al acto comparezcan por lo menos dos mandatarias, por lo que se trataba de un poder válido, ya que ese fue el modo en que se instrumentaron las operaciones referidas.

Asimismo, apuntó el magistrado de grado que fueron declaradas herederas de la Sra. Piccini sus hijas Marta Rita, Ana María Susana, Mirta Rosa Silvia y Norma Nélica Gussoni.





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

En base a tales elementos entendió el juez que correspondía tener por determinada en autos la obligación de las demandadas de rendir cuentas y con la documental mencionada, por producida la rendición de cuentas reclamada. A continuación señaló que al contestar demanda las accionadas se allanaron y depositaron y dieron en pago la suma de \$300.000, lo que coincidía con el importe reclamado por la actora.

Asimismo, dado que las propias demandadas reconocieron que depositaron dichas sumas de manera tardía, fijó la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la mora y hasta el efectivo pago. Finalmente, impuso las costas del proceso a las demandadas por cuanto más allá de tratarse de un allanamiento, resultó necesario que la accionante iniciara este proceso para que se reconozca su derecho ante la mora de las mandatarias en el cumplimiento de su obligación de rendir cuentas (artículo 70 del Código Procesal).

Por estas consideraciones, hizo lugar a la demanda teniendo en cuenta la pretensión de la accionante, el allanamiento de las demandadas y la prueba producida, con lo que cabía tener por formalizada la rendición de cuentas y el depósito de la suma resultante de la rendición

V. La parte actora cuestiona lo decidido, ya que según su criterio el juez no contempló en su sentencia la totalidad de las pretensiones que fueron sometidas a su conocimiento. Sostiene que el fallo, incluso, implica materialmente un rechazo de su demanda ya que, en definitiva, no le permite cuestionar la cuenta presentada por las accionadas. Añade que tampoco merita las pruebas realizadas en torno al mandato infiel y/o la pertinencia de las cuentas.

Argumenta la actora que el juez de grado condena a una suma irrisoria, cuando no solicitó una condena de esa forma y excedió así completamente el alcance de la petición efectuada en la demanda.

Apunta que en este proceso debía establecerse en primer término la obligación de rendir cuentas en cabeza de las demandadas, para



luego en la etapa de ejecución de sentencia y luego del traslado de la cuenta en sí misma, brindarle la posibilidad de impugnar las cuentas, como efectivamente ya esbozó en la demanda y quedó patente a partir de la prueba. Luego de ello correspondía resolver la impugnación y condenar en consecuencia.

Pese a ello, entiende que el magistrado de grado no dijo una sola palabra sobre la impugnación efectuada en la demanda, ni sobre la forma en que rechazó el allanamiento, tampoco sobre la cuenta en sí misma, ni respecto a todo lo demás solicitado.

Concretamente señala que su pretensión consistió en que las accionadas fueran condenadas de manera solidaria a rendir cuentas y a abonar las sumas de pesos y/o dólares, en su caso, de los valores que surjan de la pericia a realizarse respecto a ambos inmuebles calculados a la fecha de venta y que representen el 25% del valor de los mismos en orden a la porción que le corresponde de la herencia, más intereses. Sostuvo que ello se dijo a modo de cuenta provisoria, conforme artículo 654 del Código Procesal.

Entiende que demandó por rendición de cuentas, esbozó la cuenta y solicitó condena por ambos conceptos, esto es, a rendir cuentas y a abonar la condena de dicha cuenta “*que se expresa en la indemnización de daños*”. De modo que según su criterio primero debía establecerse la obligación de rendir cuentas, luego efectuar la cuenta en sí y meritar la impugnación que hizo, lo que fue omitido en el pronunciamiento de grado y le causa gravamen.

Argumenta que fue el propio juez al rechazar el allanamiento de las demandadas quien entendió que el juicio no se agotaba con la posición asumida por las accionadas, ya que al margen de haber reconocido la obligación de rendir cuentas y realizar el depósito de la suma de \$300.000 solicitaron el rechazo de la demanda, respecto a lo demás solicitado. Entiende entonces que el propio magistrado sostuvo que estas “*no aceptan que la cuenta resulte como monto de las sumas de pesos (y/o*





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

*dólares en su caso) de los valores que surjan de la peritación a realizarse en autos de ambos inmuebles calculados a la fechas de venta”*

Es que, según su criterio, los precios que dan en pago no coinciden con la venta real.

