

Fuente: **Revista Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio, Mayo 2019, Editorial Erreius**

## **ALGUNAS NOTAS DISTINTIVAS DE LA OBLIGACION DE RENDIR CUENTA DOCUMENTADA DE LA GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR EN PH**

Cuando el CCCN en su art. 2065 estipula que “*el administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario...*” está señalando el verdadero poder con el que la ley ha dotado al órgano ejecutivo del sistema jurídico de la propiedad horizontal, pudiendo afirmar, en principio, que todo aquello que ejecute en el cumplimiento de su mandato deberá entenderse como un comportamiento efectivo del ente consorcial.

Por supuesto que el campo de acción está sujeto a la necesidad de su control, algo que viene enraizado en esa propia naturaleza jurídica del mandato. Y la obligación de todo administrador de rendir – en tiempo y forma – la cuenta documentada de su actividad pasada es probablemente una de las más útiles herramientas para controlar su desempeño por parte de los consorcistas, aunque igualmente también opera como un potente derecho del mandatario ante la negativa asamblearia al tratamiento y decisión final, sea por su aprobación o rechazo.

Sin perjuicio que como trataremos, la rendición de cuentas aparece nombrada dentro de las obligaciones de todo administrador en el Libro IV, Título V, Capítulo 7, art 2067 del código de fondo, diversas normas cruzan al objeto de este artículo (por ejemplo: arts. 159, 160, 372, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 1324, ss. y cc CCCN).

En virtud de uno de los principios directrices del instituto del mandato, aquella persona – el administrador - que realiza actos jurídicos en el interés de otra que es su mandante – el consorcio en este caso – debe necesariamente explicar en detalle no sólo el resultado de la gestión económica-financiera sino ciertos pormenores de su desarrollo, explicación que deberá ser soportada o demostrada con registros

documentales imprescindibles para la debida aprobación obligacional, en pocas palabras de eso se trata rendir cuentas.<sup>1</sup>

- **Nacimiento de la obligación:** no obstante que el representante mandatario tanto a nivel reglamentario como legal deba cumplimentar el débito generalmente al término de cada período ordinario anual, se halla compelido al cumplimiento desde el momento mismo que acepta el cargo, tiempo a partir del cual así como le genera el derecho a la percepción de sus honorarios le obliga por la responsabilidad asumida. Aunque es dable aclarar que aún si ejerciera la actividad *ad honorem*, ello no lo releva de la obligación objeto del presente.

En realidad, si bien la rendición se materializará al final de determinado período (tanto se trate de renovación del mandato o en caso de renuncia o remoción), la actividad propiamente dicha se debe ir realizando parcialmente día a día. Es verdad que quien administra en el interés de otro deberá exponer en un momento dado, el resultado económico-financiero de su gestión junto a la explicación pormenorizada de los motivos que han llevado por ejemplo, a la contratación de determinado proveedor en lugar de otro. Pero la realidad dicta que la integración de esa rendición final estará conformada de algún modo por rendiciones parciales. En nuestro caso, cada liquidación mensual de gastos o expensas, además de indicar el manejo de los recursos consorciales, deberá contener por cada concepto erogado, su correspondiente factura o recibo oficial imprescindible para tener, oportunamente, por aprobada dicha salida de dinero. Y si bien la rendición de cuentas no es la mera adición de liquidaciones mensuales, éstas que operan a modo de rendiciones parciales resultan elementos fundamentales para el seguimiento y contralor cotidiano por quienes definirán la suerte del representante en este aspecto: los consorcistas reunidos en asamblea convocada al efecto.

- **Principios elementales de la rendición de cuentas:** sin perjuicios de una variada gama de normas, genéricamente podemos sostener que cuando el legislador ha

---

<sup>1</sup> “La rendición de cuentas del administrador no es solo contable, sino jurídica, en el sentido de que representa dar cuenta de una gestión, que excede el mero estado contable o financiero, para ser algo mucho más integral, como el deber de información, la memoria de lo llevado a cabo en el edificio al fin del ejercicio, el estado de las cobranzas de expensas y otro tipo de ingresos, el detalle de los juicios en que el consorcio sea parte, los reclamos administrativos, el plan de obras o mejoras futuras, etcétera” Gabás Alberto A., Propiedad horizontal, ed. Hammurabi, año 2018, pág. 362/363.

establecido que el administrador de una persona jurídica debe ser leal y diligente sin tener conflicto alguno de intereses con su mandante (conf. art 159 CCCN) así como debe mantener fidelidad y reserva y la persecución y protección de aquello que le fue encomendado (art. 372 CCCN), la forma de demostrar su cumplimiento es mediante la rendición de cuentas de su gestión (art. 1324 CCCN) que pesa sobre todo mandatario.

