

Cipolletti, 09 de junio de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados “CORTEZ ALEJANDRA SOLEDAD Y OTRAS C/ CANTO GRISELDA LETICIA DEL VALLE S/ RENDICION DE CUENTAS (C)” (Expte. N° CI-26834-C-0000) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 02/08/2021 se presentaron las Sras. ALEJANDRA CORTEZ, MARIELA NOEMI LUNA y GRACIELA MIRTA DIAZ (fiduciantes), por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Marcos Raúl Quintulen y promovieron demanda de rendición de cuentas contra la Sra. GRISELDA LETICIA DEL VALLE CANTO (fiduciaria del Fideicomiso El Recreo).

En cuanto a los hechos que dan origen al proceso precisaron que las nombradas son docentes de la educación pública provincial y que, como tal, asociadas a la Mutual para el Magisterio Rionegrino; siendo fiduciantes -por contrato de adhesión que suscribieron- del Fideicomiso El Recreo del cual es fiduciaria la Sra. Canto. Tal condición de las demandantes se remonta al año 2015, cuando la Mutual generó una propuesta de desarrollo de lotes con servicios, ofreciendo su adquisición a quienes sean afiliados a la misma y residentes de Cipolletti. Es así que las accionantes se sumaron al proyecto que, por entonces, funcionaba con una comisión integrada, entre otras personas, por la aquí demandada, quien presidía la misma. Tal incorporación requería el pago de una cuota societaria mensual que las actoras en todo momento abonaron.

En el devenir de la relación mencionada, se dispuso organizar a los socios en dos grupos, uno conformado por los no propietarios y otro por los socios que buscaban adquirir los lotes para sus hijos. Así, con esa distribución y los fondos recaudados, se inició el proyecto que prometía dos grandes loteos para lo cual se adquirieron dos chacras. En todo momento, la gestión de la comisión continuó a cargo de la Sra. Canto hasta la separación de los grupos a cada terreno adquirido, oportunidad donde se conformó el Fideicomiso al que pertenecen las actoras y la demandada procedió a renunciar al cargo de presidenta del grupo general para dirigir la comisión del grupo al que pertenecen las Sra. Cortez, Luna y Díaz.

A partir de entonces, de acuerdo a lo manifestado por las accionantes, se

suscitaron una serie de inconvenientes en la administración del Fideicomiso, que generaron diversos cuestionamientos relativos a la administración y destino de los fondos aportados por los socios. Incluso se cuestionó hasta el modo en qué habrían sido distribuidos los fondos desde el inicio del proyecto, ya que en un comienzo la recaudación ingresaba a un fondo común y, al desdoblarse el emprendimiento, no se explicó de qué modo se distribuyeron las sumas; en ese sentido, indicaron que, desde que se conformó el grupo 2 -que integran-, los aportes periódicos se depositaban en una cuenta bancaria a nombre de la Sra. Canto y del Sr. Aldo Verderone (vicepresidente de la comisión). Además, adujeron que en el desarrollo del Fideicomiso, se tomaban decisiones y efectuaban pagos sin la participación y aprobación de los socios; aspectos éstos que eran cuestionados por los socios en las asambleas, junto con la escasez de información y falta de claridad en el manejo económico del proyecto.

Destacaron que, durante el período 2015-2018, fueron escasos los avances en la presentación de trámites administrativos de planos y otras obras de ejecución y que, recién en 2018, la Mutual y la Administración aportaron la propiedad de la chacra, una vez constituido el Fideicomiso. Mencionaron que en Julio del año 2020 se les comunicó a los socios fiduciantes la Resolución Municipal N° 1051/20 que pre-aprobaba el anteproyecto de urbanización bajo condiciones estrictas de ejecución de ciertos actos y obras que debían efectuarse en el plazo perentorio de 120 días. Esta serie de condiciones inquietó a los socios quienes desconocían (por carecer de explicaciones concretas y fundadas) si el Fideicomiso contaba o no con los fondos necesarios para afrontarlas.

Una vez comunicada la resolución mencionada, se convocó a los socios a asambleas por zoom para notificarlos e informarlos sobre la voluntad de avanzar con determinadas obras sin previa consulta y sin aportar un plan de obras general. En ese sentido, mencionaron que no se conocieron las condiciones de contratación sino hasta después de firmado el contrato. En virtud de todo ello es que, las demandantes comenzaron a solicitar por diversos medios, la exhibición de los planos presentados y la presentación de una rendición de cuentas clara y documentada de todo lo actuado. Pese a lo cual, la accionada omitió cumplir con tal petición a pesar de las innumerables diversas misivas remitidas por las accionantes (que transcribieron).

El 29/01/2021 se celebró una asamblea -fuera del plazo contractual para la rendición de cuentas- donde se trataron algunos temas y, luego de lo cual, diversos socios intervinieron cuestionando el mecanismo adoptado de reuniones y decisiones

asumidas por la fiduciaria quien contrató una empresa sin dar cumplimiento al procedimiento contractualmente convenido para las contrataciones (consistente en obtener 3 presupuestos para elegir la mejor oferta). Además de todo ello, se solicitó a la fiduciaria la acreditación documental de los egresos destinados al desarrollo lo cual no fue cumplimentado. Seguidamente, la Sra. Canto exhibió un cuadro con ingresos y egresos el cual carecía de firma de la fiduciaria y de profesional idóneo y sin acompañar documentación respaldatoria al efecto; el cual fue puesto a votación de la asamblea, oponiéndose las actoras y, dado el clima hostil, se dispuso un cuarto intermedio para lo cual se fijó nueva fecha para el 05/02/2021 donde la fiduciaria tampoco profundizó en los pedidos formulados.