En suma, entiende que el pleito debió continuar rechazándose el allanamiento parcial, por cuanto no se abonó el saldo de la cuenta, sino sólo parte de ella. En ese sentido apunta que ninguna de las demandadas brindó las explicaciones que exige una rendición de cuentas, ya que deberán indicar las inmobiliarias intervinientes en las operaciones, las publicaciones realizadas y los estudios de mercado inmobiliario para establecer el precio. Es decir, debe tratarse de una descripción documentada en los términos del artículo 70 del Código de Comercio. Así *“debe contener todas las explicaciones y referencias necesarias para dar a conocer los procedimientos y resultados de la gestión en este caso de la venta de los inmuebles”*.

En consecuencia, argumenta que *“en realidad las demandadas NO SE ALLANAN INCONDICIONALMENTE A RENDIR CUENTAS, SINO QUE DEPOSITAN EL IMPORTE QUE ELLAS CONSIDERAN, y que puede ser el resultado de la cuenta o no”* (la mayúscula corresponde al original).

Añade que además niegan haber realizado operaciones ruinosas, por lo que discuten una parte del objeto del pleito, ya que de ser la cuenta que hicieron la que se corresponde con el depósito, la rechaza. Entonces entiende que la postura adoptada en la contestación de demanda implica el reconocimiento de rendir cuentas, pero no constituye la cuenta en sí. Además, según su entender esto último debió haber tramitado por etapa de ejecución de sentencia.

Sostiene que al tener por aprobada las cuentas del modo en que lo hizo, el juez le impidió su control y posibilidad de impugnar. Avasalla así según su criterio su derecho de defensa en juicio y el trámite previsto procesalmente para la rendición de cuentas.



Plantea que si el juez consideraba hecha la rendición de cuentas por los demandados, como parece ser el caso, debió resolver las impugnaciones que realizó en base a la pericia, de la cual surge que el monto por el que se habría hecho la operación inmobiliaria resulta ruinoso. Invoca que *“el hecho de indicar únicamente los montos de las escrituras como justificativos de las operaciones no eximen a las demandadas como dice la sentencia de una explicación clara de cada negocio, la razón de las inversiones y los resultados, agregándose la documentación, de allí que no pueda realizarse en forma sinóptica, limitada a operaciones aritméticas”*.

En definitiva, entiende que el *a quo* realizó una apreciación errada de las pretensiones que formaron parte de su demanda y ello lo llevó a dictar una sentencia equivocada, ya que constituyó objeto del juicio peticionado por la recurrente los daños y perjuicios en el cumplimiento infiel del mandato debido a las sumas irrisorias consignadas en la venta. Se queja de que el juez omitió cualquier consideración respecto de esa prueba relevante para resolver el pleito. *“También constituye agravio de mi parte la falta de consideración en la sentencia de los daños y perjuicios en la ejecución del mandato y la falta de condena sobre los mismos, la ausencia de pronunciamiento sobre la forma de rendir la cuenta, su mérito, sobre los daños en la ejecución del mandato que no tuvieron pronunciamiento”*.

Sostiene que con la prueba pericial producida se acreditó la venta a precio irrisorio de ambos inmuebles.

Según su impresión el precio esconde el verdadero negocio que deben haber efectuado las apoderadas, en contra de las instrucciones del mandato, por ello deben el precio de mercado de ambos inmuebles con más sus intereses desde que realizaron las operaciones por no haberlos rendidos oportunamente y, en su caso, por no haber invertido las sumas a plazo fijo como era su deber.

**VI.** Tal como ha llegado la cuestión a esta Alzada la controversia se encuentra circunscripta a determinar si acaso el juez de





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

grado omitió abordar una de las pretensiones que, según la recurrente, formaron parte del proceso.

