

San Carlos de Bariloche, 05 de febrero de 2024.

VISTOS: Los autos caratulados: "**SALVATORI, ANTONIO -S. SUCESION AB INTESTATO (EXPTE. N° 10335-11) S/ INCIDENTE DE RENDICION DE CUENTAS**", **BA-30154-C-0000**.

Y CONSIDERANDO:-

1º) Que en los autos principales "**SALVATORI, ANTONIO S/ SUCESION AB INTESTATO**", BA-29778-C-0000; fueron declarados herederos los Sres. Antonio Nicolás Salvatori, Alberto Guillermo Salvatori, Carlos Rodolfo Salvatori, Julio Cesar Salvatori, Horacio Luis Salvatori, María Silvia Salvatori, Juan Manuel Salvatori, Martha Cristina Salvatori, José Pedro Salvatori; y la cónyuge supérstite María Jesús Perez de la Cuesta (fs. 295 26/02/2013).

2º) Que en fecha 23/10/2013 (fs. 351), fue designado como administrador definitivo el Sr. Antonio Salvatori; quien ejerció el cargo hasta su renuncia el 25/03/2021. Luego de ello, y por resolución de fecha 07/07/2021; se denegó la designación de otro administrador provisorio, a tenor de lo normado por el art. 2346 del CCCN. Ello por cuanto por un lado, en la misma decisión y ante la falta de acuerdo de los herederos se ordenó al liquidación judicial de los bienes; y porque existiendo mayoría entre los herederos, estos podrían designar privadamente a otro administrador, sin necesidad del nombramiento judicial. Tal resolución, fue confirmada a su turno por la Cámara de Apelaciones el 30/05/2023.

3º) Que por otro lado, con fecha 20/10/2020 el Administrador rendía cuentas de su gestión, las que ante la oposición de los demás herederos; generaba el inicio del presente incidente.

En primer lugar, impugnaba Emilio Salvatori la rendición presentada cuestionando en todo la gestión cumplida y manifestado su disconformidad. En lo sustancial, sostiene que aparecen gastos por comisiones y honorarios de contadores y abogados; no autorizado por los herederos, y sin presentar el recibo pertinente (apartado 6).

Que para la confección de los contratos de locación no se ha solicitado su anuencia y que no es cierto que haya consultado siempre a los demás herederos. Y que ha excedido las facultades del art. 712 del CPCC. En ese contexto, que tampoco acompañó los respectivos contratos de las 3 propiedades alquiladas (apartados 7).

Que no justifica los gastos extraordinarios por refacciones y/o ampliaciones ni tampoco los rinde adecuadamente (apartado 8).

Que insinúa en la rendición que a nombre del sucesorio habría contraído créditos y que habría gestionado un proyecto de loteo sobre 7.5 hectáreas incurriendo en un gasto extraordinario (apartado 12 y 13).

Que se habría generado un daño en virtud de la intención de vender el inmueble donde opera un geriátrico, ya que se renovó la locación generando un eventual conflicto con la inquilina del lugar.

Que con relación a los apartados 22, 23, 24; que los resúmenes de ingresos de 2020 son más incompletos que 2018 y 2019; ya que ni siquiera menciona los gastos. Que no estaba realizando idóneamente su labor en mérito a la ejecución de alquileres que tuvo que tramitarse judicialmente. Sin haber informado y acreditado el acuerdo rescisorio celebrado con motivo de ese juicio.

Que no ha entregado un informe de los procesos realizados en virtud de las usurpaciones de inmuebles que pertenecerían al acervo y que tampoco ha sido autorizado judicialmente para iniciar tales demandas.

Que no rinde en absoluto las actividades desarrolladas entre los años 2012 a 2017. Y que no ha rendido cuentas trimestralmente.

4º) Frente a esto, respondía el administrador negando las afirmaciones efectuadas por el heredero impugnante; y expresando que el cuestionamiento versaba sobre una mera discrepancia formal con la rendición cumplida por su parte.