Ante los requerimientos efectuados por las accionantes en diversas oportunidades e instancias la demandada respondió en todo momento con evasivas y tratando de excluir a las actoras en la toma de decisiones, dilatando plazos, suspendiendo asambleas convocadas o desdoblándolas, no exhibiendo actas ni balances, todas actitudes que demuestran que las cuentas del patrimonio fideicomitido carecen de certeza y justificación.

Concluyeron afirmando que la solicitud de las fiduciantes en torno a la obtención de información sobre las cuentas del fideicomiso no resulta caprichosa sino que es un derecho elemental de quien confía parte de su patrimonio a un tercero y espera una correcta administración para el acceso -en el caso- a la tierra. En ese sentido, dijeron que no es consta la existencia de trámites debidamente aprobados que reflejen el avance de la obra y justifiquen la realización de tareas complementarias.

Ofrecieron pruebas, fundaron en derecho y peticionaron se haga lugar a la demanda.

2.- En fecha 09/08/2021 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda.

Por escrito del 06/10/2021 se presentó el Dr. Juan Bautista Justo en carácter de gestor procesal de GRISELDA DEL VALLE CANTO (gestión ratificada el 18/10/2021 con presentación de poder) y procedió a contestar la demanda instaurada en su contra.

En primer lugar, negó en general y en particular los hechos afirmados en el escrito inicial, reconociendo expresamente la documental acompañada con la demanda.

Luego, en su versión de los hechos, sostuvo que el 28/06/2017 la Mutual para el Magisterio Rionegrino adquirió un inmueble en esta ciudad con miras a posibilitar el desarrollo de un futuro loteo destinado a sus afiliados, quienes debían aportar los fondos necesarios para la adquisición.

En fecha 06/08/2018, una vez efectuada la compra, se celebró un contrato de Fideicomiso entre los afiliados que habían aportado, la Mutual y la Sra. Canto cuyo fin persigue la concreción de un desarrollo inmobiliario. Los aportantes y la mutual revistieron el carácter de fiduciantes y la Sra. Canto de fiduciaria, esta última actuaría con la asistencia de una Comisión Directiva. En dicho contrato -relató- se insertó una cláusula que específicamente expresa: “... la suscripción del presente contrato (...) implican la previa, expresa y total aceptación y aprobación de todas y cada una de las decisiones tomadas e instrumentadas con relación al INMUEBLE (...) como también el reconocimiento de haber sido siempre informados de cada uno de los actos realizados con relación a este contrato ...” .

Continuó su presentación indicando que, una vez instrumentado el Fideicomiso, se iniciaron las gestiones tendientes a la aprobación provisoria del proyecto inmobiliario por parte del Municipio, lo que se logró recién el 14/07/2020, mediante el dictado de la Resolución N° 1051/2020. Luego de lo cual, tanto la Fiduciaria como la Comisión Directiva, se abocaron a concretar las obras necesarias para la autorización definitiva, lo que requirió la contratación de profesionales y empresas.

Puso de resalto que, tanto el trámite de la autorización administrativa del fraccionamiento como el avance de las obras, fue objeto de diversos tratamientos por el Órgano que nuclea a los afiliados, -esto es, la Asamblea- quien, en todo momento, aprobó las gestiones realizadas. Ello, sin perjuicio de que, naturalmente, puede haber afiliados que no concuerden con el modo en que se lleva adelante el proyecto a quienes se les brindó la información solicitada por cada uno de ellos.

Finalizó afirmando que no ha existido de parte de la fiduciaria incumplimiento alguno a su deber de rendición de cuentas, el cual fue cumplido por la vía prevista contractualmente.

Ofreció pruebas, hizo reserva de caso federal y solicitó el rechazo de la acción.

3.- Por providencia del 22/10/2021 se dispuso la apertura de la causa a prueba

fijándose audiencia preliminar para el 18/11/2021 la cual fue suspendida por posible acuerdo. Sin embargo, dado que se logró conciliar la controversia, el 11/04/2022 se proveyeron las pruebas ofrecidas.

En fechas 01/03/2024 y 28/11/2024 se certificó el avance probatorio. Luego, el 05/06/2025 se clausuró el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que ambas partes ejercieron por presentaciones del 01/07/2025 (actora) y 02/07/2025 (demandada). Finalmente, el 02/02/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

4.- De los antecedentes reseñados se evidencia que no existe controversia entre las partes respecto al vínculo que las une, ni respecto a la celebración del contrato de fideicomiso ni de la calidad que las actoras revisten como fiduciantes y la demandada como fiduciaria. Tampoco existe discrepancia en torno a la significancia que tiene en este tipo de contratos la obligación de rendir cuentas; sin embargo, disienten las partes en torno al correcto cumplimiento de tal obligación por parte de la Sra. Canto, puesto que, mientras las accionantes afirman que ésta no habría dado cumplimiento a tal exigencia, la fiduciaria sostuvo que dio cabal ejecución a tal deber en consideración a lo dispuesto al respecto en el instrumento suscripto.

En consecuencia, en esta instancia se evidencia que la cuestión a resolver consiste en determinar si la Sra. Canto rindió correctamente las cuentas de su administración como fiduciaria del Fideicomiso El Recreo a la luz de las pruebas producida o, si -por el contrario- no lo hizo debiéndosela -eventualmente- condenar a dar cumplimiento a la misma.