Es que a esta altura del debate no se encuentra discutido que las dos demandadas vendieron, por un lado, la unidad funcional n° 13 ubicada en el cuarto piso del inmueble sito en Avenida Avellaneda 3747/3749 con una superficie cubierta de 83,73 metros cuadrados y 8,01 metros cuadrados, lo que hace una superficie total de 91,74 metros cuadrados, a Dea Bong Kim por la suma de \$700.000 (cfr. fs. 117/120 del expte. n° : 91323/2015/1) y, por el otro, la unidad funcional n° 25 ubicada en el segundo piso de la finca con frente a la calle Bahía Blanca 425 que consta de una superficie cubierta de 43,05 metros cuadrados, semicubierta de 1,31 metros cuadrados y balcón de 2,97 metros cuadrados, lo que hace un total de 47,33 metros cuadrados, a Agustina del Carmen Filippo y Javier Esteban Filippo por la suma de \$500.000 (cfr fs. 130/132 del expediente ya aludido).

En ambas operaciones las coaccionadas comparecieron en carácter de apoderadas de su madre Anita Piccini, quien otorgó mandato de administración y disposición a favor de sus cuatro hijas y supeditó la enajenación de inmuebles a la actuación conjunta de dos de ellas (cfr. fs. 102/108 de la causa ya indicada). Asimismo cualquier cuestión relativa al estado cognitivo de la causante al momento de conferir el poder referido o la venta de los inmuebles ha quedado zanjada en orden al dictamen emitido por el Cuerpo Médico Forense en la causa penal N°: 33983/2016 que tramitó ante el Juzgado Nacional en lo Criminal de Instrucción n° 29.

Tampoco es materia de disputa que al contestar demanda las emplazadas reconocieron la obligación de rendir cuentas y que del producido de tales bienes de propiedad de la Sra. Piccini le corresponde a la actora una proporción de 1/4 por ser una de sus cuatro herederas, tal como surge de la declaratoria respectiva dictada en la sucesión ab intestato de aquella (fs. 106 del expediente n° 91323/2015). Fue en virtud de ello que al presentarse en autos depositaron la suma de \$300.000 que se



corresponde con tal porcentual de la venta de los inmuebles mencionados y solicitaron al juez de grado que fije la tasa de interés que considere aplicable desde la fecha de las ventas y hasta el depósito. Vale destacar que tales sumas se encuentran invertidas en autos en un plazo fijo en dólares estadounidenses, tal como surge del certificado obrante a fs. 105.

Al contestar demanda las emplazadas consideraron que con tal proceder se allanaron a lo solicitado por la actora, lo que fue resistido por esta. Ya desde aquel momento la accionante sostuvo que el proceso comprendía, además de la integración de las sumas depositadas, la necesidad de que completen la suma total que resulte del valor de mercado de los bienes objeto de autos al momento de sus respectivas ventas (ver fs. 117/118), por lo que según su criterio la postura asumida por las demandadas se trató de un allanamiento no sólo tardío, sino también parcial. Esgrimió que las mandatarias actuaron de modo infiel y que las sumas que surgen de las escrituras esconden la verdadera operación.

Ahora bien, quien ha realizado actos de administración o disposición por cuenta o en interés de un tercero contrae la obligación de rendir cuentas de su actuación. Debe entonces suministrar un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas. El proceso de rendición de cuentas es el trámite previsto por nuestro código adjetivo a fin de obligar al mandatario a cumplir tal obligación. El mismo supone dos o tres etapas. En la primera se discute la obligación de tener que rendir cuentas; en la segunda, una vez superada la anterior, se debe producir la rendición de cuentas en sí. Eventualmente el proceso puede constar de una tercera etapa, la que depende del resultado que arroja la anterior, en la cual se persigue el cobro del saldo, la que se cumple en ocasión de la ejecución de la sentencia que aprueba la cuenta y fija el saldo debido (Enrique M. Falcón, “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Rubinzal-Culzoni Editores, Tomo VI, pág. 330).

Este es el marco en que debió desarrollarse el trámite del caso bajo estudio. Es que cualquier pretensión que excediera tal objeto debió





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

formar parte de un proceso distinto. Pese a ello, lo cierto es que tal como afirma la recurrente la forma en que promovió la demanda incluyó también cuestiones relativas al ejercicio infiel del mandato por perjudicar los intereses de la mandante y por haber supuestamente vendido las mandatarias los bienes a precios irrisorios. Tal estado de cosas hubiera ameritado que el juez de grado, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 34, inciso 5, b) del Código Procesal como director del proceso hubiera dado instrucciones precisas al respecto. Sin embargo, así fue como [se corrió traslado de la demanda](#).