Que la impugnación carecía de elementos contundentes que habiliten admitir la misma, y que el administrador ha actuado siempre con cuidado y en interés de los demás herederos. Que el impugnante no practicó una liquidación con las cuentas que entiende incorrectas y que no es cierto que no se hubieran rendido cuentas desde 2012 a 2017; contrariamente, que realizó las mismas fueron aprobadas, precluyendo la oportunidad para su cuestionamiento. Y que siempre mantuvo comunicación con los demás herederos respondiendo todas sus inquietudes.

Que la sucesión posee un régimen tributario propio, por lo cual, debe abonar impuestos; resultando necesario contar con profesional idóneo. Que gracias a su gestión al contador contratado se le ha abonado una tarifa muy baja por la liquidación de los mismos.

Que acompañó todos los comprobantes, respetado la voluntad de los herederos y que no ha excedido los límites de su función. Que tampoco ha contratado créditos bancarios a cargo de la sucesión y que todos los gastos fueron los necesarios.

Que con relación al geriátrico, que se alquiló ante la falta de interesados en su compra, y que la obra de gas realizada era indispensable para su correcta conservación. Que el local de calle Elordi, de Neuquén alquilado a Saona SRL se benefició con las mejoras introducidas que aumentan su valor. Y que estaba a la espera de la autorización de los herederos para iniciar las ejecuciones de alquileres. Respecto a las propiedades usurpadas, no le corresponden totalmente a la sucesión; y en todo caso, también necesita de la anuencia de los demás herederos para reivindicarlas.

Funda en derecho y ofrece pruebas.

5°) Que por otro lado, impugnaba también el heredero Juan Salvatori la rendición presentada. Sostenía que no se habían rendido cuentas mensualmente, sino esporádicamente. Que solo reciben sumas de dinero cuyo origen y conformación desconocen. Que con relación al contrato del geriátrico, excedió sus funciones de administrador, pese a las intimaciones cursadas; y que nunca obtuvo el consenso de los demás herederos como manifiesta en el punto 7 de su presentación.

Agrega que el edificio donde funciona el geriátrico debe ser reparado antes de cualquier renovación y que los costos de remodelación nunca fueron rendidos.

Que respecto del local de calle Elordi, desconoce el estado porque no se acompañaron fotos del lugar. Y que con relación al departamento de la misma ubicación, no le consta que se haya efectuado un estudio de mercado a través de la Inmobiliaria Remax. Finalmente, sobre la casa que se ubica en ese mismo lugar, expresa que desconoce quienes son los locatarios, sostiene que no se le ha informado sobre el plazo de carencia que habría otorgado, monto del contrato, costo de las refacciones, y si previamente recabó presupuestos.

Por otro lado, que no ha cumplido con el detalle de los impuestos abonados, ni adjuntado los comprobantes y que no detalla si se encuentran al día o si los bienes tienen deudas.

Que en el punto 9 menciona que contrató un estudio jurídico, sin información del valor de los honorarios; monto de la deuda y resultado de la ejecución de alquileres por el bien ubicado en extraña jurisdicción.

Que la propuesta de loteo no clara quien asumirá los costos, y que la rendición es insuficiente porque no se adjuntan todos los comprobantes de cada erogación realizada.

6°) Que a su turno, contestaba el administrador a esta impugnación, que el contrato correspondiente al inmueble del geriátrico, no se había renovado; siendo falsa la mención formulada por la impugnante. Que todos los comprobantes fueron presentados

cuando el otro heredero formuló su impugnación.

Acompaña las comunicaciones habidas con el inquilino del edificio donde funciona el geriátrico y reitera que el mismo no tenía contrato vigente a la fecha.

7°) Que con posterioridad a todo lo actuado y en mérito a la designación de un nuevo administrador; el Sr. Antonio Salvatori rendía las cuentas finales de su actuación. Sustanciada la misma, recibía impugnaciones de los herederos Juan Manuel, Juan Horacio y Pedro Salvatori. Sin embargo, estas impugnaciones no fueron debidamente sustentadas, por lo cuál corresponderá que previo a resolver la rendición final; se corra traslado al Sr. Antonio Salvatori, de las presentaciones efectuadas en fechas 10/06/2021 y 23/06/2021.