5.- Conceptualmente el Fideicomiso es aquél negocio jurídico por el cual una o más personas (humanas y/o de existencia ideal), que se denominan fiduciantes, transmiten o se comprometen a transmitir bienes -de su propiedad- a otra persona (llamada fiduciario), que administra los mismos, ejecutando tal función en beneficio de quién contractualmente se convenga, en este caso, en beneficio de los aportantes fiduciantes. Resultando central en el este tipo de negocios la confianza que los fiduciantes depositan en el administrador del fideicomiso.

La figura bajo estudio puede perseguir fines de diversa índole, siendo el en este

caso de naturaleza inmobiliaria. Es así que los aportantes (fiduciantes), en realidad, lo que transmiten son aportes dinerarios para la consecución del fin (el desarrollo del loteo) mientras que la Mutual para el Magisterio aportó las chacras que posibilitarían el desarrollo.

El contrato en cuestión tuvo una primera regulación en la ley 24.441; sin embargo con la sanción del Código Civil y Comercial fue recepcionado en el mismo, encontrando su marco normativo en los artículos 1.666 a 1.707 -inclusive-. De su estudio emergen disposiciones que resultan vitales para el presente proceso puesto que determinar el marco de actuación del fiduciario, sus obligaciones y límites. En ese sentido, el CCyC dispone:

“ARTICULO 1674.- El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él...”

“ARTICULO 1675.- La rendición de cuentas puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a un año.”

“ARTICULO 1676.- El contrato no puede dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.”

Respecto a la obligación de rendir cuentas, a la luz de las disposiciones antes descriptas, la doctrina explica que: *“... En el fideicomiso está confiada la administración (en amplio sentido) de un bien, de un patrimonio, de una universalidad jurídica de bienes. De allí que la obligación de rendir cuentas surja como inseparable del fideicomiso. Es menester recurrir en consecuencia a la regulación que en el Código Civil y Comercial se proporciona en los artículos 858 a 864, entendiendo, por lo tanto, que el fiduciario debe “dar cuenta de sus operaciones” en los términos que el contrato se lo haya impuesto, o cuando se lo solicite el beneficiario, con periodicidad no mayor e un año (cf. art. 1675, último párrafo).*

Esta obligación importa el deber de formular una relación integral y detallada de ingresos y egresos relacionados con el ejercicio de la propiedad fiduciaria, que en

forma explicativa y documentada muestre el estado de la actividad encomendada y los resultados exactos de su gestión...” (TINTI, Guillermo, "Contrato de Fideicomiso" Ed. Ábaco 2022, pag. 70).

En torno a la obligación de rendir cuentas, el Código Civil y Comercial la conceptualiza y regula indicando que: *“Se entiende por cuenta la descripción de los antecedentes, hechos y resultados pecuniarios de un negocio, aunque consista en un acto singular. Hay rendición de cuentas cuando se las pone en conocimiento de la persona interesada, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes (art. 858)”*

En cuanto a sus requisitos, sujetos obligados, modo y oportunidad prescribe *“La rendición de cuentas debe: a) ser hecha de modo descriptivo y documentado; b) incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión; c) acompañar los comprobantes de los ingresos y de los egresos, excepto que sea de uso no extenderlos; d) concordar con los libros que lleve quien las rinda. (cf. art. 859)”*; siendo obligados a rendirla *“... a) quien actúa en interés ajeno, aunque sea en nombre propio; b) quienes son parte en relaciones de ejecución continuada, cuando la rendición es apropiada a la naturaleza del negocio; c) quien debe hacerlo por disposición legal... (art. 860) ”*. Agrega la norma que la misma *“...puede ser privada, excepto si la ley dispone que debe ser realizada ante un juez.”* Por su parte, el art. 861 establece que: *“... deben ser rendidas en la oportunidad en que estipulan las partes, o dispone la ley...”*. A su vez, el CCyC estipula que: *“La rendición de cuentas puede ser aprobada expresa o tácitamente. Hay aprobación tácita si no es observada en el plazo convenido o dispuesto por la ley o, en su defecto, en el de treinta días de presentadas en debida forma. Sin embargo, puede ser observada por errores de cálculo o de registración dentro del plazo de caducidad de un año de recibida (art. 862)”* y que *“en relaciones de ejecución continuada si la rendición de cuentas del último período es aprobada, se presume que también lo fueron las rendiciones correspondientes a los períodos anteriores”* (art. 863).

En consecuencia, el marco normativo referenciado -en particular las normas transcriptas- junto con las disposiciones generales en materia de contratos y obligaciones -que también contiene el Código Civil y Comercial-, constituyen el encuadre que servirá de base para la resolución del presente litigio.

Para finalizar el presente punto considero necesario dejar expresado que no

resultarán de aplicación las disposiciones de la ley 24.240 pese a que las actoras en algunas ocasiones insinuaron la existencia de una relación consumeril, puesto que no luce acreditado ni he logrado constatar que, efectivamente exista tal relación de consumo. Esto -sin ánimo de aún expedirme sobre el fondo- lo corroboro no sólo de las expresiones vertidas y de la prueba colectada sino de la naturaleza de las partes. Es que, en efecto, las actoras ingresaron a la relación contractual a partir de su condición de afiliadas a la Mutual para el Magisterio Rionegrino con quien, prima facie, se celebro este “emprendimiento” -que no es más que la ejecución de un desarrollo inmobiliario pensado por un conjunto de personas que perseguían el mismo fin-. Que si bien luego, para una mejor organización, decidieron organizarlo bajo la figura del Fideicomiso, lo cierto es que la Sra. Canto (quien ya integraba los órganos de gestión del desarrollo) que se constituyó como Fiduciaria asumió tal rol como parte de la Mutual mas no por revestir o detentar regularmente alguna condición de desarrolladora y/o comercializadora inmobiliaria de manera profesional sino por conocer en profundidad el móvil perseguido por los afiliados contratantes. Razón por la cual de ningún modo cabe considerar que la Sra. Canto y/o la Mutual para el Magisterio Rionegrino puedan llegar a ser consideradas como proveedoras en la relación contractual a los fines de ser alcanzadas por las disposiciones de la ley mencionada.