A ello cabe agregar que la lectura de la resolución dictada el [6 de julio de 2018](#) permite apreciar que el colega que intervino en la instancia anterior otorgó un alcance diferente a la posición procesal adoptada por las emplazadas al contestar demanda, que la que luego sirvió de sustento para el dictado de su sentencia en que, claramente, entendió que allí éstas se habían allanado a la pretensión de actora. Expresamente entendió que si bien las accionadas se allanaron al reintegro de las sumas obtenidas por la venta de los dos inmuebles conforme a su porcentual hereditario, solicitaron el rechazo de la demanda por todo lo demás peticionado.

También entiendo necesario destacar que la forma en que quedó trabada la *litis* fue aceptada tácitamente por las demandadas. Es que más allá de que hayan insistido en que se diera por terminado el pleito en virtud de su allanamiento, frente a la existencia de pretensiones que excedían claramente la rendición de cuentas, siquiera plantearon excepción de defecto legal.

Por último, cualquier objeción que pudiera merecer la cuestión desde el aspecto del derecho de defensa en juicio de las accionadas (artículo 18 de la Constitución Nacional) debe ser descartada tan pronto como se repare en que tuvieron oportunidad de ejercer tal derecho respecto a esos planteos. Adviértase, incluso, que al contestar demanda negaron haber violado el deber de fidelidad o la realización de operaciones



ruinosas. De hecho, esgrimieron que la venta de los inmuebles estuvo motivada en los ingentes gastos generados por el mantenimiento de los geriátricos donde su madre se albergaba y, además, intentaron justificar en particular el precio de venta del inmueble sito en Avenida Avellaneda en la recesión económica, la inflación y la existencia en la zona de puestos en la calle conocidos como manteros, que entendieron disminuyeron su valor de venta.

Por estas consideraciones concluyo que asiste razón a la apelante en este aspecto de su planteo recursivo. Es que no correspondía hacer lugar a la demanda sin más en base al allanamiento de las demandadas, ya que el mismo no resulta total, por cuanto existe otra pretensión en el proceso por la cual el expediente siguió su curso -al margen de la incorrección desde el punto de vista de la práctica procesal y del desprolijo trámite imprimido al pleito-.

Si a esta altura de lo expresado pudiera guardarse alguna duda al respecto sólo cabe destacar que de sostenerse una posición contraria, no se advierte motivo alguno para que este proceso fuera abierto a prueba. En efecto, frente a la insistencia de las demandadas para que se decidiera la cuestión como de puro derecho, el juez entendió que resultaba pertinente la producción de prueba y lo cierto es que toda ella tenía como objetivo establecer el valor de venta de los inmuebles, lo que sólo puede ser razonable si se considera que tal pretensión a la que se opuso la contraria, se constituyeron en los hechos controvertidos sobre los que el sentenciante estaba llamado a decidir.

En consecuencia, a continuación analizaré la prueba producida para verificar si es que la actora logró probar la existencia de un ejercicio del mandato contrario a los intereses de la Sra. Piccini. En este sentido no puede perderse de vista que en virtud de la regla expresada por el artículo 377 del Código Procesal estaba en cabeza de la parte actora la acreditación de tal extremo





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

Comenzaré por señalar que [el informe pericial originalmente presentado por el ingeniero civil designado de oficio](#) en que se valoraron los bienes inmuebles a la fecha de la pericia no es de ayuda alguna para resolver el entuerto. Es que de lo aquí se trataba era de establecer los precios de mercado a la fecha de las ventas. De todos modos existe allí una afirmación por parte del experto que entiendo tiene incidencia en lo que a continuación se decidirá, ya que informó el profesional que *“no tiene manera de determinar el estado exacto de un inmueble a una fecha 5 años atrás”*.