La praxis tribunalicia muestra que se trata, además de una obligación concreta, de un proceso por demás complejo <sup>2</sup> y por su parte el legislador al menos en este caso, ha resultado de notable claridad en el terreno de sus características principales.

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

Art. 859 – Requisitos. *“La rendición debe:*

- 1. ser hecha de modo descriptivo y documentado;*
- 2. incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión;*
- 3. acompañar los comprobantes de los ingresos y de los egresos, excepto que sea de uso no extenderlos;*
- 4. concordar con los libros que lleve quien las rinda.”*

En otras palabras, el administrador debe demostrar ante los consorcistas – la asamblea en puridad – que ha utilizado los recursos o el dinero de los componentes del ente consorcial del mejor modo posible. Que no sólo ha sido una especie de ecónomo, sino que además ha tomado las decisiones correctas, gestionando con diligencia y transparencia teniendo en miras siempre el beneficio colectivo por el cual aceptó el cargo ejecutivo.

---

<sup>2</sup> *“La rendición de cuentas supone una cuenta formal, con la doble serie de partidas que constituyen el “debe” y el “haber”, presentada además con los justificativos del caso y las indicaciones pertinentes, pues aunque no está sometida a fórmulas sacramentales debe sin embargo contener explicaciones claras y precisas de cada negocio, que tornen perfectamente comprensibles los asientos y la razón de los gastos, los ingresos y los resultados de cada operación en base a la documentación acompañada”* CNCiv., Sala A, 19-12-08, “M., C.H. c. M., J.A.”, LL, On Line, AR/JUR/22201/2008.

En la práctica encontramos con mayor asiduidad copropietarios exigentes que administradores transparentes; aunque no referimos a la cuestión ética involucrada, sino a la falta de cumplimiento objetivo de este débito legal, reiterándose los casos de representantes que gozan de hecho del voto de confianza mayoritario pero que no se han *aggiornado* a los requerimientos que demarca la actualidad jurídica, contable e impositiva. . En este aspecto leyes tanto del orden local como provincial desde hace años han comenzado a establecer importantes recaudos en la gestión del administrador, como en cuanto a las liquidaciones de expensas, extensión de recibos de pago, obligando a todo representante consorcial al momento de contratar ciertos servicios que el proveedor se encuentre matriculado en los casos pertinentes (electricistas y gasistas habilitados, etc.), etcétera. Así en CABA las leyes 941 (y sus modificatorias), 5464 o en la provincia de Buenos Aires la ley 14.701, estipulas exigencias que ponen límites cada vez más rígidos en el ejercicio del cargo ejecutivo consorcial.

- **La rendición contable al consorcio de co-propietarios:** Los reglamentos de propiedad horizontal determinan casi en su totalidad las fechas en que se producen los cierres de los ejercicios financieros siendo a partir de allí que debe rendir cuentas cada administrador. Aún en el hipotético caso que no exista esa prescripción en determinado estatuto rector, al tratarse de un negocio de ejecución continuada se llevará a cabo al final de cada año calendario (conf. Art 861 inc. “b” CCCN) y si la relación llegare a su conclusión, al momento de la extinción del contrato de mandato (conf. Art 1324 inc. “f” CCCN).

Es decir que la continuidad o no del administrador en su cargo marca una diferencia temporal para el cumplimiento de este débito legal. Así en el caso del mandato que se renueva, debería “*rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal*” (art 2067 inc. “e” CCCN).

Por otro lado, si el vínculo entre el consorcio y el representante llegara a su fin, los plazos son otros. Sea que el administrador decida renunciar a su función o que la mayoría reunida en asamblea resolviera su destitución tendrá 15 días hábiles para hacerlo (conf. art 2067 inc. “j” CCCN). Esta reducción del tiempo no parece irrazonable ya que en cualquiera de los últimos dos casos, el administrador debe llegar al momento

de convocar asamblea no sólo con su contabilidad informada sino con su puesta a exhibición a todo aquel consorcista que le interese su revisión previa al acto.

En cuanto a los libros y otros documentos consorciales, fondos y demás bienes comunes, si se mantiene en continuidad el mismo mandato administrativo, seguirán en poder del representante habida cuenta que es su natural depositario, situación que cambia por supuesto, ante el caso del corte de dicha relación.