8°) Que así las cosas, corresponderá resolver en este estado sobre la rendición efectuada en fecha 20/10/2020, y las impugnaciones formuladas a la misma; que fueran reseñadas anteriormente.

En tal sentido previamente, entiendo necesario aclarar que lo que debe analizarse en el caso, es si las impugnaciones formuladas cuentan con fundamento suficiente, o en caso contrario; si deben rechazarse las mismas aprobando las cuentas rendidas por el ex administrador. Es que lo relativo a lo acertado de las decisiones adoptadas por el Sr. Antonio Salvatori en el ejercicio de su cargo (y por las cuales se decidió su reemplazo), y los perjuicios eventualmente generados a que referían los herederos en sus presentaciones y en la audiencia celebrada el 28/09/2021; deberán canalizarse por el proceso de conocimiento que corresponda, al exceder el margen de este trámite de rendición.

Además, en cuanto a las impugnaciones formuladas, se ha resuelto que respecto de la carga de la prueba de los hechos en que se funda la oposición que: "*el art. 748 del CPCC establece que en caso de disconformidad con la rendición de cuentas, se sustanciará por la vía incidental, de modo que por aplicación de los arts. 178 y 375 del CPCC, se encuentra a cargo del impugnante la carga de la prueba de los hechos alegados.*" (Referencia Normativa: Cpcb arts. 748, 178, 375; Cc0002 Si 56956 Rsi-328-92 I Fecha 29/05/1992, Caratula: "Riva C/ Sucesores de Riva S/ Incidente de Administración – Rendición de Cuentas – Sucesión", Mag.: Krause – Malamud" Lex-Doctor 8.0). Extremos que en el caso, no fueron debidamente cumplidos; ya que los impugnantes -además de las disconformidades expuestas y los cuestionamientos por las omisiones denunciadas- no han presentado elementos probatorios de los hechos que

afirman respecto de la gestión de Antonio Salvatori.

9°) Aclarado ello, con relación a la situación en análisis, debe tenerse en cuenta que "*la rendición de cuentas debe ser precisa y explicativa*" (Graciela Medina, "Proceso Sucesorio", Tomo II, Pag. 54/55, Rubinzal Culzoni, 1996), ya que de este modo permite un adecuado control, y evita interpretaciones equívocas sobre el cumplimiento de las obligaciones de la sucesión; debiendo agregarse un detalle ordenado de los ingresos, egresos y saldos. Siendo que Antonio Salvatori fue designado el 23/10/2013 (fs. 351); su obligación de rendir cuentas, comenzó en aquel momento.

Sin embargo, como antecedentes a la presente, se pueden mencionar las siguientes circunstancias que permiten delimitar el alcance de la obligación que los herederos reclaman a Antonio Salvatori y objeto de la presente resolución.

Como primera cuestión, de la compulsión del proceso sucesorio se observa que el 7/04/2014, el administrador solicitó como actuación inicial la apertura de una cuenta bancaria para el cumplimiento de su gestión (fs. 398). Que luego sin embargo, el 23/10/2014 se inició en su contra un incidente de rendición de cuentas a pedido de Juan Manuel Salvatori, quien además solicitó la remoción de Antonio Salvatori. En mérito a ello, se inició por un lado el incidente respectivo por separado -que generó una rendición por parte del administrador- y que, debidamente sustanciada la misma el 30/10/2015; no fue materia de cuestionamientos por parte de los demás herederos. Esa causa posteriormente fue archivada el 06/09/2021.

Que por otro lado, con relación al pedido de remoción, el 17/12/2014 se inició el incidente en cuestión (fs. 457, expte. 13807-14); en el que caducó la instancia con fecha 26/07/2016, antes de cualquier resolución al respecto; dada la falta de impulso de los incidentistas (art. 316 del CPCC).

Que a ello, se puede agregar que también en el sucesorio (fs. 531), Antonio Salvatori solicitó oportunamente autorización para pagar deudas fiscales de los bienes y conformidad para la locación del local de calle Elordi de Neuquén; conformidad que fue dada a fs. 548 por los herederos Juan Manuel, Marta, Luis Horacio y Alberto Salvatori.