Pese a ello, frente a la impugnación de la parte actora el perito pareció haber encontrado la manera de precisar tales precios en su [informe posterior](#). Debo puntualizar aquí que no puede perderse de vista que la diligencia que la parte actora reclamó a su contraparte en forma previa a la venta de los inmuebles objeto de autos, debió haberla desplegado a fin de arrimar elementos probatorios que permitieran contar con herramientas para poder establecer el valor de mercado de las propiedades de que aquí se trata. Es que, al margen de contarse con los planos remitidos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, no puede contrastarse de debida manera la corrección de la valuación informada por el experto con los elementos con que se cuenta. Es que sólo se sabe la superficie de los inmuebles y la cantidad de ambientes, pero no se ofreció ninguna prueba a fin de poder establecer cuál era el estado concreto de tales bienes al momento de la venta.

No pierdo de vista que los mismos fueron vendidos y que no hubiera sido posible obligar a los actuales titulares dominiales a permitir una constatación, pero podrían haberse ofrecido cualquier otro medio para verificar su estado. Desde prueba informativa a distintas inmobiliarias para que informe valores en aquellas épocas, la declaración de algún experto en la materia dedicado a la actividad inmobiliaria en la zona o, incluso, pudo haber sido la declaración testimonial de los compradores para poder informar al respecto, o cualquier otra variante necesaria para que el perito



podiera realizar su tarea en base más que a meras suposiciones y aplicando un método comparativo que sólo pudo ser confrontado con una muestra muy escasa,

De esta manera, adelanto, el método propuesto por el experto basado en los informes de evolución de los precios de venta de departamentos usados, por comuna, que habitualmente publica el Gobierno de Buenos Aires no resulta suficiente para formar convicción en quienes estamos llamados a decidir un entuerto de estas características. Es que no nos permite poder verificar el valor de mercado del bien y contrastarlo con el precio de venta. La imprecisión de tal proceder queda patente incluso cuando el experto menciona que tal publicación *“si bien no analiza todos los barrios de la Ciudad, ni todas las tipologías de departamentos posibles, este perito considera suficiente tomar la tipología y barrio más ajustado al caso que nos ocupa, al solo efecto de reflejar la variación en el tiempo de los precios fluctuantes”*.

De esta manera, la conclusión final presentada por el perito adolece de los problemas ya señalados del método comparativo, añade otra propia a una publicación en base a la cual estima una variación de precios pese a que explica gráficamente que se hace en base a elementos insuficientes y, finalmente, arriba a un precio estimativo sin ningún fundamento en cuanto al estado concreto de los inmuebles vendidos a la fecha de las transacciones realizadas.

En este sentido es dable recordar que al margen de que las pericias no resultan vinculantes para quienes desempeñamos la magistratura, no lo es menos que poseen especial eficacia probatoria en materias propias de su especialidad ajenas a quienes nos dedicamos al derecho y también por suponérselas dotadas de la objetividad que cabe suponer en el desempeño de la tarea llevada a cabo por un auxiliar de la justicia. Sin embargo, cuando la tarea desplegada no permite arribar a la convicción de que el dictamen tiene fundamentos sólidos o no se sostiene en otros elementos probatorios que permitan sustentar las afirmaciones del





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

experto -lo que claramente sucede en la especie-, la pericia analizada a la luz de las reglas de la sana crítica no puede ser apreciada positivamente de conformidad con lo establecido por el artículo 477 del Código Procesal, cuando las conclusiones realizadas no cuentan con el debido sustento científico o técnico. Es por estos motivos que no tendré en cuenta para decidir aquí lo dictaminado por el perito ingeniero civil.

Por tales motivos, frente a la orfandad probatoria apuntada no cabe más que desestimar la demanda planteada por venta irrisoria de los inmuebles en cuestión o el ejercicio infiel del mandato planteado en la demanda. Es que -reitero- no se cuenta con elementos que permitan establecer con un grado sumo de veracidad el valor de los inmuebles a la fecha en que fueron vendidos.

Por estos argumentos no cabe más que confirmar el acogimiento de la demanda de la forma en lo que hizo el juez, frente el rechazo de la otra pretensión, lo que así propongo al Acuerdo.

Sin embargo, dado que las sumas depositadas en autos corresponde al producido de la venta de dos bienes del acervo hereditario de Anita Piccini, las mismas no pueden ser entregadas de manera directa a la actora tal como dispuso el *a quo*, sino que deben ser transferidas al sucesorio, donde serán eventualmente entregadas a quien corresponda, previa realización de los trámites pertinentes propios del sucesorio en lo que respecta a la determinación del haber relicto.