6.- Establecido el marco legal aplicable, previo al tratamiento de la controversia, me parece pertinente proceder al estudio de las disposiciones contenidas en el contrato de fideicomiso suscripto; pues, conforme lo estipula el Código Civil y Comercial, si bien la obligación de rendir cuentas no es disponible (es decir, no se puede dispensar al fiduciario de hacerlo), las partes pueden -y es recomendable que así lo hagan- regular el modo y la periodicidad en la que se dará cumplimiento.

Del contenido de la Escritura N° 1934 (aportada por ambas partes) por la cual se protocolizó el contrato de fideicomiso -y en lo que al presente proceso respecta- se evidencia que en el punto M del contrato de fideicomiso protocolizado se convino: *“M.- Que la suscripción del presente contrato de fideicomiso (...) implican la previa, expresa y total aceptación y aprobación de todas y cada una de las decisiones tomadas e instrumentadas con relación al INMUEBLE, a los términos y condiciones del presente contrato y por los trabajos de asesoría legal recibidos al respecto, todas tareas realizadas por la COMISIÓN DIRECTIVA Ad Hoc que estuviera funcionando y/o por quienes ellos contrataran para realizar dichas tareas (por caso, agrimensor, asesor de*

seguros, abogado), como también el reconocimiento de haber sido siempre informados de cada uno de los actos realizados con relación a este contrato, sus tratativas preliminares, el INMUEBLE y/o todo lo referido al loteo inmobiliario proyectado, información que recibieran sea por vía personal, informática (correo electrónico y/o redes sociales) y/o en las numerosas Asambleas informativas realizadas”

Dicha disposición contractual fue la invocada por la demandada en su contestación como postura defensiva ante los planteos de las accionantes.

Sin embargo, continuando con el análisis del contrato se desprende que el mismo establece un mecanismo específico respecto a cómo y cuándo deben rendirse las cuentas del presente fideicomiso. En ese sentido, establece: “**DECIMOCUARTA. RENDICION DE CUENTAS. RENDICIÓN DE CUENTAS.** El Fiduciario pondrá a disposición de los Beneficiarios la información que los mismos le soliciten de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 24.441, incluyendo la obligación de rendir cuentas documentada de su gestión, la que deberá ser documentada con arreglo a la Ley de Fideicomiso y a lo fijado en ésta Cláusula. El Fiduciario deberá presentar rendiciones de cuentas en forma semestral (cada SEIS (6) MESES), al finalizar la última quincena de los meses de JUNIO y DICIEMBRE de cada año. La fecha de cierre de los ejercicios anuales será el 31 de Diciembre de cada año. Transcurridos TREINTA (30) días corridos desde la puesta a disposición de la información exigida por las normas vigentes, se considerarán que las cuentas rendidas están aprobadas, si no existiera impugnación judicial. La información y rendición de cuentas serán puestas a disposición de los Fiduciantes Clase A en el domicilio del Fiduciario y/o donde este indique para mayor facilidad de acceso a dicha información. La impugnación de las cuentas para que se tenga válidamente como tal, deberá estar causada y fundamentada lógicamente respecto de lo que se objeta. Las observaciones no pueden ser genéricas, vagas, imprecisas o sin una concreta determinación de las cuentas impugnadas. La impugnación parcial de alguna partida implicará la aprobación automática de las restantes. Aprobadas las cuentas en forma expresa o tácita, el Fiduciario quedará libre de toda responsabilidad, frente a los Beneficiarios presentes y futuros y/o Beneficiario y/o los Fiduciantes y/o todos los demás ante los que se hubieran rendido cuentas, por todos los actos ocurridos durante el período de la cuenta y el instrumento de Fideicomiso.”

En cuanto al funcionamiento de las asambleas el contrato estipuló:

“DECIMO OCTAVA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS. COMISION DIRECTIVA. 18.1. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS. 18:1,1.- Cuando el Fiduciario, lo considere necesario o lo soliciten Beneficiarios que representen por lo menos el SESENTA Y CINCO POR CIENTO (65 %) en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Beneficiarios, para dar o recibir cualquier solicitud, autorización, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción. La convocatoria deberá ser realizada por el Fiduciario dentro de los QUINCE (15) días hábiles de recibida la solicitud de los Beneficiarios. Las Asambleas se celebrarán en la Ciudad de CIPOLLETTI (RN), en la fecha que el Fiduciario determine, y serán presididas por un funcionario autorizado del Fiduciario. La citación se efectuará por instrumento fehaciente (por caso, nota con acuse de recibo y/o correo electrónico destinado a la casilla de correo denunciada en la planilla de FIDUCIANTE suscripta por éstos, etc.) (...) con no menos de DIEZ (10) días corridos de antelación a la fecha fijada para la Asamblea correspondiente. El orden del día será fijado por el Fiduciario, salvo que otra cosa se hubiera establecido en el Presente Contrato. Los Beneficiarios podrán concurrir por si o por representante nominado por carta poder al efecto con certificación notarial y/o bancaria y/o policial y/o juez de paz de la firma del poderdante. La Asamblea podrá sesionar válidamente en primera convocatoria con la presencia de Beneficiarios que en conjunto sea mayor al CINCUENTA POR CIENTO (50%), salvo que el Presente Contrato se hubiera estipulado, para uno o más supuestos, otra mayoría distinta y más gravosa. En segunda convocatoria podrá sesionar válidamente con los Beneficiarios que se encuentren presentes. El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la Asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una (1) hora después de la fijada para la primera. (...) En todos los casos las decisiones se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes, salvo que en el Presente se hubiera estipulado alguna mayoría distinta y más gravosa, para uno o más supuestos. Cualquier resolución debidamente adoptada en una Asamblea de Beneficiarios será obligatoria para todos los beneficiarios llamados a participar en dicha asamblea...”