Aquí es dable realizar alguna aclaración. Según la norma citada, tanto ante la renuncia o la remoción dentro de esos 15 días “*debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas*”. Pero el hecho material de entrega de elementos al órgano consejo no implica que rinda cuentas ante él, debido a que no es el receptor de la obligación en cuestión. Al consejo se le hace dicha entrega pero es a la asamblea a quien se le rinden las cuentas.

Claro que, siendo que el consejo de propietarios es legal pero no obligatorio (el propio legislador lo dejó claro al estipular que “*La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios...*” en la norma del art. 2064 CCCN) ocurre muy a menudo que el ente consorcial no cuente con este órgano, razón más que evidente que impedirá aquel traspaso documental en la forma indicada.

Entiendo que ante la falta de consejo de propietarios en funciones, el traspaso físico de documentos y bienes propiedad del consorcio debe llevarse a cabo ante el nuevo representante designado, admitiéndose en la práctica que la recepción recaiga en ocasiones en copropietarios designados a ese efecto por decisión de la propia asamblea. Ello ocurre por ejemplo, en situaciones puntuales en que no se logra la designación de un reemplazante pero para hacer frente a obligaciones básicas e inaplazables del consorcio incluso previo a encontrar otro administrador, autoriza a que determinada persona reciba esos activos existentes, libros y documentos que menciona la norma de fondo.

Parte de la doctrina especializada en la materia ha notado que en este caso se trata de una norma poco feliz<sup>3</sup> que sin duda puede provocar dudas en relación al sujeto receptor efectivo de las cuentas.

Ahora bien, en rigor técnico, las cuentas no están sujetas a la aprobación del consejo ni del nuevo representante legal del consorcio. Es la asamblea debidamente convocada al tratamiento del punto específico y en cumplimiento de las prescripciones reglamentarias (remisión de balances e informes con carácter previo, puesta a disposición de documentación en días y horarios fijos para compulsación de los propietarios, etc.) la encargada de resolver en definitiva si aprobará o rechazará las cuentas documentadas rendidas por quien se ha desempeñado como administrador durante todo el período de ejercicio vencido.<sup>4</sup>

Lo dicho no significa que entre el administrador saliente y el entrante no deba producirse un armonioso traspaso, pero existe un error en creer que la entrega de los libros y bienes incluso de los informes y balances de la gestión supone el cumplimiento de la rendición contable. Es relativamente común encontrarse con el hecho que el gestor renunciante o removido considera que ha cumplido su última obligación al trasladar al administrador entrante los libros, recibos y demás registros o archivos, firmándose un documento como comprobante de lo entregado.

Aquel que culmina su actividad ejecutiva debe llegado el caso, exigir el tratamiento en asamblea del asunto en cuestión, incluso bajo el apercibimiento de dirimirlo en sede judicial.

De todas maneras el mismo celo debe guardar tanto si no continúa al frente del consorcio como si siguiera en funciones, correspondiéndole como mínimo una vez al

---

<sup>3</sup> “El mandante del administrador es el consorcio y el consejo de propietarios es un mero órgano de control, y por tanto excede las incumbencias del mismo esta facultad de recibir los activos, libros y documentación, por lo que se debió aclarar – como mínimo – qué debe hacer luego con esta documentación y fondos recibidos, hasta que se designe administrador definitivo” Gabás Alberto A., Propiedad horizontal, ed. Hammurabi, año 2018, pág. 373.

<sup>4</sup> “Respecto de la temática ordinaria, no obstante la importancia de todos los asuntos que encontramos de naturaleza periódica, consideramos como el quizá más importante, el relativo a la rendición documentada de cuentas del administrador por todo el período anterior no rendido (ni prescripto).

Los distintos reglamentos suelen establecer al respecto, pero de todos modos, para el debido tratamiento y votación de las cuentas del administrador, éste debería remitir con antelación reglamentaria (o suficiente para permitir su análisis) a cada copropietario, copia de los balances y documentos de los estados contables del consorcio, para que se simplifique a nivel práctico la deliberación posterior en la asamblea ordinaria” Chiesa, Federico, La asamblea en el derecho de propiedad horizontal, Ed. Hammurabi, año 2017, pág. 65.

año en la asamblea ordinaria proceder al tratamiento del punto del temario “rendición de cuentas”

El cuentadante no se debe limitar al mero hecho mecánico de colocar a disposición de todos los que componen el ente consorcial los archivos y los fondos que tiene en custodia y practicar un informe genérico de la situación económica y financiera colectiva.

Debe brindar una explicación pormenorizada de lo que aconteció durante el tiempo que duró su gestión, tomado desde su última rendición aprobada por asamblea.