Por lo expuesto voto porque: 1) se rectifique la sentencia en tanto condena a “Mirta Rita Gussoni” cuando debió decir que se hacía lugar a la demanda “Marta Rita Gussoni”, 2) se confirme la sentencia en todo cuanto fue motivo de no atendibles agravios por los motivos expuestos en los considerandos, 3) dado que las sumas depositadas en autos corresponden a operaciones realizadas sobre el patrimonio de Anita Piccini, quien ha fallecido, se deje sin efecto la entrega de dinero a nombre de la accionante y al volver a la instancia de grado se arbitren las medidas necesarias para transferir los fondos depositados en autos a una



cuenta a nombre del sucesorio de la causante y previo trámite de ley se proceda a su entrega y 4) se impongan las costas de Alzada a la parte actora que ha resultado vencida, ya que al margen de asistir razón parcial en su planteo recursivo, el modo en que se decide no lleva más que a considerarla vencida (artículo 68 del Código Procesal).

El Dr. Rodríguez votó en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por la Dra. Guisado.

Con lo que terminó el acto.

**EZEQUIEL J. SOBRINO REIG**  
**SECRETARIO**

Buenos Aires, 22 de noviembre de 2024.-

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE**: **I)** rectificar la sentencia en tanto condena a “Mirta Rita Gussoni” cuando debió decir que se hacía lugar a la demanda “Marta Rita Gussoni”, **II)** confirmar la sentencia en todo cuanto fue motivo de no atendibles agravios por los motivos expuestos en los considerandos, **III)** dado que las sumas depositadas en autos corresponden a operaciones realizadas sobre el patrimonio de Anita Piccini, quien ha fallecido, se deja sin efecto la entregada de dinero a nombre de la accionante y al volver a la instancia de grado deberán arbitrarse las medidas necesarias para transferir los fondos depositados en autos a una cuenta a nombre del sucesorio de la causante y previo trámite de ley se proceda a su entrega, **IV)** imponer las costas de Alzada a la parte actora que ha resultado vencida, ya que al margen de asistir razón parcial en su planteo recursivo, el modo en que se decide no lleva más que a considerarla vencida (artículo 68 del Código Procesal) y **V)** liminarmente, corresponde señalar que este colegiado ya ha tenido oportunidad de exponer -por mayoría- los argumentos que sostienen la aplicación de la nueva norma arancelaria a todos los asuntos en que no hubiera regulación





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

de honorarios al tiempo de la modificación legislativa (conf. esta Sala, “*Díaz Galaxia, Jéssica y otro c. Coria Sebastián E. y otros s. Daños y perjuicios*”, expte. n° 46276/2013, del 04/04/2018, ver [aquí](#)).

De manera tal que se procederá conforme las disposiciones de la ley 27.423.

Para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada en autos, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 29, 51, 54, 58 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Sobre la base de esas premisas, los honorarios regulados a la dirección letrada de la parte actora **Dres. Noemí Susana Vales y Gustavo Alberto Spota** resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de cinco UMA (5) respectivamente, que representan a la fecha la suma de trescientos nueve mil novecientos setenta y cinco pesos (\$309.975) para cada uno de ellos.

A tenor de las constancias de autos, la ley de arancel precedentemente citada y el art.478 del Código Procesal, los honorarios regulados al perito **ingeniero Aldo Loguercio** resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de cuatro UMA (4) que representan al día de hoy la suma de doscientos cuarenta y siete mil novecientos ochenta pesos (\$247.980).

Dado lo establecido en el decreto 2536/15, lo dispuesto en el punto d), del art.2°) del anexo III) del Decreto 1467/11 y el art. 24 de la ley de arancel, los honorarios fijados a la **mediadora Dra. Graciela Beatriz Casati** resultan reducidos, por lo que se los eleva a la suma de ciento nueve mil quinientos sesenta pesos (\$109.560), (12 UHOM).

Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, régulense los honorarios del **Dr. Antonio Alberto Bacchetta** en la cantidad de tres con cero un UMA (3,01) que representan a la fecha la suma de ciento ochenta y seis mil (\$186.000).



La vocalía número 27 no interviene por encontrarse vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

**PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ**  
**JUECES DE CÁMARA**