Así las cosas, recién ante la denuncia de Emilio Salvatori de que no se

habían rendido cuentas al 29/03/2019; fue que se generó este nuevo incidente; que motivó la presentación en examen por parte del administrador.

Es decir que en síntesis, de todo lo reseñado anteriormente, se puede concluir entonces que los periodos anteriores a esta rendición debieron ser oportuna y concretamente requeridos -o continuados en su caso- en los procesos ya iniciados por aquellos periodos. Sin embargo, esos procesos mencionados (de remoción y rendición de cuentas); no fueron proseguídos por los interesados, caducando y archivándose las actuaciones.

Como consecuencia de todo ello, entiendo que no corresponde ahora retrotraer el debate a esas instancias ya precluidas; debiendo limitarse esta decisión a la rendición cuestionada, que fuera presentada por Antonio Salvatori el 20/10/2020; y que motivara este último incidente en examen, tal como se adelantara en los considerandos que anteceden.

10°) Que de conformidad con lo expuesto previamente, a continuación trataré las observaciones a la mencionada rendición, efectuadas por parte de los herederos impugnantes.

En primer término impugnó José Emilio Salvatori. Su planteo, se funda sustancialmente en las siguientes deficiencias u omisiones, que entiendo contiene la rendición cumplida:

a) los gastos por comisiones y honorarios, presuntamente efectuados sin autorización de los demás herederos. Y la ausencia de los recibos pertinentes (apartado 6).

A ello, el administrador respondió que esos gastos estaban justificados y obedecían al régimen tributario del sucesorio. Sobre este punto, se aprecia que en el anexo VIII obran las facturas emitidas por la sucesión que acreditarían el cumplimiento del régimen tributario correspondiente, aunque solamente se refieren a las facturas emitidas por los alquileres a terceros. Más allá de esto, entiendo que el administrador no requiere

autorización para contratar la asistencia técnica de un contador, o de un abogado; siempre y cuando ello resulte necesario para la preservación del patrimonio común (en los límites de la administración). Esto porque son gastos normales de la administración en los términos del art. 712 del CPCC.

En este caso, ese gasto además se encuentra justificado, si se considera la complejidad de la administración encomendada, sin que ello libere al administrador -por otro lado- de presentar los comprobantes que acrediten tales gastos. Es por ello que ante la falta de presentación de tales comprobantes, debió Antonio Salvatori rendir la cuenta pertinente.

Téngase en cuenta en tal sentido, que no obra en la rendición comprobante alguno con relación a los honorarios que se habrían abonado, más allá de su sola mención en la planilla presentada en el anexo I. A lo dicho, cabe agregar que el art. 2353 del CCyC dispone que *"el administrador debe realizar los actos conservatorios de los bienes y continuar el giro normal de los negocios del causante. Puede, por sí solo, enajenar las cosas muebles susceptibles de perecer, depreciarse rápidamente o cuya conservación es manifiestamente onerosa. Para la enajenación de otros bienes, necesita acuerdo unánime de los herederos o, en su defecto, autorización judicial. Además de gestionar los bienes de la herencia, debe promover su realización en la medida necesaria para el pago de las deudas y legados"*.

Que también dentro de esta observación efectuada, se reclamaba la falta de información sobre los procesos judiciales que se habrían iniciado y que justificarían la contratación de los letrados en cuestión. En este sentido, asiste razón a los herederos en cuanto el administrador deberá informar sobre la situación de los procesos iniciados y todo lo relativo a la contratación de los abogados; ya que ello se vincula con la integración y la preservación de la masa indivisa.

b) También cuestiona la falta de presentación de los contratos de alquiler

de las 3 propiedades alquiladas (apartado 8). Sin embargo, estos obran en el anexo II y III; con excepción del contrato del departamento de Calle Elordi de Neuquén que no fue presentado.

