

apartara del principio de congruencia. La enunciación de los otros cuatro inmuebles que en el escrito inicial realiza el administrador designado en la sucesión de Luis Moisés Suez, está relacionada más bien con el relato de los hechos que los herederos del mencionado causante tuvieron que realizar con el objeto de discernir de qué bienes era titular de dominio el padre a la fecha del fallecimiento, para lo cual gestionaron en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad un informe nominativo, entre los que aparecieron esos cuatro inmuebles, en los que figuraba como titular el causante y como gestora de negocios la aquí demandada. También en el escrito inicial se hizo referencia a los inmuebles de las calles Juan Bautista Alberdi y Emilio Mitre antes mencionados, en los que la Dra. Altamirano Sinner aparece como titular de dominio con el agregado de que la demandada los adquiriría como gestora de negocios de Luis Moisés Suez. Esto surge de la escritura de compraventa de la unidad funcional nº seis, primer piso del inmueble de la calle Emilio Mitre 152 obrante a fs. 139/141 (ver especialmente fs. 140) y de la escritura de extinción de usufructo y compraventa de la unidad funcional número uno, ubicado en planta baja del inmueble de la avenida Juan Bautista Alberdi nº 649 obrante a fs. 144/147 (ver especialmente 145 vta.).

La magistrada al tratar la defensa de falta de legitimación activa para obrar, por un lado, puso de resalto que la demandada no desconoció que el actor es heredero del causante Luis Moisés Suez, ni el carácter de administrador de los bienes del sucesorio; y por otro, destacó que esa defensa fue sustentada en *“...no haber existido una exteriorización de voluntad por parte del causante que ratificara las gestiones llevadas a cabo en su nombre”*. En forma precisa y adecuada la Sra. jueza desestima lo alegado por la demandada aseverando que esa falta de ratificación es precisamente una característica de la gestión de negocios, ya que con la ratificación se equiparan sus efectos a los del mandato, de conformidad con lo expresamente dispone el art. 2304 del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

Código Civil, aplicable al caso, por lo que sostuvo que no es el actor quien confunde la gestión de negocios con el mandato, como se reprochara en la contestación de la demanda.

Es de observar también que la sentenciante advierte que al alegar mutó el fundamento de la falta de legitimación señalando la *“pérdida de legitimación para actuar en las presentes actuaciones por encontrarse la sucesión en estado falencial”* (fs. 117 vta. in fine). La Sra. jueza también refutó acertadamente esta fundamentación señalando que el conocimiento del pedido de la propia quiebra de la sucesión de Luis Moisés Suez (Expte. Com. nº 22905/2017), motivó la intervención de la síndica en estas actuaciones, quien en clara ratificación de lo actuado solicitó sin más trámite de dicte sentencia. Además, tras haber comprobado mediante el sistema de intranet que con fecha 7 de mayo de 2019 se había dispuesto la conclusión de la quiebra de la sucesión, ante la ausencia de acreedores, sostuvo que el corrimiento del administrador del sucesorio en favor de la sindicatura de la quiebra, por el desapoderamiento de bienes que implica el estado falencial, habría cesado, por lo que entendió que la conclusión de la quiebra produjo la renovación de la legitimación del demandante en su carácter de administrados de la sucesión (fs. 153 vta.).

En lo concerniente a la defensa de falta de legitimación activa para obrar las argumentaciones formuladas por la apelante en manera alguna alcanzan para desvirtuar los sólidos fundamentos en los que la magistrada sustenta su decisión. No se trata en el caso de un vencimiento parcial, ni menos aún un apartamiento del principio de congruencia. Tanto en la presentación obrante a fs.74/75 del expediente sucesorio de Luis Moisés Suez como en las agregadas a fs. 57/59 y a fs. 63/64, la parte aquí actora solamente hace referencia a los inmuebles de las calles Emilio Mitre 152 y Juan Bautista Alberdi 649, lo cual resulta ser un elemento corroborante de que la rendición de cuentas pretendida estaba limitada a esos bienes.



III.- Contrariamente a lo aducido por la apelante, no se trata de una fundamentación aparente del fallo, sino de fundamentos divergentes con los esgrimidos por la demandada. Aun cuando algunas de las expresiones formuladas por la actora en el escrito inicial pudieran generar alguna duda sobre el marco jurídico en el que debe encuadrarse el caso, esto es, si se trataba de un supuesto de gestión de negocios o de mandato tácito, más allá de que en ambos supuestos regiría la obligación de rendir cuentas, estimo que las argumentaciones desarrolladas por la apelante en el capítulo V de su memorial no rebaten el primero de los fundamentos en el que la Sra. jueza apoya su decisión de desestimar la defensa de falta de legitimación activa, sustentada por la demandada en *“no haber existido una exteriorización de voluntad por parte del causante que ratificara las gestiones llevadas a cabo en su nombre”*, el cual -además- resulta ser contradictorio con la afirmación ahora manifestada en su memorial en cuanto a que Luis Moisés Suez como dueño del negocio prestó su consentimiento, por lo que a su entender no le fue ajeno lo actuado por ella como su gestora (fs. 170). Nada obsta a que el caso sea encuadrado como gestión de negocios prevista en el art. 2288 del Código Civil si se tiene en cuenta que según lo prevé esta norma el dueño del negocio puede tener conocimiento de la gestión o ignorarla, y de la documentación acompañada no surgen elementos de convicción suficientemente demostrativos de que la demandada actuó en su gestión como mandataria. La argumentación desarrollada en el capítulo VII del memorial tampoco resulta convincente de que se haya configurado el supuesto de mandato tácito. La circunstancia de que en las operaciones inmobiliarias hubieran figurado en algunas el causante como gestor de negocios en beneficio de la demandada y en otras la demandada como gestora del causante, no necesariamente significa que ambos planificaran y consintieran hacer mutuas y recíprocas operaciones inmobiliarias, que fueran reveladoras de que, en lo que interesa para la decisión del caso en