7.- Ingresando al análisis del litigio y luego de analizar minuciosamente la vasta prueba producida adelanto que el rechazo de la acción se impone por las razones que seguidamente expondré.

En primer lugar he de recordar que los jueces no tienen obligación de analizar

todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CS, Fallos 274:113; 280:320; 144:611).

En ese sentido, el principal cuestionamiento de las actoras se centra en la falta de rendición de cuentas y/o su deficiencia; para lo cual, documentalmente, aportaron capturas de correos electrónicos remitidos por las demandantes y dos misivas remitidas por la Sra. Cortez en fechas 23/12/2020 y 25/02/2021 y una remitida por la Sra. Luna el 23/12/2020, dirigidas a la Sra. Canto en las cuales peticionaron rendición de cuentas y convocatoria asamblearia. Asimismo, acompañaron un informe técnico -peticionado por las demandantes- confeccionado por el Cdor. Vicente donde analizó la rendición de cuentas correspondiente al 31/12/2020 y sostuvo que *la misma no se corresponde con la rendición que indica la normativa vigente y no constituye un balance anual en términos contables (...) no cuenta con certificación o informe de auditoría correspondiente, ni período de tiempo abarcado para determinar resultado del ejercicio. (...) Se destaca que una rendición de cuentas que no se apoye en elementos documentales no tiene fuerza suficiente para cumplir el mandato legal. (...) Con lo cual el fiduciario debe llevar libros comerciales rubricados (diario e inventario y balance), y presentar Estados Contables. Y concluyó: “Al no contar con las rendiciones de cuentas semestrales al 31/12/2018; 30/06/2019; 31/12/19; 30/06/20 y 31/12/2020, ni con los estados contables básicos del Fideicomiso inicial (si lo hubiere) al 31/12/2018, al 31/12/2019 y 31/12/2020, con su correspondiente documentación de respaldo, se concluye que lo tenido a la vista no constituye Informe de rendición de cuentas en los términos fijados por las normas vigentes...”*.

La accionada, por su parte, resistió la acusación acompañando -entre otros- las actas de las diversas asambleas llevadas a cabo con los fiduciantes en el marco del desarrollo del Fideicomiso. De su análisis se advierte que, luego de su deliberación, en las reuniones se sometían a votación las rendiciones de cuentas semestrales y, en todas las ocasiones fueron aprobadas por la mayoría de los fiduciantes presentes. Así, en el acta asamblearia del 29/01/21 punto 5 surge: *“consideración y tratamiento de rendición de cuentas efectuada al 31/12/2020 solicitada, al tratar la “eventual aprobación de la misma (...) que por la negativa (rechazo a aprobar la rendición de cuentas), hay*

CUATRO (4) votos, mientras que por la afirmativa (a aprobar la rendición de cuentas) hay CINCUENTA Y OCHO (58) votos positivos....”. Luego, en el acta asamblearia del 16/10/2021 “(...) se trata el punto 5: rendición de cuenta. (...) Se mociona. Moción 1: se aprueba la rendición. Moción 2: no se aprueba la rendición. Abstenciones: 0 voto. Moción 1: 17 votos – Moción 2: 3 votos. Se aprueba la rendición de cuentas”. Asimismo, en el acta asamblearia del 09/04/2022 “... punto 4: rendición de cuentas. (...) Una socia solicita que se realice la votación y se hacen las mociones. Moción 1: aprobar la rendición de cuentas. Moción 2: no aprobar la rendición de cuentas. A mano alzada se realiza la votación. Moción 1: 31 votos. Moción 2: 4 votos. Se aprueba la moción”. También, del acta asamblearia del 24/06/2023 “... punto 4: Consideración y tratamiento de Rendición de cuentas efectuada al 30/12/2022. (...) Moción 1: aprobar la rendición de cuentas 2022. Moción 2: rechazar la rendición de cuentas del 2022. Se vota moción 1: 37 votos. Moción 2: 4 votos. Abstenciones: 0 voto”. Seguidamente, al tratarse la rendición de cuentas correspondientes al primer semestre del 2023 en reunión del 25/11/2023 se dispuso: “... (Punto 4) Consideración y tratamiento de Rendición de cuentas efectuada al 30/06/2023. (...) Moción 1: Aprobar la rendición de cuentas 06/2023. Moción 2: Rechazar la rendición de cuentas 06/2023. Se vota. Moción 1: 42 votos. Moción 2: 0 votos. Abstenciones: 0 voto. Se aprueba la rendición de cuentas 06/23...” . Finalmente, en la asamblea del 22/06/2024 se resolvió: “... se continua con el punto 3: Rendición de cuentas. (...) Moción 1: aprobar la rendición de cuentas del 2° semestre del 2023. Moción 2: rechazar la rendición de cuentas del 2° semestre del 2023. Se vota. Moción 1. 29 votos. Moción 2: 0 voto. Abstenciones: 0”.