El cumplimiento de su obligación no se logra con una exposición general de aquello que ocurrió bajo su órbita ejecutiva. Debe especificar con acabado detalle en qué han consistido sus actos, argumentando cuales han sido las razones que lo han llevado a volcarse por determinadas decisiones en lugar de otras, al menos si la pretensión es obtener la aprobación de su gestión.

Corresponde sobre el particular destacar, aún contra una idea bastante arraigada, que las liquidaciones de gastos comunes o expensas que confecciona el representante en forma mensual no tienen entidad de rendiciones de cuentas, ni siquiera a título parcial<sup>5</sup>.

Dichos informes remitidos por cada período mensual, amén de no resultar – al menos en su mayoría – específicamente descriptivos tampoco suelen incluir los motivos o razones por las cuales se ha tomado determinada decisión por sobre otra. A mayor abundamiento, estas liquidaciones son remitidas a cada titular de dominio de unidades funcionales, quien no se halla legitimado para aprobar o rechazar las cuentas en modo personal, puesto que su aceptación o rechazo surgirá de su voto en asamblea que pasará a conformar la voluntad común, no siendo una mera suma de pareceres sino un producto nuevo y distinto.

Gurfinkel de Wendy<sup>6</sup> plantea dos interrogantes de un total acierto y que además se tornan recurrentes en la consulta profesional. Por un lado, se pregunta si la

---

<sup>5</sup> “A nuestro entender, resulta palmario que las liquidaciones mensuales de expensas no constituyen rendiciones de cuentas, y que el control y aprobación de los trabajos como apropiados en precio y calidad o como efectuados, sean por los propietarios o por los integrantes del consejo de administración, no implica aprobación de cuentas ni cuentas finiquitadas, las cuales deben presentarse a la asamblea” Highton Elena I, Propiedad horizontal y prehorizontalidad, Derechos Reales, volumen 4, ed. Hammurabi, 2º Ed, año 2000, pág.611.

<sup>6</sup> Gurfinkel de Wendy Lilian N., Propiedad Horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados, ed. Abeledo Perrot, año 2016, pág. 377.

liquidación mensual de gastos conservatorios o expensas que practica el administrador, suplanta a su obligación anual de presentar el balance y rendir cuentas documentadas de su gestión. Y

por otro lado, si el hecho que el propietario no impugne esas liquidaciones mensuales, significa que se manifiesta – tácitamente – por la aprobación contable.

Para ambas cuestiones, la respuesta es negativa. El mandatario debe presentarle a cada titular dominial de unidades funcionales, en tiempo y forma, cada planilla o liquidación mensual de expensas lo que en modo alguno suple su obligación anual de realizar la rendición integral con el debido detalle de ingresos y egresos con más la entrega de fondos, respaldos documentales de todos los movimientos y demás bienes consorciales. Asimismo cada una de aquellas liquidaciones mes a mes vinculan al administrador con el propietario en relación a su obligación del pago de gastos expensables y no con la persona jurídica consorcio, que es quien por intermedio de su órgano legislativo (asamblea) determinará si la gestión anterior será aprobada o rechazada.

Por último y en función de lo expuesto, si bien el hecho que un co-propietario pueda realizar pagos (por ejemplo) manifestando que lo hace en disconformidad argumentando deficiencias en el área de la contabilidad llevada adelante por el administrador y manifestarlo en asamblea para conmover el criterio del resto de los presentes al acto, la realidad es que esas oposiciones, observaciones o impugnaciones a nivel individual carecen de valor para tener las cuentas por aceptadas o no. Reiterando, el administrador rinde cuentas como mandatario del consorcio y no de los co-propietarios, y dicha obligación la cumplimenta por ante la asamblea que en definitiva es el órgano que posee la aptitud de aprobar la pasada actividad contable de quien es (o fuera) representante del ente.

**-Recaudos del informe final de rendición:** Está claro que la obligación se desdobra en una entrega material de cosas de propiedad consorcial (documentos, fondos, etc.) y la presentación de un informe, que aunque pueda estar compuesto de diversos documentos, lo que conforma en su unidad es una declaración integral de todas las entradas y salidas de dinero vinculadas a la gestión puntual de un administrador respecto de los intereses comunitarios puestos a su resguardo. Todo el movimiento

económico-financiero que arrojará en definitiva un resultado concreto (que difícilmente arroje una estabilidad a “cero”) será precedido de la exposición de los distintos procesos mediante los cuales se arriba a dicho término.