Con relación a estas contrataciones efectuadas, siendo que el art. 712 del CPCC norma expresamente que "*el administrador de la sucesión sólo podrá realizar actos conservatorios de los bienes administrados (...) No podrá arrendar inmuebles sin el consentimiento de todos los herederos*"; el exceso en las facultades que se denuncia en mérito a tales contratos de locación, deberá ser canalizado por la vía pertinente como se explicara en el considerando 8 que antecede. Sin perjuicio lo señalado cabe aclarar, que ello no obsta al hecho de que el administrador debió igualmente rendir las cuentas respectivas sobre esta situación planteada, ante el pedido de los demás herederos; tal como se explicara anteriormente.

c) Respecto de la falta de justificación de los gastos extraordinarios por refacciones y/o ampliaciones (apartado 8); se mencionan en la planilla Excel del Anexo I, pero no se agregaron comprobantes de ninguno de los gastos; por lo que tampoco puede aprobarse la cuenta.

d) De los créditos que a nombre del sucesorio se habrían contraído, no surge de ningún elemento del proceso sucesorio y ni de este incidente que el administrador haya contraído tales deudas; por lo cual se rechazará la impugnación formulada en ese sentido.

También se rechazará la misma respecto de los gastos que se habrían efectuado por la gestión de un proyecto de loteo sobre 7.5 hectáreas (apartados 12 y 13); ya que obra en autos el proyecto mencionado (anexo IV) debidamente detallado; pero no se evidencia ningún gasto a cargo de la sucesión que debería haberse rendido. En efecto, se trataría solo de una propuesta de partición sin gastos comprometidos por el administrador.

e) Respecto de los apartados 22, 23, 24; asiste razón a los impugnantes en que solo se rinden los ingresos y egresos de 2018, parte de 2019, y 2020 (que no incluye egresos); por lo cuál resultan insuficientes las cuentas rendidas en este sentido.

f) Finalmente, con relación al pedido de explicaciones por las usurpaciones de inmuebles que pertenecerían al acervo; el administrador dio fundamentos suficientes de

la situación explicando que tales bienes no pertenecen en un 100% al acervo y que no contaba con la autorización de los demás herederos como para iniciar demandas en tal sentido. Por ello se rechazará la impugnación, siendo que a todo evento; aquellos bienes no fueron indicados con precisión por los impugnantes. Por ello, con el informe brindado por el administrador se tiene por cumplida esta carga.

11°) Que con relación a las impugnaciones que efectuó el heredero Juan Salvatori; este sostuvo que no se habían rendido cuentas mensualmente, sino esporádicamente. Que solo reciben sumas de dinero cuyo origen y conformación desconocen; y que con relación al contrato del geriátrico, se excedió en sus funciones el administrador, pese a las intimaciones cursadas; ya que nunca obtuvo el consenso de los demás herederos como manifiesta en el punto 7 de su presentación. Y que el edificio donde funciona el geriátrico debe ser reparado antes de cualquier renovación, y que los costos de remodelación nunca fueron rendidos.

Con relación a todo ello, cabe remitirse a las consideraciones ya efectuadas precedentemente. Sin perjuicio de ello, se observa que en efecto no se han cumplido rendiciones mensuales o trimestrales (art. 2355 del CCyC), y que los fondos transferidos (anexo V) solo se corresponderían con los períodos detallados en el anexo I; aunque no obra detalle preciso y circunstanciado de las imputaciones efectuadas. Además, que las reparaciones del edificio donde funcionaría el geriátrico han sido informadas, pero no rendidas con los comprobantes respectivos.

Cabe reiterar a su vez que el contrato de locación de tal inmueble ubicado en calle Av. del Trabajo 2.300 de Neuquén, ha sido debidamente presentado en esta rendición (07/03/2022); por lo que no corresponde admitir el planteo en este estado, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera corresponder al administrador en caso de comprobarse un exceso en las facultades y perjuicio al patrimonio del sucesorio.