Con relación a las actas mencionadas, considero necesario aclarar que, si bien surge de su contenido que las aprobaciones relatadas son el resultado de una deliberación previa entre los fiduciantes y la fiduciaria, estime pertinente no proceder a la transcripción íntegra de cada una de ellas en la medida en que los cuestionamientos siempre partieron de las aquí actoras y por las razones ya tratadas; y que, aun mediando tales objeciones, merecieron aprobación por la mayoría de los fiduciantes presentes en cada una de las deliberaciones.

Por otro lado, la demandada acompañó: a) Resolución Municipal N° 1051/2020 del 14/07/2020 de aprobación de anteproyecto de urbanización y fraccionamiento, acompañada del anexo II y planos de fraccionamientos presentados ante el Municipio; b) Pliego para concurso de precios para la ejecución del cordón cuneta, acompañado de

nota de solicitando presupuestos para su ejecución; c) Presupuestos varios entre los cuales se advierten: Presupuestos de Aguas Constructora SRL (23/11/2020), Bionqn (09/11/2020), Confluencia (17/11/2020); Cotización de la firma Tekra SRL, con fecha de emisión 30/05/2019, para la ejecución de tareas de desmonte y limpieza del predio de 6 hectáreas; y del 09/11/2020 para la ejecución del cordón cuneta; Presupuesto de la firma Hormigonera del Interior SRL de fecha 14/10/2020 para la adquisición de Hormigón Elaborado; Presupuesto de la firma Innovaciones Constructivas del Sud SAS, de fecha 12/11/2020, para la ejecución del cordón cuneta; Presupuestos de la firma Ripiera Palito (sin fecha) y de UnamiT S.A. del 13/10/2020 para la provisión de hormigón H25; d) Contrato de ejecución de cordones cuneta celebrado el 15/03/2021 entre el Fideicomiso y la firma Tekra SRL; e) Contrato de dirección de obras celebrado el 01/12/2020 entre el Fideicomiso y el Ing. Eduardo Sebastián Romero e informe confeccionado por éste último donde detalla los siguientes pasos a realizar para el avance de la obra; f) Actas de certificación de avance de cordón cuneta de fechas 07/07/2021 y 26/07/2021; g) Factura de Tekra SRL del 08/07/2021 y 28/07/2021; h) Facturas de fechas 16/03/2021 y 07/04/2021 emitidas por Sergio Horacio Gonzalez por provisión de calcareo zarandeado y del 22/06/2021 de Hormigonera del Interior por la provisión de hormigón elaborado; i) Informe de estado de obras y avances en loteo correspondiente al mes de julio 2021; j) Rendiciones de cuentas de fechas 31/12/2020 y 30/06/2021 y su documentación complementaria.

Cabe destacar que la autenticidad de la prueba documental aportada por ambas partes ha quedado verificada mediante sendas pruebas informativas ofrecidas cuyos informes obran glosados a autos.

Asimismo, se produjo en autos una pericial contable a cargo del Contador Juan Carlos Requena quien, por presentación del 07/09/2022, presentó su dictamen. En el mismo, informó: “... *La documentación mostrada por la parte demandada proviene de una contabilidad informal (...) ya que no cuenta con libros rubricados de ningún tipo, ni prepara estados contables auditados, por lo tanto, corresponde apreciar el presente informe con las reservas del caso. La parte demandada mostró tres rendiciones de cuentas correspondientes a las siguientes fechas 30/06/2021, 31/12/2021 y 30/06/2022. Esta última rendición se encuentra certificada por contador público, que simplemente se limitó a prepararla en base a documentación que tuvo a la vista, sin practicar auditoría...*”. A su vez, contestó que: “*La demandada no lleva libros en legal forma y*

la normativa fiscal se cumple regularmente dentro de cada uno de los sistemas impositivos: municipal, provincial y nacional. Por el concepto “legal forma”, se entiende que los libros deberían estar llevados con los requisitos exigidos para las personas jurídicas (por ej.: Sociedades, Asociaciones, etc)”. Seguidamente, al punto 2, respondió: “Una suficiente rendición de cuentas, consiste en un informe completo, detallado y pormenorizado de todos los ingresos y egresos que ha tenido la entidad en un período de tiempo. Cabe aclarar que, para que esa rendición tenga confiabilidad plena, debería ser el resultado de extraer los datos de cuentas que se lleven en un sistema contable formal, entendiendo como tal, aquel que permita realizar estados contables de acuerdo con las normas contables vigentes y posteriormente auditado...”. También, informó que, en base a la documentación que tuvo a la vista, el Fideicomiso posee un total de 108 fiduciantes/beneficiarios (respuesta punto 1.3) y que no se advierten gastos que no se encuentren sin justificar (respuesta punto 1.10).