Toda la presentación del administrador saliente o cuentadante deberá ser examinada y verificada e implicará una toma de decisión por aquellos participantes en la asamblea convocada a ese fin, sin perjuicio del eventual tratamiento de otros asuntos; pero además de todo lo expuesto, ese informe debe ser entendible para las personas físicas a las cuales va dirigido (más allá de transformarse las voluntades individuales en un producto colectivo a partir del acto jurídico asambleario), considerando que en todo caso se trataría de individuos carentes de conocimientos especiales en la faz jurídica y contable. En otras palabras, debe resultar de simple comprensión, para que el vecino común se encuentre apto para leer el informe, controlar las diversas partidas y finalmente dar su parecer u opinión acerca de si a su criterio, la pasada gestión contable del administrador merece ser aprobada o rechazada <sup>7</sup>.

Es una práctica relativamente habitual la presentación de rendiciones de cuentas engorrosas que incluso le pueden restar transparencia a gestiones administrativas rectas y diligentes. El hecho de un informe más llano en torno a su contenido no solo no le quitará profesionalismo sino que redundará en su finalidad real: propender al control efectivo de la actividad previa desplegada por el administrador consorcial, sea que continúe o no en funciones.

Lo que debe quedar claro es la cuestión que al cuentadante no le basta con presentar una planilla con determinado saldo, ni tampoco complejos balances contables que hagan tedioso su real control. Es más una práctica prudente y hasta didáctica no solo incluirá en el informe general, los motivos por los cuales se han tomado determinadas decisiones operativas sino también, las razones por las que no se han tomado ciertas alternativas, sea en la contratación de proveedores, en el direccionamiento de recursos etc <sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> “En virtud del ámbito en el cual la rendición debe ser presentada, ésta debe ser de fácil interpretación para todos los interesados. Sus resultados deben ser inteligibles para los expertos y profanos. El administrador del consorcio está obligado a presentar un estado patrimonial claro como condición para su debate y posterior aprobación o no” Formaro Juan J., Juicio por rendición de cuentas, ed. Hammurabi, 2010, Pág. 83.

<sup>8</sup> “...la obligación de rendir cuentas no se reduce exclusivamente a exigir un saldo numérico de la gestión encomendada, sino que debe ser acompañada de la información acabada – en forma discriminada e instrumentada – y cuantos datos sean relevantes respecto del negocio o encomiendas

En definitiva y oportunamente, todo se reducirá a la deliberación y resolución de la asamblea; no le compete ni a los propietarios de las unidades funcionales a título individual ni tampoco al consejo de propietarios como ya se ha expuesto. Y si por alguna razón en el ámbito privado, en el seno del cuerpo legislativo asambleario fuera imposible lograr la conclusión de todo este procedimiento extrajudicial de presentación y resultado de las cuentas relativas a determinada gestión administrativa, deberá probablemente plantearse la pertinente acción judicial.

Agotada en cualquier caso la instancia previa de la mediación obligatoria, podrá por un lado, el consorcio de propietarios demandar al administrador (saliente o no) por el objeto de rendición de cuentas, o bien por el otro lado, habilitará al representante legal consorcial (o ex) al planteo de la especial acción de aprobación contable, ante el comportamiento negativo o dilatorio de la persona jurídica en recepcionar todo aquello que conforma sus cuentas.

En ese orden, los aspectos adjetivos de los procesos especiales de rendición/aprobación de cuentas, que exceden del marco del presente trabajo, son tratados por los arts. 652 a 657 del código de procedimiento civil y comercial de la Nación y arts. 649 a 654 del código ritual bonaerense.

Por último, y en relación a la prescripción de la acción para exigir tanto la rendición de cuentas (por el consorcio) como la aprobación de las mismas (por el administrador) el antiguo plazo decenal del código velezano se ha visto reducido exactamente a la mitad (5 años por imperio del plazo genérico del art. 2560 del CCCN).

---

*llevados a cabo. El mandatario no sólo debe detallar ingresos y egresos, sino qué es lo que hizo y de qué modo, indicando incluso, en caso de mediar apartamiento de las instrucciones, las razones que lo motivaron, todo ello avalado por la documentación objetiva.*

*En definitiva, la obligación del mandatario de rendir cuentas no se limita sólo a la rendición económico-numérica, sino que debe probarle a su mandante el haberle cumplido bien el cometido, proporcionando el detalle de la actividad desarrollada y entregando obviamente los fondos y documentación que se hallaren en su poder” Formaro Juan J., Juicio por rendición de cuentas, ed. Hammurabi, 2010, Págs.68/9.*