También impugnaba la rendición el heredero respecto del local de calle Elordi, ya que desconocía su estado; como así también el del departamento y la casa que se ubicarían en la misma dirección. Respecto del local de calle Elordi, y más allá de lo ya consignado, consta en la rendición la documentación pertinente referida al contrato con la empresa Saona SRL (Anexo III) y las condiciones del mismo. Sin embargo, no existen constancias como se explicara anteriormente; con relación al mencionado

departamento (apartado 8 punto 3) y la casa que se ubicaría en el mismo lugar; sobre la que no existe referencia alguna.

Finalmente, cuestionaba que no se había cumplido con el detalle de los impuestos abonados, ni adjuntado comprobantes, ni información sobre el estudio jurídico contratado (apartado 9); y que tampoco se aclaraba sobre los gastos de la propuesta de loteo. Respecto de todos estos ítems cabe remitirse al considerando anterior donde fueron abordados con precisión, debiendo admitirse la impugnación con relación a la falta de presentación de comprobantes de los gastos por honorarios, como así de los impuestos de los bienes que se habrían abonado; y rechazarse el cuestionamiento respecto de los gastos del loteo, por tratarse solo de una propuesta a la sucesión que no habría generado costo alguno.

12°) Que de conformidad a todo lo reseñado anteriormente, corresponderá receptar parcialmente las impugnaciones formuladas, rechazando la rendición de cuentas presentada por quien fuera el administrador del sucesorio, Sr. Antonio Salvatori; de conformidad a todo lo señalado en los considerandos 8, 9, 10 y 11 de la presente. Y se aprobarán las cuentas rendidas en lo demás; y en cuanto no fuera materia de impugnación (considerandos 8 a 10).

13°) Que las costas de la presente se impondrán en el orden causado, atento el modo en que se resuelve y conforme lo normado por los arts. 68 y 69 del CPCC.

En consecuencia, **RESUELVO**:-

I) Rechazar el planteo efectuado por los impugnantes con relación a las rendiciones de los periodos correspondientes a los años 2013/2017; conforme todo lo expuesto en los considerandos que anteceden. **II)** Rechazar la rendición de cuentas presentada por Antonio Salvatori el 20/10/2020, en cuanto fuera impugnado por los herederos José Emilio Salvatori y Juan Salvatori; por no haberse cumplido con: **a)** la acreditación de los gastos de comisiones y honorarios (y presentación de sus comprobantes); efectuados en la contratación de abogados y contadores para asesorar a la administración de la sucesión. **b)** el deber de informar todo lo relativo a la situación de los procesos judiciales que se habrían iniciado en favor de la sucesión. **c)** con la presentación del contrato de alquiler del departamento de Calle Elordi, de la ciudad de Neuquén. **d)** con la justificación de los gastos extraordinarios realizados por refacciones y/o ampliaciones (apartado 8, y Anexo I), y de presentación de los comprobantes respectivos. **e)** brindar las explicaciones requeridas y con la

realización de un informe circunstanciado respecto de los fondos transferidos a los herederos (anexos I y V). **f)** la acreditación de los impuestos abonados y comprobantes emitidos. Ello, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos 8, 9, 10 y 11 que anteceden. **III)** Aprobar la rendición en cuanto no fuera materia de impugnaciones; rechazando asimismo y en particular, las referidas a los siguientes puntos: **a)** presentación de los contratos de alquiler de 2 propiedades alquiladas (apartado 8); referidas a los inmuebles de calle Av. del Trabajo 2300 de Neuquén (geriátrico) y local de calle Elordi de la misma ciudad, locado a Saona SRL (anexo III). **b)** denuncia de toma de créditos a cargo del sucesorio. **c)** gastos por la gestión de un proyecto de loteo sobre un inmueble en Plottier -chacra de 7.5 hectáreas- (apartados 12 y 13, anexo IV). **d)** explicaciones relacionadas a las presuntas usurpaciones de inmuebles que pertenecerían al acervo. Todo ello de acuerdo a lo consignado en los considerandos 8 a 11. **IV)** Imponer las costas de la presente en el orden causado, atento el modo en que se resuelve y conforme lo normado por los arts. 68 y 69 del CPCC. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (Acordada 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

Cristian Tau Anzoátegui

Juez