Dicho informe pericial mereció pedidos de explicaciones por ambas partes, conforme presentaciones del 16/09/2022. En cuanto a las observaciones efectuadas por la parte demandada, se advierte que, en realidad, se direccionan a impugnar las conclusiones del experto. En ese sentido, la accionada sostuvo que es errónea la conclusión del perito respecto de que no lleva libros en legal forma ni cuenta con libros rubricados ni auditados, puesto que, en efecto, el fideicomiso no es una persona jurídica ni una sociedad comercial y por tanto no le son exigibles las registraciones rubricadas y auditadas que el experto afirmó carece la demandada. En ese sentido, sostuvo que el perito confunde al fideicomiso con una sociedad y, a partir de tal confusión, propone una obligación de cumplimiento imposible ya que no podría contarse con un informe de auditoría puesto que el fideicomiso no sería auditable. En ese sentido, adujo que la rendición de cuentas efectuada por la accionada se ajusta a lo contractualmente convenido en la cláusula décimo cuarta. Además agrego que, del propio dictamen, surge que *no se advierten gastos que se encuentren sin justificar* lo que -entiende- implica que no detectó erogaciones sin justificación.

A tal presentación contestó el experto -en fecha 22/09/2022- informando que, aun cuando se trate de un Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 320 in fine del CCyC, cualquier otra persona puede llevar contabilidad inscripta y registros rubricados y no sólo las personas jurídicas. Además, agregó que *“la preparación de estados contables no es prerrogativa exclusiva de las personas jurídicas, si bien son los casos*

más comunes (...) cuando existe interés comunitario, sea necesario mostrar cuentas claras e indubitables y reflejar razonablemente el manejo de los negocios, cualquier entidad puede llevar contabilidad “formal” (...) la que posteriormente, puede ser susceptible de someter a auditoría contable (...) Si la demandada decidiera llevar contabilidad como aquí se explica, la información que de ella surgiera sería clara y explícita (...) brindaría la confiabilidad necesaria y suficiente (...). Si bien es cierto que el CCyC (...) solo hace mención que el fiduciario debe tener “la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios” sin otra obligatoriedad, llevar la contabilidad de la forma que se explicó, reforzaría la confianza en él y daría más claridad a la gestión.”

Luego, ingresando al análisis de la presentación efectuada por la parte actora (16/09/2022) en respuesta al dictamen pericial contable se destaca que la misma, en primer lugar, efectuó apreciaciones sobre el mismo en torno a considerarlo contundente con relación a los argumentos de la demanda. Luego, petitionó una ampliación de los puntos 1.7, 1.8 y 1.9, solicitando que el experto informe qué documentación tuvo a la vista para tales respuestas.

Ante lo requerido, el experto contestó -en fecha 05/10/2022- que constató lo actuado e informado por el Contador que confeccionó y certificó la rendición de cuentas junto con su documentación anexa.

En consecuencia, no habiendo merecido nuevo pedido de explicación y/o impugnación y considerando el rigor científico que caracteriza a la labor desempeñada por el Cdor. Requena, no encuentro motivos para apartarme del mismo. Sin perjuicio de ello, aún cuando puedan compartirse las constataciones fácticas efectuadas por el experto, distinta es la apreciación respecto a la necesidad de implementar mecanismos contables propios de otros tipos organizacionales.

Finalmente, se advierte la realización de una pericial arquitectónica a cargo del Arq. Jorge Barbella cuyo informe se agrego el 22/02/2023. El profesional, luego de constatar in situ el predio y verificar la documentación municipal informó que “..el trabajo de campo permitió corroborar que, hasta el momento, se ha realizado: 1.- amojonamiento de las manzanas; 2.- apertura de calles, su relleno y compactación; 3.- ejecución de cordón cuneta; 4.- mantenimiento del predio; 5.- custodia por parte de un sereno....”. Asimismo, explicó que existieron, además de falta de comunicación fluida, factores externos que demoraron las tareas (ocupación por parte de grupos sociales,

modificación de las obras por parte del municipio, entre otros), lo que conlleva a la extensión de los tiempo de construcción y a la generación de erogaciones extraordinarias y falta de confianza.

8.- De la prueba producida no surge que la fiduciaria haya omitido rendir cuentas ni que existan gastos injustificados, desvíos de fondos, ocultamiento de información u omisiones relevantes que permitan concluir que incumplió sustancialmente las obligaciones asumidas en el contrato de fideicomiso.

A ello se suma que el mecanismo adoptado para la rendición de cuentas fue expresamente acordado por los contratantes, quienes también regularon el funcionamiento de las asambleas y el sistema de adopción de decisiones dentro del fideicomiso. Por esa razón corresponde respetar las reglas de la organización que libremente establecieron, en tanto no contraríen normas imperativas.

En ese sentido, se dispuso un régimen para la sesión válida de la asamblea, pactándose que, en primera convocatoria, la misma sesionaría válidamente con la presencia de, al menos el 50% de los beneficiarios (salvo estipulación distinta), mientras que en segunda convocatoria podría sesionar válidamente con los Fiduciantes presentes.

Asimismo, conforme lo exprese en el punto 5 de la presente, la rendición de cuentas es una obligación del fiduciario que no es disponible por las partes, es decir, no se la puede dispensar; sin embargo, lo que sí puede ser objeto de acuerdo es el modo y las exigencias que tal rendición debe cumplir para su aprobación. Ello, en la medida en que el Código Civil y Comercial no dispone de directiva alguna respecto a las exigencias que el fiduciario debe cumplir para efectuar la correcta rendición de cuentas (más allá de las normas generales al respecto contenidas en los arts. 858/864). En ese sentido, en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el art. 859, las partes son libres de acordar el modo de registración, la periodicidad en que habrán de rendirse, la intervención de determinado profesional para su confección, entre tantos otros aspectos. Sin perjuicio de ello, no existe en el contrato de Fideicomiso celebrado disposición alguna por la cual las partes dispongan al respecto.