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

examen, Luis Moisés Suez hubiese actuado en la forma contemplada en el art. 1874 del Código Civil, como para tener por configurado el supuesto de mandato tácito. Reitero, aun si se tratara de este supuesto de todos modos pesaba sobre la mandataria la obligación de rendir cuentas.

IV.- La demandada no cuestiona que los inmuebles por los que fue condenada a rendir cuentas fueron adquiridos por el causante mediante su gestión, aunque insiste que fue por encargo, invocando que con ello se comprueba la utilidad de la gestión llevada a cabo en interés de Luis Moisés Suez. Pero aduce que el dueño del negocio falleció antes de ratificar los actos cumplidos en su nombre, circunstancia que a su entender impide retrotraer los efectos del contrato entre las partes y frente a terceros, al día que la gestión se hubo iniciado.

Es de advertir que en el escrito inicial cuando la actora se refiere a los hechos ocurridos a partir del fallecimiento de Luis Moisés Suez, el 18 de junio de 2014, en cuya sucesión fueron declarados herederos sus hijos, señaló que con el objeto de discernir de qué bienes era titular el padre, tuvieron que realizar gestiones ante el Registro de la Propiedad Inmueble, y aparecieron a su nombre los inmuebles que se mencionan a fs. 32 vta. y como titular la demandada de los que se enuncian a fs. 32 vta in fine/33, en los que se agregaba que esta última los adquiriría como gestora de negocios del causante. La actora hizo mención también a que los herederos intentaron por distintos medios contactarse con la Dra. Almirano Sinner para consensuar una rendición de cuentas y recibir los bienes que aparecían a nombre del padre, libres de la intermediación de ella como gestora de negocios.

Si bien el objeto principal de este proceso es la rendición de cuentas, la situación en la que se encontraban los hijos del causante, distanciados de su padre, en cuanto invocan que ignoraban cuáles eran los bienes inmuebles que le pertenecían, ante la actitud de la demandada, se vieron obligados a investigar la



situación patrimonial de su progenitor y sin perjuicio de que cuando se promovió esta acción aún no habían ratificado la gestión realizada por la demandada, una vez aclarada la situación aceptaron en la sucesión, mediante su letrado apoderado, las compras que la Dra. Altamirano Sinner efectuara para el causante, referidas a los inmuebles de la Av. Juan Bautista Alberdi 649, esquina San Ireneo, Unidad 1, Planta Baja, de esta ciudad, inscripto en la matrícula 6-182/1; y de la calle Emilio Mitre 152, Piso 1º, Unidad nº 6, de esta Ciudad, inscripto en la matrícula 6-221/6 (fs. 74 vta del expte. "Suez, Luis Moisés s/ sucesión ab intestato"). Estimo que, ante las circunstancias de hecho descriptas en la demanda, no corresponde considerar extemporánea la aceptación de lo actuado por la gestora en favor del causante en la adquisición de los mencionados inmuebles, aunque esa aceptación la formularan en la sucesión con posterioridad a la contestación de la demanda. Esta circunstancia, a mi juicio, tampoco afecta la defensa en juicio, pues al momento en el que promovió la demanda se expresaron los motivos por los que se requería a la actora la rendición de cuentas y durante el trámite del proceso se aportaron elementos de convicción demostrativos de que con posterioridad al fallecimiento del padre de los actores uno de los inmuebles por los que se admite la rendición de cuentas -el de Emilio Mitre nº 152, Unidad 6, piso 1º- se encontraba alquilado desde hacía 4 años a un persona que dijo ser amiga de la Sra. Sinner, según surge de la copia del informe presentado por la síndica en el proceso de quiebra de la sucesión de Luis Moisés Suez (ver copia agregada a fs. 122/123 y acta de la audiencia de fs. 124).

Por las razones antes expresadas se desestiman los demás cuestionamientos formulados por la demandada apelante, en tanto resultan insuficientes para desvirtuar los fundamentos en los que la magistrada de primera instancia rechazó la excepción de falta de legitimación para obrar en la actora e hizo





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

lugar a la rendición de cuentas respecto de los dos inmuebles mencionados anteriormente.

En definitiva, propongo confirmar la sentencia de fs. 151/154, en cuanto ha sido materia de expresión de agravios. Con costas de alzada a cargo de la demandada (art.68 del Cód. Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante el **Dr. POSSE SAGUIER** votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

16. José Luis Galmarini

18. Fernando Posse Saguier

///nos Aires, diciembre de 2021.

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede se confirma la sentencia de fs. 151/154, en cuanto ha sido materia de expresión de agravios. Con costas de alzada a cargo de la demandada. Notifíquese y devuélvase. Se deja constancia de que la vocalía N° 17 se halla vacante.