Siguiendo tal razonamiento, en este caso, se evidencia que las rendiciones de cuentas presentadas por la Sra. Canto se han ajustado a lo legalmente establecido y contractualmente pautado. En efecto, sus rendiciones han sido presentadas de modo semestral ante la asamblea y ha sido este Órgano de deliberación el que las ha aprobado

por mayoría de los fiduciantes presentes. E, incluso cabe destacar que, de lo concluido por el perito Requena, las rendiciones han cumplido el fin perseguido pues -aun cuando no cumplan con los requisitos agravados que el experto sugirió, al pretender aplicar el régimen del art. 320 del CCyC- concluyó que no existían gastos sin justificar, lo que demuestra que la información suministrada permitió conocer el destino de los fondos administrados y controlar la gestión desarrollada por la fiduciaria.

No desconozco que las presentaciones semestrales no han sido efectuadas inmediatamente de concluido cada semestre, sino que con cierto diferimiento -en virtud del retardo del profesional confeccionante, según manifestaciones de la demandada-, como tampoco desconozco que la registración no es llevada en los términos del art. 320 del CCyC (introducido por el experto en la pericial contable), ni que han sido objeto de cuestionamiento en cada una de las asambleas por parte de las tres actrices. Sin embargo, lo acreditado en autos es que ante una parte fiduciante compuesta por más de 100 personas, lo relevante es que la aprobación de las rendiciones se efectuó por la mayoría de los miembros presentes, pues tal cantidad refleja la manifestación de conformidad del conjunto de fiduciantes con aquéllas y por tanto su aprobación.

En ese sentido, se destaca que es la propia asamblea de fiduciantes la que -deliberación mediante- dispuso no requerir formalidades agravadas a la rendición de cuentas puesto que ello importaría un encarecimiento de los honorarios profesionales correspondientes al contador y un mayor retardo en su confección (véase el texto del punto 4 de la asamblea del 24/06/2023).

En efecto, la circunstancia de que las rendiciones no hayan sido confeccionadas mediante estados contables auditados o registraciones rubricadas no determina, por sí sola, su invalidez. Ello porque el fideicomiso no constituye una persona jurídica y el contrato no exige tales recaudos. Además, de la pericia contable no surge la existencia de gastos injustificados, omisiones relevantes ni desvíos de fondos que permitan concluir que la fiduciaria incumplió sustancialmente su obligación de informar. Tampoco se produjo prueba que permita afirmar que la modalidad adoptada para rendir cuentas haya ocasionado perjuicio alguno.

En consecuencia, se encuentra acreditado que las rendiciones de cuentas fueron presentadas periódicamente ante la asamblea de fiduciantes y que dicho órgano aprobó cada una de ellas por mayoría.

Asimismo, no se verificó la existencia de gastos injustificados, desvíos de fondos, ocultamiento de información u omisiones relevantes que permitan concluir que la fiduciaria incumplió sustancialmente sus deberes.

Tampoco se produjo prueba que permita afirmar que la modalidad adoptada para rendir cuentas haya ocasionado un perjuicio concreto al patrimonio fideicomitido o a los fiduciarios.

Por ello, corresponde rechazar la presente acción.

Por ello, **RESUELVO:**

I.- RECHAZAR la acción de rendición de cuentas promovida por ALEJANDRA CORTEZ, MARIELA NOEMI LUNA y GRACIELA MIRTA DIAZ contra GRISELDA CANTO.

II.- IMPONER las costas del proceso a la parte actora por su condición objetiva de vencidas (cf. art. 62 del CPCC).

III.- REGULAR los honorarios profesionales del letrado patrocinante de la actora, Dr. MARCOS RAÚL QUINTULEN, por su intervención en las primeras dos etapas, en la suma de PESOS QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO SEIS (\$567.106.-) -equivalente a mínimo legal e 10 JUS/3*2; cf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 48 y cctes. de la ley 2212; Valor del JUS: \$85.066-. Los honorarios profesionales de los letrados patrocinantes de la actora, Dres. MARCOS RAÚL QUINTULEN y MARIANO ANDREA FRACASSO MORENO, por su intervención conjunta durante la tercera etapa se regulan, en la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (\$283.554.-) -equivalente al mínimo legal e 10 JUS/3*1; cf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 48 y cctes. de la ley 2212; Valor del JUS: \$85.066-

Asimismo, regular los honorarios profesionales del letrado apoderado de la demandada, Dr. JUAN BAUTISTA JUSTO en la suma de PESOS UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO (\$1.190.924.-) -equivalente al Mínimo legal de 10 JUS + 40% por apoderamiento; cf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 48 y cctes. de la ley 2212; Valor del JUS: \$85.066-

Se dispone un plazo de 10 días para abonar los honorarios. Se aclara que los honorarios regulados no incluyen IVA. Cúmplase con la ley 869.-

IV.- REGULAR los honorarios profesionales de los peritos intervinientes JUAN CARLOS REQUENA (contador) y JORGE BARBELLA (arquitecto), para cada uno, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA (\$ 425.330.-) -equivalente al mínimo legal de 5 JUS por carecer de monto base, cf. arts. 4, 5, 7, 19 y cctes. Ley 5069; Valor del JUS: \$85.066-. No incluyen IVA.

V.- La presente quedará registrada por Protocolo Digital.

VI.- Notifíquese conforme arts 38, 120 y 138 CPCC.

Dr. Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante