

Cipolletti, 09 de abril de 2024

VISTOS:

Estos autos caratulados “ARTERO EDGAR ENRIQUE C/ ROSSI MARIANO ANDRES Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS” (Expte. N°CI-29484-C-0000 Seon N°A-4CI-1533-C2019), puestos a despacho para el dictado de sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- Que se presenta Edgar Enrique Artero, por derecho propio con el patrocinio letrado de los Dres. Elida Noemi Lorenzini y Diego Perelmuter, a promover demanda (fs. 29 a 40) por el monto de \$4.688.488,00 en concepto de indemnización por daños y perjuicios, contra Mariano Andres Rossi y Maria Elena Gamarra.

Según su versión de los hechos, en fecha 01/08/2016 celebró un contrato de locación con el Sr. Rossi y la Sra. Gamarra, estos en carácter de locadores por su condición de propietarios y él en carácter de locatario. Indica que las firmas fueron debidamente certificadas mediante actuación notarial N°00611453 y selladas ante la Agencia de Recaudación Tributaria.

Que tal como surge del contrato de locación que se adjunta, los locadores se obligaron a dar en locación al locatario el inmueble rural ubicado en la ciudad de Gral. Fernandez Oro compuesto por los lotes que se identifican como: LOTES TRECE (13) Y CATORCE (14) de la FRACCION B con nomenclatura catastral 03-2-A-075-02 y 03, con una superficie de 5,7 hectáreas en conjunto, inscriptos al dominio, bajo matrículas 03-13936 y 03-13935.

Establece que dicho contrato lo habilitaba para realizar todas las tareas culturales que fueran necesarias para la producción frutícola del inmueble. Asimismo, lo producido con la cosecha de fruta sería exclusivamente a su favor.

Como contraprestación debía abonar la suma irrisoria de \$500 en concepto

de canon locativo, cumplir con el cuidado del inmueble y el pago de los servicios de riego y tributos municipal e inmobiliario que gravaban la propiedad.

Expone que el término del contrato era de 3 años por lo que el vencimiento operaría el día 31/09/2019 prorrogable automáticamente por voluntad común entre las partes, conforme la Cláusula Segunda.

Luego, indica que en idéntica fecha (01/08/2016) a la celebración del contrato de locación, se realizó una “ADDENDA” de ese contrato, suscripto por el Sr. Mariano Rossi, en el que se establece textualmente que dicho contrato “... en realidad corresponde a un contrato de COMODATO por el término de tres años, celebrado en el marco de la relación de amistad y confianza que los vincula, razón por la cual el Sr. Edgar Artero no adeuda suma de dinero alguna en concepto de alquileres por dicho inmueble y solo tendrá la obligación de cuidado, pago de servicios convenidos y reintegrar la posesión al vencimiento del plazo referido, pudiendo permanecer en la posesión del bien de común acuerdo con el comodante”.

Señala que conforme lo modificado por Addenda, el contrato operó sin inconveniente alguno de conformidad con lo acordado por las partes durante el primer año y medio de ejecución del mismo. Relata que el primer año solo se avocó al reacondicionamiento y mejoras necesarias para una correcta agricultura, respetando los estándares dispuestos por los entes responsables de dicho control.

Posteriormente menciona que a principios de octubre de 2018, sin notificación alguna por parte de los comodantes, se iniciaron diversas tareas de erradicación de las plantas frutales ubicadas en el inmueble objeto del contrato. Ante ello se apersonó en el inmueble con la Escribana Adscripta Veronica Andrea Alba, a fin de hacer constar lo sucedido, efectivizándose a través de Actuación Notarial B 01437713.

Luego de ello, recibió la Carta Documento CD912931343 de fecha

26/11/2018, remitida por el Sr. Rossi, reclamándole el pago de alquileres y supuestos impuestos no abonados a su cargo; dando por rescindido el contrato adjudicándole exclusiva culpa, intimándolo en un plazo de 48 hs a abonar las sumas de pesos tres millones “ (o lo que en más o en menos resulte de la prueba de autos)” (sic) en concepto de daños y perjuicios. Aclara que lo sorprendió que luego de más de 2 años y 3 meses de comenzado el contrato, jamás el Sr. Rossi lo haya intimado al “pago de alquileres y/o deuda alguna”, y que justamente lo haga después de que le hayan dicho a él (Artero) que la chacra había sido vendida – conforme la actuación notarial antes referida – y que su cultivo y/o producido se encontraba destruido por personas que manifestaron seguir expresas instrucciones de “su nuevo propietario”.

Indica en cuanto a la incoherencia fáctica respecto de la real calificación del contrato objeto de la presente demanda, que la misma encuadra típicamente en lo que la doctrina denomina como “primacía de la realidad”. Señala que las circunstancias fácticas demuestran que los demandados se encontraban en ejercicio de un típico caso de abuso del derecho, conforme el art. 10 CCyC. Alega que el correcto proceder de los demandados debió ser iniciar el reclamo por lo supuestamente “adeudado”, intimando a que se abandone el inmueble, o la debida acción de desalojo legal (art. 1223 y cdtes. CCyC). Y no la conducta desmedida y abusiva de la demandada como fue ingresar al inmueble sin autorización alguna, podar todo lo trabajado y posteriormente ampararse en esos mismos hechos para rescindir unilateralmente el mismo contrato.

A la misiva antes mencionada, se le contestó mediante CD912936495 y luego la demandada volvió a responder con la CD823543656 en fecha 13 de diciembre de 2018, las cuales acompañó como documental. Frente a esta última, la actora manifiesta que ha quedado demostrada la mala fe con la que el Sr. Rossi quiere concluir la relación contractual, explicitado en una

lastimosa incontinencia en su léxico a través de expresiones tales como “miserable proceder”, “debería darle vergüenza, si tiene algo de dignidad reclamar”, entre otras. Como también, por intimar por un ficticio reclamo laboral del cual nunca acreditó personería alguna para intimar en nombre del Sr. Fernandez. Señala que dicha intimación “roza” la falta de ética profesional al ser firmada y sellada en su carácter de abogado.

Menciona que también hay una clara violación al deber de buena fe contenido en el art. 961 CCyC y que es lamentable la situación en que una persona que se jacta de ser abogado mediante firma y sello, de quien se presume idoneidad en la materia, desconozca los contratos y addendas que suscribe y que él mismo reconoce ante autoridades sanitarias que el inmueble estaba comoditado al actor. Prueba de ello es el descargo firmado de puño y letra dirigido al titular del CRPN-SENASA, el cual cita textualmente. Luego argumenta que el “estado de abandono y destrucción del inmueble” que los demandados manifiestan haber constatado, quedan totalmente desmentidos por los informes técnicos realizados por las autoridades idóneas del INTA, confeccionados en agosto de 2018 de los cuales surgen recomendaciones técnicas y asistencia al Sr. Artero desde el 2016.

Establece que de 5,7 has de la chacra 5,46 has se encontraban plantadas con frutales y que la plantación se encontraba en un adecuado estado nutricional. Y que por lo tanto la rescisión unilateral argüida por los demandados en razón de un mal estado de cuidado y cultura, es falsa. Según sus dichos, queda demostrado que mediante ardides y engaños que realizó el Sr. Rossi, se aprovechó de la inexperiencia en materia jurídica-contractual de un lego y realizó un claro acto simulado, conforme el art. 333 CCyC. Con la finalidad de poder obtener una ventaja patrimonial que quiere transformar en lo que tipifica como “enriquecimiento sin causa”. Indica que los demandados evadieron obligaciones fiscales como el

impuesto al sello.

Señala que la situación fáctica descripta encuadra en el ámbito de la responsabilidad civil por incumplimiento contractual. Precisa que los hechos en que se funda es el daño al inmueble objeto del contrato en cuestión y de la posterior rescisión unilateral realizada por los demandados. Expresa que si bien la addenda se encontraba suscripta por el Sr. Rossi únicamente, el bien se trataba de un bien ganancial, por lo que hace presumir a esta parte que contaba con el aval de su cónyuge. Prueba de ello, es que todo intercambio epistolar fue signado exclusivamente por el Sr. Rossi, por lo que sería un argumento contrafáctico e ilógico entender que la sola firma de un cónyuge basta para rescindir el contrato pero no para poder modificarlo. Señala que el factor de atribución es subjetivo por la omisión de la debida diligencia conforme la naturaleza de las obligaciones convenidas. Establece que probará el nexo causal entre la destrucción de la fruta cultivada en el inmueble, la rescisión y el daño producido y que ello habilitará la responsabilidad a ambos demandados.

En cuanto a los daños establece que la demandada deberá ser condenada a abonar no solo el costo de producción y cultura de lo que destruyeron sino que también los perjuicios e intereses producidos por la pérdida de ganancia que no se pudo obtener. Ello en los términos del art. 1082 CCyC ya que el hecho de que el vínculo contractual se hubiese rescindido no significa que el acreedor no pueda reclamar los daños y perjuicios que le haya ocasionado el incumplimiento del contrato. Que la parte demandada o su actual poseedor, se encuentran ocupando la propiedad sin haber cumplido con la obligación de respetar el plazo del presente comodato, obteniendo ventajas o beneficios a costa del trabajo realizado por la actora. Ante ello, se encontrarían ante un enriquecimiento sin causa, el cual tiene lugar cuando alguien convierte en beneficio propio un bien ajeno o se beneficia de una actividad ajena, sin que exista una razón que justifique tal

provecho o beneficio. (NO LO PROBÓ)

En cuanto al reclamo resarcitorio, alega la actora que al haberle impedido la demandada realizar la cosecha de fruta y posteriormente hacerse de sus ganancias, le provocó daños y perjuicios por cuyo resarcimiento acciona, por la suma resultante del costo de producción de la fruta con más la pérdida de ganancias y sus intereses.

Los rubros reclamados son los siguientes: a) Daño Emergente: \$3.407.040,00; alegando que la chacra tenía plantada la superficie total de 5,46 hectáreas con una producción estipulada de 40.000 kgs obtenidos por hectárea, teniendo como resultado la pérdida de 218.400kgs de fruta por exclusiva culpa de los demandados, contabilizando el rubro según el valor fijado por Resolución N° 003 de acuerdo a la ley 3553/2005 que dispone "El costo de producción para la pera y manzana para la temporada frutícola 2018/2019 en la suma de U\$S 0,26 centávos dólar". Dicho valor multiplicado los kilos estimados de cosecha dan como costo de producción de lo desmontado U\$S56.784. A su vez, el actor toma cotización del dólar al día de presentación de demanda según Banco de la Nación Argentina a \$60 por unidad de dólar y cita jurisprudencia. b) Pérdida de Chance: Afirma que dado que el valor de mercado establecido para la temporada 2018/2019 establece una ganancia estimada en el 20% sobre el costo de producción, calcula que si el costo de producción asciende a U\$S56.784 el porcentaje de su ganancia habría ascendido a U\$S11.356,80, convertibles en pesos de igual manera, por lo tanto estima haber tenido una pérdida de chance que alcanzaría a \$681.4088; y por último c) Daño Moral: lo explica y fundamenta, cuantificándolo en la suma de \$600.000.

Calcula el total de la liquidación por el monto de \$4.688.448,00. Cita doctrina y jurisprudencia, funda en derecho, acompaña, ofrece prueba y peticiona embargo preventivo sobre los bienes inmuebles de los demandados.

2.- En fecha 28/11/2019 (fs.43), se dispuso que el presente proceso tramitará como ordinario y se corre traslado de la demanda.

Se presenta Mariano Andres Rossi a contestar demanda (fs. 138 a 155) con su propio patrocinio letrado y del Dr. Marcelo Montero Etchemaite, solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas a la contraria.

Confusamente, efectúa una negativa general y particular de los hechos invocados por la parte actor, niega el contrato de locación y luego afirma expresamente que si es cierto que el locatario debía abonar un canon locativo de \$500 mensuales, cumplir con el cuidado del inmueble y el pago de servicios de riego y tributos municipales e inmobiliario que gravan la propiedad, agrega que ninguno de ellos pagó salvo algunos escasos periodos. prosigue negando distintas afirmaciones de la contraria, para luego reconocer como cierto que el vínculo contractual se hubiese rescindido por culpa del actor y que ello signifique que el acreedor (actor) no pueda reclamar daños y perjuicios que le hayan ocasionado el incumplimiento.

Niega y desconoce la autenticidad de la totalidad de la documentación presentada por la actora salvo las reconocida expresamente. Especialmente niega la autenticidad y contenido del acta notarial efectuada por la notaria Esc. Veronica Andrea Alba. Reconoce expresamente las cartas documentos agregadas a la causa remitidas por él, resalta especialmente la intimación de la primera; la carta documento N°912931343 remitida por el actor en la cual el Sr. Artero reconoce adeudar servicios de riego, agua, luz e impuestos; la carta documento N°823543656 remitida por el actor.

Solicita la citación como terceros interesados de Salamanca Romina Roxana y Daniel Molina, y funda dicha petición.

En el relato de los hechos, describe que estaba casado con la Sra. Gamarra María Elena y que es amigo de José Alfredo Vera y asesor letrado de la

empresa JC Braubeo SRL. Relata que en febrero de 2016 compran la chacra con NC 03-2-A-075-02 A y 03 A, matrículas: 03-29275 y 03-29276 y que al principio iban junto al Sr. Vera a la chacra durante algunos fines de semana a buscar leña y de paso a dar una vuelta para controlar el estado del inmueble y sobre todo ver si había algún indicio de ocupación ilegítima por parte de terceras personas. Afirma que jamás vieron a Artero ni a alguno de sus dependientes en la chacra, ni caminando, curando, podando o rastreando.

Comenta que mantenía contacto telefónico con una persona (Ernesto Fernandez) a quien se le había cedido en comodato la casa ubicada en las chacras solamente, para que habite porque no tenía donde vivir. Manifiesta que con la ilusión de llevar a cabo un fraccionamiento parcelario y obtener alguna ganancia, pagaron los impuestos y encargaron al agrimensor Alejandro Prieto la confección de un proyecto para presentar ante las autoridades municipales, el cual fue confeccionado y devuelto visado con la leyenda de no poder vender lotes.

A fines de 2017, se separa de su esposa y junto al Sr. Vera y su esposa deciden vender la chacra. Les llega un ofrecimiento de la inmobiliaria Molina- Lagos y luego de algunas reuniones concretan la venta. En un principio la venta se hizo con el Sr. Nicolás Lagos amigo y socio del Sr. Molina.

Aclara que desde un principio y en todo momento, se les comunicó que la chacra se le había dado en alquiler al Sr. Artero Edgar quien tenía contrato hasta marzo de 2019, motivo por el cual en el contrato originario con el Sr. Lagos se dejó constancia que la venta se hacía en esa fecha (junio/julio 2018) pero la posesión recién se entregaría en abril de 2019.

Expresa que a diferencia de lo que dice el actor, se comunica con el Sr. Artero para manifestarle la situación ante la cual le dice que estaba bien, que era un comodato y que la chacra igual la iba a dejar porque no le

convenía. Creyendo en la buena fe y sin perjuicio de que el contrato vencía en marzo de 2019, no le solicitó firma de ningún instrumento.

Expone que al poco tiempo de haber concretado la operación con los compradores, recibe un llamado de Molina y le manifiesta la intención de que la chacra se transfiera a nombre de Romina Salamanca y luego de ser consultado con los Sres. Vera y Gamarra acceden a deshacer el contrato anterior con el Sr. Lagos y suscribir uno nuevo con ellos. En oportunidad de firmar el nuevo instrumento, el Sr. Molina le manifiesta que iba a mandar a su padre a cortar algunas plantas porque él vendía leña ante lo cual le reiteró que la chacra estaba dada en comodato y se debían respetar las fechas acordadas. A su vez, Molina le expresó que conocía al Sr. Artero, que tenía buen trato y que él le habría manifestado que no tenía problema en sacar algunas filas.

Comenta que en el contrato firmado se dejó constancia en la cláusula Cuarta que se entregaba la posesión donde la parte compradora manifiesta conocer que la chacra había sido dada en alquiler al Sr. Artero, el estado de abandono de la chacra y que por ello mismo la parte compradora se comprometía a intimar a Artero a desalojarla. Señala que la Escribana Alejandra Martinez le retiene dinero en concepto de impuestos y servicios impagos que estaban a cargo del Sr. Artero, según contrato de locación suscripto.

Puntualiza que la parte compradora (Salamanca) acepta y toma a su cargo todo tipo de responsabilidad hacia los Sres. Gamarra y Rossi por eventuales reclamos del Sr. Artero, ante lo cual los exime de la misma y asumen la responsabilidad ante un eventual reclamo judicial.

Luego continúa relatando su versión de los hechos y cuenta que conoce al Sr. Artero aproximadamente en el año 2005 por ser vecinos del barrio donde vivían, pero que no los une un vínculo de amistad.

Que el precio de la tierra en la zona donde está ubicada la chacra se

incrementó a partir del año 2015 por Ordenanzas municipales que habilitan el loteo. La chacra no se encontraba en producción y solo se esperaba el momento para lotearla. Señala que el inmueble no podía ser desmontado porque atrás había una toma muy grande y podían usurparla y agrega que ni él ni el Sr. Vera se dedicaban a la producción por lo que no tienen maquinaria.

Detalla que en febrero de 2016 adquieren la chacra y menciona que nunca tuvo un RENSPA emitido a favor del actor, lo que, según él, acredita que no la trabajó y solo intentó hacerlo para la temporada 2018/2019 una vez extinguido el contrato y con la única finalidad de buscar un lucro ilegítimo abusando del derecho y de la buena fe de su parte. Explica que al poco tiempo de comprarla recibe una notificación de SENASA donde le informan que la chacra estaba sin trabajarse y con abundante presencia de carpocapsa y otras plagas, y que de no remediar la situación iban a aplicar rifle sanitario (las iban a cortar). Ante esa posibilidad que la talen y la usurpen, buscaron alguien que le puede interesar curarla, trabajarla y que obtenga lo producido.

A los pocos días el Sr. Artero Edgar se pone en contacto con él, para luego concurrir a su oficina. Allí él le comenta que la chacra había sido adquirida para lotear, que por el momento no iban a hacer nada porque estaban a la espera de que la municipalidad le otorgue los servicios, también le comenta la situación del SENASA.

Frente a ello el actor le manifestó que conocía la zona y que le interesaba la chacra para hacerle unas pocas curas al año (no más de tres) para sacar fruta de industria y venderla en negro, sin RENSPA y usando otra chacra suya. Ante ello el Sr. Rossi consultó si podía pagar los impuestos y servicios que gravaban los inmuebles y el actor le solicitó hacer un contrato de comodato, el cual fue confeccionado en septiembre de 2016, pero el actor solicitó ponerle fecha anterior para presentar el descargo de las

notificaciones ante el SENASA. Comenta que acordaron que el actor pagaría impuestos, luz agua y riego. Afirma que nunca pagó nada.

A comienzos del año 2017, describe que le llega una nueva intimación del SENASA por el estado fitosanitario en que se encontraba la chacra, frente a lo cual lo llama al actor y acuerdan redactar el descargo, el que se presentó en fecha 09/05/2017. Reconoce que en dicho descargo manifiesta que la chacra se trabajaba, ya que si decía que no, la erradicaban y justamente eso es lo que no querían. Luego de ello el Sr. Artero le solicita firmar un contrato de alquiler ya que el contrato de comodato no lo había sellado porque en rentas le cobraban y como la explotación frutícola preveía la exención de impuestos para los alquileres de inmuebles rurales solicita el cambio. Afirma que inclusive lo quería para cobrar un subsidio agrícola que daba el gobierno provincial y/o nacional, pero si era comodato no lo cobraría. Alega que sin pensar en el engaño, el demandado accede a cambiarlo, quien lo redacta, y se lo entrega al actor para acercarlo a la escribanía Martínez.

Señala que no es cierto que el contrato de locación se suscribió el 01/08/2016, sino que fue celebrado con posterioridad en fecha 15/06/2017 conforme certificación de firmas de la escribana Martínez.

Comenta que la Sra. Gamarra fue operada de un tumor cerebral el 07/07/2017 y que entre mayo y octubre de 2017 le costaba mucho escribir, lo que surge de la firma inserta en el contrato de locación firmado en esa época y no en el año 2016 como esgrime el actor.

Explica que al ingreso de la chacra hay un cuadro de casi 800 metros que estaba plantado con pera y que el actor desmontó. Que luego en abril de 2017 llega una nueva intimación del SENASA por el estado sanitario de la chacra, lo que demuestra que el actor solo hacía una o dos curas, no la raleaba, ni regaba para sacar fruta de industria y venderla. Señala que el único RENSPA que tramita el actor es para la temporada 2018/2019

cuando ya no iba a tener la chacra, lo que prueba su mala fe.

Respecto del acta notarial impugna su contenido ya que obedece a lo dictado por el propio interesado.

Rechaza los rubros reclamados por abultados e injustificados. En relación al daño emergente señala que el actor no pagó la suma que reclama ni hizo la inversión esgrimida. La documental que acompaña para acreditar gastos es del 19/06/2019 cuando en realidad debería ser anterior a la supuesta producción y eventual cosecha o sea desde abril 2018 hasta principio de 2019 cuando se realiza la cosecha. Asimismo, del acta notarial confeccionada por la escribana Paula Alvarez Machicote surge el deplorable estado de sanidad de monte en que el actor dejó la chacra.

En relación a la pérdida de chance manifiesta que el actor no trabajaba adecuadamente la chacra por lo que no se puede estimar que rinde 40 kg por hectárea. Sostiene que lo único que hacía el actor era cosechar la fruta de industria y engañosamente para evitar pagar impuestos la vendía con RENSPA de otra de sus propiedades.

Rechaza también el daño moral, ya que explica que cuando éste es contractual debe ser analizado con rigor y es a cargo de quien reclama la prueba del mismo no bastando con acreditar el incumplimiento de las obligaciones contraídas y cita jurisprudencia.

Alega que existe pluspetición inexcusable ya que el actor no tenía el RENSPA de la chacra por lo que no podrá acreditar la venta de fruta y solo lo gestionó después de haber extinguido la relación contractual. Además en las condiciones que tenía la chacra distan mucho de la producción que al actor reclama, ya que no realizó gasto alguno en la propiedad.

Finalmente funda en derecho, cita jurisprudencia y doctrina, acompaña prueba documental, ofrece prueba y peticiona se rechace la demanda con costas.

3.- Se presenta la demandada María Elena Gamarra (fs. 156 a 171) con el

patrocinio letrado de los Dres. Mariano Andrés Rossi y Marcelo Juan Montero Etchemaite a contestar demanda.

Efectúa negativa general y particular. Reconoce expresamente que el locatario debía pagar un canon locativo de \$500 mensuales, cumplir con el cuidado del inmueble y pago de los servicios de riego y tributos municipales e inmobiliarios que gravan la propiedad y alega que nunca los pagó salvo escasos períodos. Y adhiere a los mismos reconocimientos del demandado Rossi.

Solicita se cite en calidad de terceros interesados y en los términos del art. 94 y 346 del CPCC a los Sres. Romina Roxana Salamanca y Daniel Molina, por ser parte en el entramado de la presente demanda y alega que los mismos deben ser alcanzados por la sentencia a dictarse en autos, ya sea en forma absolutoria o condenatoria.

Explica que el Sr. Rossi y ella son amigos del Sr. José Alfredo Vera y también conocen a la gente de JC Braubeo SRL, otra empresa familiar dedicada al desarrollo inmobiliario. Esta empresa adquiere por compra una chacra compuesta por dos fracciones de tierra con el objeto de lotearla en el 2012 a la familia Piermartir.

Comenta que en febrero de 2016 compran la chacra NC 03-2-A-075-02 A y 03A, inscriptos a los dominios matrícula 03-29275 y 03-29276.

Manifiesta que con el Sr. Vera al principio y durante la relación del contrato iban a la chacra a buscar leña, dar una vuelta y controlar el estado del inmueble. Afirma que jamás vio al Sr. Artero ni a ningún dependiente en la chacra, ni caminando, ni curando, podando o rastreando.

Desarrolla que con la ilusión de lotear contratan al agrimensor Alejandro Prieto para que elabore un proyecto y presentar a la Municipalidad, pero lo devuelven visado con la leyenda de no poder vender lotes.

Cuenta que posteriormente reciben un ofrecimiento de la inmobiliaria Molina Lagos y deciden vender la chacra. Aclara que a los compradores

desde un principio y en todo momento se le comunicó que la chacra se le había dado en alquiler al Sr. Artero quien tenía contrato hasta marzo de 2019. Señala que se comunican con el actor para manifestarle la situación ante lo cual respondía que estaba bien, que era un comodato y que la chacra la iba a dejar porque no le convenía.

Relata que al poco tiempo de haber concretado la operación con los compradores, el Sr. Molina manifiesta su intención de transferir la chacra a nombre de la Sra. Salamanca, y que para ello había que deshacer el contrato anterior y suscribir uno nuevo. En ese momento Molina comenta que su padre iría a la chacra a buscar leña, frente a lo cual le manifestó que la chacra estaba dada en comodato y que se debían respetar las fechas acordadas.

Afirma que Artero jamás se comunicó con ellos para indicarles que estaban cortando plantas o que personas ajenas sacaban leña. En el contrato suscripto entre los nuevos compradores y los demandados, disponen en la cláusula Cuarta que las partes manifiestan y reconocen el estado de la chacra en estado de abandono y que la misma había sido dada en alquiler al Sr. Artero. Ante ello, la parte compradora se comprometía a intimar a Artero a desalojarla.

Señala que la Escribana Alejandra Martínez le retiene dinero en concepto de impuestos y servicios impagos que estaban a cargo del Sr. Artero, según contrato de locación suscripto. Sustenta que prueba la falta de riego de la chacra, siendo que acredita la falta de pago del servicio de riego por la retención antes mencionada.

Puntualiza que los compradores sabían de la situación y asumieron el compromiso de hacerse cargo de haber llevado a cabo actos en el inmueble antes de que les sea entregada la posesión.

Luego replica lo ya relatado por el demandado Rossi explicando cómo conoce al Sr. Artero Edgar y su familia y su primo. También reproduce

idénticamente lo relatado de la notificación del SENASA por el estado de la chacra, su intención de lotearla y su miedo de que sea ocupada por intrusos.

Luego también reproduce en idénticos términos a lo desarrollado por el demandado Rossi, el contrato que hizo con el Sr. Artero, la enfermedad que padeció en el 2017 y que el actor no poseía RENSPA sobre la chacra.

También impugna los rubros reclamados por el actor reproduciendo en idénticos términos el escrito presentado por el Demandado Rossi.

Cita jurisprudencia. Finalmente funda en derecho, ofrece prueba y peticiona se rechace la demanda con costas.

4.- Se da traslado al pedido de citación de terceros efectuado por las demandadas (fs. 172 vta. y 173), la parte actora se opone a la citación de los terceros (fs. 177) y rechaza y desconoce documental acompañada por la parte actora (fs.175 y 176). Mediante sentencia interlocutoria (2020-I-51-A-4CI-1533-2019) se resuelve rechazar el pedido de citación de terceros, confirmado por la Cámara de Apelaciones local mediante Interlocutorio N°23/22.

5.- Se celebra Audiencia Preliminar (Mov. I0003) en la cual se proveen las pruebas. El día 04/04/2023 se lleva a cabo Audiencia de Prueba (Mov. I0036) en la que efectúan confesional tanto parte actora como demandada y declaran los testigos VERA, MOLINA, FERNANDEZ, LABIANO SOLANO, URRAZA y ZANARDI. En el mismo acto, el perito agrónomo RICCONO brinda explicaciones.

No quedando prueba pendiente de producción, en fecha 22/08/2023 se clausura el término probatorio y pasan los autos a alegar. Las partes presentaron alegatos, los cuales fueron agregados en fecha 04/09/2023 el de la actora, y en fecha 19/09/2023 las demandadas. Pasan a sentencia las presentes actuaciones en fecha 27/09/2023 y;

CONSIDERANDO:

6.- A partir de los hechos así esgrimidos por las partes, comenzaré intentando delimitar las coincidencias entre las versiones desarrolladas, para luego discernir de la prueba aquello que fuere controvertido, además de conducente y útil para resolver sobre la procedencia o no, de la acción intentada. Se logra extraer de los antecedentes que lo pretendido por la actora a través de la acción intentada, es un reclamo indemnizatorio en compensación por los daños y perjuicios que alega haber padecido a raíz de un supuesto incumplimiento contractual que adjudica a los demandados Rossi y Gamarra..

De acuerdo a ese planteo traído a debate en este proceso, no puedo más que señalar lo complejo de la tarea de encuadrar normativamente el proceso, de acuerdo a la reconstrucción de los hechos, por lo farragoso de las posturas asumidas por las partes tanto de manera previa a la promoción de este juicio, como al trabarse la litis. En ese particular contexto, habré de cotejar y ponderar las constancias obrantes en la causa, para determinar en la especie la existencia o no de aquellos elementos indispensables para la procedencia de la obligación de responder de parte de los demandados. Tampoco puedo dejar de advertir que según surge de los antecedentes, la codemandada María Elena Gamarra no tuvo mayor participación que la firma del contrato de locación, sin haber participado de la adenda del mismo, ni tampoco en las cartas documentos remitidas sólo por Mariano Rossi; sin embargo no opuso defensas distintas a la del coaccionado asumiendo idéntica postura procesal, sin adoptar otras posturas defensivas independientes de las del codemandado.

En primer lugar, cabe poner de resalto que ambas partes reconocen la existencia de un vínculo contractual que los unió, y que tenía por objeto inmuebles de uso rural. Traen dos instrumentos contractuales, cuya existencia es reconocida por ambas, más allá de su distinta versión sobre la verdadera fecha de instrumentación y efectos.

A fin de contextualizar normativamente esa relación entre los litigantes, considero prudente establecer someramente de qué forma operan tales instrumentos contractuales traídos al caso, ya que ambos contratos no pueden tener virtualidad de forma íntegra y concomitante de modo paralela tal como están dispuestos; por traer aparejadas diferentes naturalezas jurídicas (locación en uno y comodato en el otro) y también por establecer en algunos pasajes obligaciones distintas y -en cierto punto- hasta contradictorias. Lo cual por derivación, definir de forma previa ello, hará variar el tratamiento que se le debe dar al presente conflicto de intereses; destacando además que la traba de la litis ha quedado signada por ese modo confuso, contradictorio, extenso y plagado de detalles que confunden, por resultar ajenas a la cuestión puntual traída a juicio.

Según el marco jurídico contractual que se le asigne, se logrará definir primero, las obligaciones comprometidas entre las partes en el propio contrato y si hay normas indisponibles por el tipo de contrato; y luego, aquellas que resulten aplicables de forma supletoria en caso de ausencia de disposición voluntaria de las partes. A partir de ello, deberé determinar si los Sres. demandados Mariano A. Rossi y Maria Elena Gamarra, eran comodantes según los instrumentos acompañados, como dice la actora, y en consecuencia eran sujetos obligados a garantizar lo fijado en el art. 1540 CCyC: “Son obligaciones del comodante: ... b) permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido.”. Y si, por su parte, Artero era comodatario y por ende, tenía derecho a obtener la satisfacción de ese uso por el tiempo convenido en el contrato, y a su vez comprometido en los términos acordados.

Luego, analizaré si se configuró el adjudicado incumplimiento contractual a los codemandados, emergiendo en ese supuesto la responsabilidad de parte de Rossi y Gamarra (art.1749CCyC). En el caso afirmativo, deberé establecer si es procedente la indemnización por daños y perjuicios

derivada de ello, conforme el art. 1082 -y cdtes.- del CCyC, el cual establece el derecho a ser indemnizado: “Reparación del daño.- ... a) el daño debe ser reparado en los casos y con los alcances establecidos en este Capítulo, en el Título V de este Libro, y en las disposiciones especiales para cada contrato.” Asimismo el art. 1716 CCyC establece que el incumplimiento de una obligación da lugar a la reparación del daño causado. En caso de tipificarse el supuesto contenido para que el daño sea reparable, avanzaré en la cuantificación de los rubros de daños (daño emergente, pérdida de chance y daño moral) solicitados por la actora teniendo en consideración las oposiciones esgrimidas por las demandadas. Al tratarse de materia contractual, conforme lo confirman las partes a priori, las consecuencias y daño resarcible se encuentra contempladas en los arts. 1728, 1738 y cdtes. del CCyC. Y, al respecto traigo a colación lo que tiene dicho el STJ en materia de responsabilidad civil contractual: “El nuevo Código en su art. 1716 establece un solo régimen de responsabilidad civil, con una regulación común, independientemente de que la fuente del deber de resarcir provenga de la violación del deber genérico de no dañar o del cumplimiento de una obligación preexistente, equiparando así la regulación de los efectos entre las otrora llamadas obligaciones extracontractuales, o cuasi delictuales, con el incumplimiento de una obligación en general y en especial las nacidas de los contratos.” (STJRNS1 Se.45/21 “DAGA”). Y quien debe probar el daño en principio, es el actor Artero, conforme las reglas procesales (art.377 CPCyC) y sustanciales “El art. 1744 CCyC impone que el daño debe ser acreditado por quien lo invoca, salvo que la ley lo impute o presuma, o bien surja notorio de los propios hechos. De manera que se debe presumir la insatisfacción injustificada cuando surge notoria.”(STJRNS1 Se.45/21 “DAGA”).

7.- Relación contractual: En esa tesis así delineada entonces, a fin de

poder decidir la procedencia o no de esta demanda, en primer lugar debe ser enmarcada la relación que vinculara a las partes (Artero, Rossi y Gamarra), definiendo el contrato efectivamente pactado; debiendo delimitarse con ese propósito su naturaleza o tipificación, la fecha de celebración, de lo que se podrá extraer el objeto de dicho contrato y las obligaciones a cargo de cada parte.

Por un lado traen los litigantes un contrato de locación que tiene fecha 01/08/2016 con certificación de firmas efectivizada por la Escribana Alejandra Isabel Martinez (actuación notarial 00611453) en fecha 15/06/2017. Por otro lado hay una Addenda del contrato de locación de fecha 01/08/2016 firmada únicamente por Rossi, en la cual se disponía que el contrato en realidad se trataba de un comodato. Ambas partes acompañan como documental instrumentos de idéntico contenido y suscriptos por las mismas personas (addenda comodato, ejemplar locación actora y ejemplar locación demandada) (fs. 04/07, 54/55 y 64).

La actora trae en su demanda la versión consistente en que ambos instrumentos fueron firmados el mismo día 01/08/2016, estableciendo que la que rige el vínculo jurídico de las partes, desde ese día, es la Addenda, invocando que la relación que los vinculaba se regía entonces por ese Comodato, cuyo objeto eran los inmuebles identificados con la designación catastral 03-2-A-075-02 y 03 (los dígitos 02 y 03 hacen alusión al lote). Asimismo, se estableció el plazo de 3 años para dichos contratos, alegando que su vencimiento operaba INDEFECTIBLEMENTE el día 31/07/2019.

Las demandadas, por su parte en las contestaciones de demanda, establecen que primero se celebró el contrato de comodato, que si bien el mismo se confeccionó en septiembre de 2016, en el mismo se dispuso que regía desde el 01/08/2016. Aparentemente, de manera un tanto confusa, surgía la conveniencia de ambas partes establecer dicha fecha para evitar el “rifile sanitario” y por lo tanto fue consensuado y consentido que desde dicho

momento (01/08/2016) se encuentren en vigencia los efectos del comodato. Establece que el contrato de locación si bien consigna la misma fecha que el comodato (01/08/2016), en realidad el mismo fue suscripto en la misma fecha en que se certificaron las firmas, es decir en fecha 15/06/2017.

Para dirimir esta cuestión parto por señalar que lo que prima en materia contractual es la voluntad de las partes al momento de la celebración del mismo, rigiendo su contenido en los términos que expresamente se disponga, salvo afectación del orden público. Y como tal, todo contrato celebrado válidamente, como reconocen las partes, es obligatorio para las mismas. Pudiendo modificarse o extinguirse el contenido del mismo por acuerdo de partes.

Más allá de todos los condimentos añadidos por las partes en cuanto a la/s fecha/s en que se instrumentaron los instrumentos en cuestión, lo que aquí interesa es desde qué momento las partes efectivamente estipularon que ese vínculo surtía efectos.

En tanto los contratos configuran una ley particular para las partes por su efecto vinculante (art. 959 y 1021CCyC), a la cual deben atenerse bajo los términos allí acordados; en lo que importa aquí en síntesis, es que la fecha a partir de la cual surten efectos ambos instrumentos contractuales debe ser la consignada, el 01/08/2016. Concluyo de esa manera dado que no se encuentra prohibido el efecto retroactivo de la relación jurídica plasmada en un contrato, lo que además se apoya en lo establecido para la legislación en general, conforme el art. 7CCyC, el cual establece que “Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario.” En este caso, las partes dispusieron, haciendo uso de la autonomía de la voluntad, que la vigencia de ambos instrumentos era a partir del 01/08/2016 (art. 1061 y 1062CCyC). No encuentro elementos que impidan considerar esa estipulación como válida entre las partes, por no afectar los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las

buenas costumbres (art. 958CCyC). Más allá de las razones meramente fácticas que motorizaron a las partes a adoptar tales posturas o decisiones, se debe resguardar el principio de confianza y lealtad que las partes se deben recíprocamente (art.1067 CCyC), priorizando la intención común y el principio de buena fe al momento de celebrar el contrato. Así se ha aceptado en doctrina: “El principio de autonomía se completa y complementa con el de fuerza obligatoria del contrato pues una vez que las partes han disciplinado sus intereses haciendo uso de sus libertades —de contratar y de configuración— deben necesariamente someterse a lo estipulado, y quedan encadenadas a la palabra dada debiendo honrarla escrupulosamente (2). Así, el principio *pacta sunt servanda* pilar básico del ordenamiento jurídico consagra la incondicionada fidelidad al contrato celebrado (3), en pos de la estabilidad de las convenciones y la seguridad jurídica (4), razón última y desiderátum del acuerdo. Nadie celebraría un contrato ante la eventualidad de que sus cláusulas puedan ser desconocidas o modificadas.” (FUENTES DE LA REVISIÓN CONTRACTUAL- Freytes, Alejandro E.Publicado en: SJA 04/11/2022 , 1 • JA 2022-IV , 73. Cita: TR LALEY AR/DOC/2825/2022).

Rige tal principio como un rector de nuestro ordenamiento, pues no puede de otra manera desenvolverse en sociedad quien pacta con otro un acuerdo de voluntades y luego, sin asumir sus consecuencias, pretende desligarse de lo acordado.

Superada entonces la situación relativa a determinar el comienzo de los efectos de la relación contractual entre las partes, cabe preguntarse entonces si ambos son válidos, cuál de ellos rige, con qué alcances y bajo qué naturaleza jurídica la relación contractual que hubo entre las partes.

A tales fines, me inclinaré por considerar que allende las versiones contrapuestas que esbozan las partes en varios pasajes del conflicto de intereses, se alcanza conforme los documentos probatorios reconocidos por

ambos litigantes a determinar que los mismos resultan complementarios (art. 1061 y 1065CCyC), y así deben ser interpretados. Por lo tanto se deriva que rige lo dispuesto el nombrado “contrato de locación” con las modificaciones establecidas por la ADDENDA que hace referencia directa al contrato celebrado entre las mismas partes (Artero, Gamarra y Rossi) en la misma fecha que había sido nominado primariamente como “Contrato de Locación”.

Estimo prudente y adecuado conforme el objeto del contrato (art.1066 CCyC) enfatizar que interpreto que justamente la naturaleza jurídica del contrato es la del Comodato porque se deriva como consecuencia lógica y cronológica del contenido de la ADDENDA, que ésta es posterior al mentado “contrato de locación”. Puesto que el comodato relaciona su texto directamente con el otro contrato por lo tanto es inevitablemente posterior; menciona “...a los 01 días de agosto del año 2016... manifiestan que el contrato de locación celebrado entre las partes en 01 de agosto de 2016 en relación al inmueble rural compuesto por dos lotes que se identifican como LOTES TRECE Y CATORCE de la FRACCION B, designación catastral 03-2-A-075-02 y 03 con una superficie de 5,7 hectáreas en conjunto, inscriptas al dominio matrículas 03-13936 y 03-13935, en realidad corresponde a un contrato de COMODATO ... en el marco de la relación de amistad y confianza que los vincula...” Destaco el mencionado apartado ya que grafica el verdadero negocio jurídico que tenían las partes, más allá de la apariencia que le quisieron dar para valerse de beneficios frente a terceros (como ART o entidad emisora de créditos frutícolas, u otros) a través del “contrato de locación”. Por lo tanto, este último se completa y modifica su contenido, con efectos entre las partes, mediante la addenda, al menos en cuanto sus suscriptores, en este caso sólo el codemandado Rossi es quien figura firmando esa modificación (empero nada desconoció ni terció como defensa de parte de la codemandada al respecto). Entonces se

asienta la interpretación de la verdadera naturaleza de lo pactado, en el comodato; en tanto documento traído a juicio por ambas partes y reconocido como verdadera intención plasmada en ese instrumento.

No obstante, se aclara que la mentada ADDENDA que dispone la verdadera naturaleza jurídica del contrato (COMODATO), no opera dejando sin efecto el contrato anterior; sino que reemplaza y/o lo modifica en aquellas partes pertinentes. Por lo tanto rigen las mismas cláusulas estipuladas en el primario contrato de locación, a excepción de las modificaciones añadidas. En el caso en concreto, cotejados ambos documentos, surge lo siguiente de lo plasmado por los litigantes en ese instrumento en paralelo dejan expresamente consignado: “ a) Que en realidad la naturaleza del contrato se corresponde con el de un “COMODATO”; b) Que, por tal naturaleza y la relación de confianza, Artero no adeuda suma de dinero alguna en concepto de alquileres; c) Artero solo tiene la obligación de cuidado, pago de servicios convenidos y reintegrar la posesión al vencimiento del plazo (3 años), pudiendo permanecer en la posesión del bien de común acuerdo con el comodante.”

Destaco que dicha obligación de cuidado, no obsta a su derecho de uso y goce establecido en el instrumento principal y en consecuencia no impide usufructuarlo a fines de obtener el producido de la cosecha de la fruta. Ya que dicho derecho no pesa sobre el comodatario Artero como una obligación, sino como un beneficio o derecho y por consiguiente, resulta una obligación de los demandados Rossi y Gamarra soportar o permitir esa utilización de parte del cocontratante. Dicho derecho de uso y goce, se estipuló oportunamente y de forma concordante con este criterio que resalto en el contrato a fs. 04: “1- (...) El producido obtenido con la cosecha de la fruta será exclusivamente a favor del LOCATARIO, siendo éste el objeto principal del presente, debiendo cumplir como contraprestación a cambio de ello, con el cuidado del inmueble y el pago de

los servicios de riego y tributos municipal e inmobiliario que gravan la propiedad.”

Que la aclaración en la ADDENDA de que la obligación del locatorio es de cuidado y los pagos detallados, no puede ser interpretada más que de manera liberadora o negativa de la obligación de abonar los cánones locativos mensuales.

Por otro lado, a los fines de brindar una respuesta a las circunstancias fácticas que enarbolan las demandadas pero que no hacen en sí mismas a lo acordado jurídicamente, excediendo dicho marco, brevemente diré, como vengo sosteniendo en otros precedentes (v.g. Se. 02/02/2024 “MEDRANO” Expte. CI-26921-C-0000) que -dejando a salvo ciertas situaciones en las que media el orden público o la configuración de una situación abusiva, destacando que ninguno de tales extremos se presentan en este caso-; su eventual conducta condescendiente con lo “pretendido” por la actora, no es imputable a la misma ni responsabilidad de ella, sino que hace a la órbita de sus propias decisiones voluntarias -de las demandadas-; las que -conforme a sus propios relatos-, estuvieron enderezadas a preservar sus propios intereses, en su beneficio, para evitar las sanciones de SENASA ante las intimaciones sobre la falta de preservación sanitaria del inmueble (aventando así la sanción del “rifle” sanitario esgrimido).

Por lo tanto, huelga señalar que es inevitable la improcedencia de alegar ahora que esas convenciones los perjudican, cuando fueron acordadas libremente; y las consecuencias negativas que en el presente considera que esto le ocasiona, se efectuaron por lo que estimaba en su beneficio propio en su momento, y entonces, son imputables a su propia conducta, no atribuibles a su contratante ahora accionante, más allá de las propias que a su vez le quepa asumir.

Reitero, a modo de conclusión sobre el tópico, que en el marco de la

validez de lo libremente acordado, si bien las demandadas en varios pasajes aseveran haber actuado de forma “complaciente” con lo solicitado por la actora, tampoco ocultan que a su vez perseguían un interés en su propio beneficio; pues reconocen también los motivos y/o especulación propias que los animaron a actuar en tal sentido. Destaco por ejemplo, las manifestaciones referidas a (cito textual): “Ante esa posibilidad de que la talen y la usurpen en forma inmediata, nos dedicamos a buscar una persona ...”; “Le manifesté que la chacra la habíamos adquirido para lotear... que no nos dedicábamos a la producción y que había una notificación de SENASA advirtiéndome de los riesgos de no curarla y de la posible aplicación del rifle sanitario.”; “El mismo fue confeccionado en septiembre de 2016 pero me pidió colocarle fecha anterior para presentar ante autoridades Nacionales y poder hacer descargo de las notificaciones recibidas de SENASA, de las cuales le comenté y él me indicó cómo hacer para evitar el rifle sanitario.”; “... la nota de descargo que yo mismo confeccioné... donde obviamente no digo que la chacra no se trabaja... Si decía que no se trabajaba, la erradicaban y justamente eso era lo que no se quería...”. De todos estos extractos, y otros también; se traduce en evidente que las demandadas según sus propios reconocimientos y manifestaciones, actuaron de conformidad y mediante maniobras de confusa orientación y finalidad con el actor, pero por su propio interés y beneficio para evitar por ejemplo que “no le usurpen la chacra”, “para poder lotear en el futuro”, “evitar el rifle sanitario”.

Independientemente de la ajenidad de esta sentencia en el análisis del mérito del acierto o no de tales conductas asumidas y de los riesgos que toda esa ingeniería convencional pudo acarrearles; no quedan dudas en la convicción que empuja a decidir en este caso de la certeza de haber sido, todas esas acciones, adoptadas según motivaciones de su propio interés; no imputables a la actora, la cual también tenía sus intereses personales a

través de esta contratación en las que más adelante ahondaré; a las que -en definitiva- ambas partes deberán sujetarse y asumir las consecuencias de sus eventuales incumplimientos.

Lo que no resulta atendible, es pretender seleccionar los segmentos de lo pactado que eligen cumplir y exigir, y aquellos que desconocen, alegando su falsedad al momento de convenirlo

Sobre ese mismo fundamento, me inclino por desestimar la oposición de las demandadas al reclamo de la actora, alegando que yerra en peticionar el incumplimiento contractual cuyo objeto eran las tierras con NC 03-02-A-075-02 y 03 con Matrículas 03-13936 y 03-13935, cuando en realidad correspondía que se haga sobre los inmuebles NC 03-02-A-075-02A y 03-02-A-075-03A con Matrículas 03-29275 y 03-29276; ya que surge evidente que se trata de un error material, en el que también incurrieron las propias demandadas al firmar los instrumentos contractuales. Pongo de resalto que quien ofrece en comodato los inmuebles, y resultan ser titulares del dominio son las propias demandadas; por lo tanto integra el deber de actuar de buena fe (celebración de buena fe -art. 961CCyC) la consignación correcta de las designaciones catastrales de los inmuebles que se ofrecieron en el contrato (ya sea en locación o comodato), sin poder recriminar en la oportunidad del presente reclamo que la actora refiere a otras chacras que pertenecen a otra fracción del inmueble de la cual no son dueños. Puesto que si bien es esperable un deber de diligencia de ambas partes a la hora de celebrar y ejecutar el contrato, en oportunidad de identificar el objeto del mismo; más aún de parte de las demandadas que son las propias titulares y quienes ofrecen los inmuebles en comodato o locación. Es así que la actora recae en el error de efectuar sus solicitudes y acciones de un modo incorrecto al identificar los inmuebles, refiriéndose a diferente numeración catastral a los pertenecientes a Rossi y Gamarra; por ser justamente así consignado según lo estipulado en los contratos por los propios propietarios

contratantes. En definitiva, su error se basa en la confianza y creencia de la fidelidad de la información contenida en los instrumentos contractuales (interpretación de buena fe -961CCyC).

De lo desarrollado, concluyo que no caben dudas que la aplicación de cualquiera de las dos series de nomenclaturas catastrales se refieren al mismo inmueble para las partes. Fundado en el resguardo de la protección de la confianza entre las partes, por el cual resulta inadmisibles que las demandadas se contradigan en la actualidad (endilgando el error, o pero aún adjudicándole maniobras fraudulentas a la actora, en las nomenclaturas de los inmuebles objeto de la demanda) con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia de ellas mismas (art. 1067 CcyC) (la designación de nomenclaturas en el contrato que regía el vínculo contractual entre las partes para identificar los inmuebles ofrecidos de los que eran propietarios).

8.- Obligaciones entre las partes: Así enmarcada la relación contractual entre los litigantes, sentada la estructura contractual conforme ha sido desarrollada; abordaré las implicancias de las obligaciones consensuadas en los instrumentos traídos por las partes en conjunto con las disposiciones relativas a la naturaleza contractual del comodato contenidas en el CCyC, en lo relativo a lo convocado a resolver.

Conforme entonces a lo realmente acordado, los comodantes Mariano A. Rossi y M. Elena Gamarra dan en comodato los inmuebles 03-02-A-075-02 y 03 con Matrículas 03-13936 y 03-13935 – en realidad correspondía consignar NC 03-02-A-075-02A y 03-02-A-075-03A, ya abordado en el punto anterior – con una superficie de 5,7 hectáreas al comodatario Edgar Artero por el término de 3 años a partir del 01/08/2016 hasta el 31/07/2019. Según lo dispuesto por el art. 1533CCyC, “Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida.” Ello en concordancia con lo fijado expresamente por las partes “... manifiestan que

el contrato de locación celebrado entre las partes en 01 de agosto de 2016 en relación al inmueble rural ... en realidad corresponde a un contrato de COMODATO ...”.

La gratuidad característica de este tipo de contratos se plasma cuando establecen “... corresponde a un contrato de COMODATO ... razón por la cual el Sr. EDGAR ARTERO no adeuda suma de dinero alguna en concepto de alquileres por dicho inmueble y solo tendrá la obligación de cuidado, pago de servicios convenidos y reintegrar la posesión al vencimiento...”.

El objeto del comodato, según en la cláusula “1-”, era otorgar al comodatario el derecho de uso y goce de la explotación rural en los inmuebles referidos, “... para realizar las tareas culturales que sean necesarias para la producción frutícola, pudiendo realizar las curas, disqueado, riego, raleo, etc. que sean necesarias a esos fines.” Destaco dicha palabra porque indica expresamente como facultad del comodatario, hacer las tareas que entienda necesarias para explotar los árboles frutales; ya que en varios pasajes las demandadas endilgan que el actor no realizó acabadamente las tareas convenidas a su cargo, mencionando expresamente éstas, relacionadas con la poca frecuencia de la cura; las cuales se convino que eran facultativas, es decir optativas, podían hacerse o no, y en su caso, con la frecuencia y técnica que Artero creyera necesario. Más adelante en el contrato se consigna en la PRIMERA que “El producido obtenido con la cosecha de fruta será exclusivamente del LOCATARIO...” y seguidamente establece que el comodatario debía “... cumplir como contraprestación a cambio de ello, con el cuidado del inmueble y el pago de los servicios de riego y tributos municipal e inmobiliario que gravan la propiedad”.

Por otro lado y de forma contradictoria con esta potestad facultativa otorgada a Artero, las partes en la “QUINTA” convienen “El LOCADOR (los comodantes) autoriza al LOCATARIO a disponer del predio para

explotarlo en la producción frutícola, ante lo cual, este último, se RESPONSABILIZA en forma personal a cumplir con las exigencias de habilitación de acuerdo al objeto del presente contrato con los requisitos de inscripción ante el Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios (RENSPA) y demás condiciones exigidas por el Servicio Nacional de sanidad y calidad Agroalimentarias (SENASA), de acuerdo a la normativa vigente en la materia. Asimismo se obliga a realizar todos los tratamientos fitosanitarios y demás medidas indicadas por el personal habilitado por SENASA.- // En esa misma línea, el LOCATARIO (comodatario) asume el compromiso de llevar a cabo todas las curas, aplicaciones y demás trabajos inherentes a la explotación frutícola a los fines de dar cumplimiento a los protocolos sanitarios según normas de SE.NA.SA.”

No obstante, se erige como solución a esta disyuntiva lo acordado en la ADDENDA cuando expresamente exponen que el presente lo celebran en el marco de la amistad y confianza entre las partes, “... razón por la cual el Sr. EDGAR ARTERO... solo tendrá la obligación de cuidado, pago de servicios convenidos y reintegrar la posesión...”. Por lo tanto a partir de dicha premisa, descarto lo estipulado en la QUINTA en los mencionados párrafos ya que fue expresa y convencionalmente modificada por esta ADDENDA, en los términos antes mencionados.

En síntesis, de lo extraído del marco contractual que los vinculaba, me inclino por interpretar que la relación comprendía como obligaciones que las demandadas daban en comodato los inmuebles en cuestión al Sr. Artero (actor) por el plazo de 3 años (del 01/08/2016 al 31/07/2019) para que este practicara la explotación rural, quedándose con los frutos; y el Sr. Artero por su parte se obligaba al cuidado del inmueble -que luego deberé definir- y pago de servicios convenidos.

9.- Responsabilidad por incumplimiento contractual: Así enmarcada la

relación contractual entre las partes, en aras a la procedencia de la demanda, para tener por acreditados los extremos de un incumplimiento contractual en el caso de autos, la actora debe probar las obligaciones no acatadas por las demandadas (art.1728 y cdes. CCyC) para que el daño alegado sea reparable (art.1716CCyC).

En ese contexto, la actora endilga que el incumplimiento se produjo a principios de octubre de 2018 cuando se anotició por terceras personas, que sin previa notificación por parte de los comodantes, las mismas habían iniciado tareas de erradicación de las plantas frutales ubicadas en el inmueble objeto del contrato.

Por lo tanto reclama por el incumplimiento por parte de las demandadas de la obligación de respetarle el uso y goce otorgado del inmueble, con el destino acordado de explotación rural , obteniendo exclusivamente a su favor el producido de la cosecha, por el tiempo convenido de 3 años, que expiraba el 31/07/2019. Todo ello en contravención del art. 1540CCyC: “Obligaciones del comodante.- Son obligaciones del comodante: ... b) permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido;”.

Conforme surge de las probanzas documentales traídas por las partes, consta Acta de Comprobación efectuada mediante Escritura Pública N°251 Folio 321 por la Escribana Adscripta Verónica A. Alba (Reg.19 de Cipolletti). La misma establece que el 09/10/2018 comparecen la mencionada escribana con el Sr. Artero a los inmuebles, objeto del contrato, sobre los cuales Artero expresa que por razones que desconoce desde comienzos de ese mes (octubre) se iniciaron tareas de erradicación de plantas frutales en el inmueble, sin que en forma previa le fuera notificado tal circunstancia. Ante ello es que se constituyen en los inmuebles para constatar dicha circunstancias y menciona lo siguiente: “Caminamos hacia el final de la calle donde se observa una camioneta y tres personas realizando tareas de desmonte con motosierras y otras herramientas, a los

que les hago saber mi condición y cometido y también del derecho a no responder o de contestar. Una de las personas se identifica como Lorenzo Figueroa... El señor Figueroa manifiesta que desconoce esa situación y que están realizando las tareas de erradicación a pedido del dueño de la chacra, que se trata de su hijo Daniel Molina, agregando que es propietario también de una inmobiliaria de la zona y nos brinda el número telefónico... Nos confirma que tiene orden de realizar la tarea de desmonte de las plantaciones de la chacra en su totalidad. ” Asimismo deja constancia de que toma registros fotográficos que incorpora a la actuación.

Específicamente en relación al hecho de la erradicación de los frutales en fecha 09/10/2018 y fechas cercanas llevada a cabo por Figueroa enviado por Molina, las demandadas no trajeron prueba alguna para refutar dicho hecho constatado mediante actuación notarial, únicamente se ciñieron a negar y desconocer la autenticidad y contenido del instrumento público.

En relación a la validez de la actuación notarial y su contenido, el art. 296 del CCyC relativo a la eficacia probatoria de un instrumento público – la escritura pública, copias o testimonios de ella en los términos del art. 289 inc. a) CCyC - establece lo siguiente: “El instrumento público hace plena fe: ... a. en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal;”

Por lo tanto la actuación notarial de la escribana pública es un instrumento autosuficiente y no requiere documentación anexa convalidatoria para que sea considerada verídica, sino que por sí misma por imperativo legal es suficiente a los fines probatorios. Asimismo como fija el artículo antes citado, todo aquello enunciado como hechos cumplidos ante el escribano solo pueden considerarse falsos o inválidos si son así declarados mediante juicio civil o criminal, lo cual en el caso de autos no sucedió. Por lo tanto es plenamente eficaz en su autenticidad y contenido.

El registro fotográfico acompañado a la escritura, sirve de sustento gráfico de la tala de árboles que claramente se puede observar, como también una camioneta con remolque con troncos en su interior, entre una fila de árboles talados y una de aún no talados, lo que visualiza claramente que la coherencia de lo manifestado por Figueroa en cuanto a que ellos eran quienes habían recientemente talado los árboles que ya no estaban. Sumado a ello, en la declaración de Molina – pareja de la compradora de las chacras- afirmó que su padre había ido a cortar leña a los inmuebles en cuestión en algún momento luego de que su pareja los adquiriera, y el propio demandado lo reconoce en su contestación de demanda.

Por lo tanto cabe concluir que quedó acreditado en fecha 09/10/2018 los hechos que suponen el incumplimiento obligacional de los comodantes Rossi y Gamarra, al obstruir y no garantizar el uso y goce del inmueble con el destino convenido (explotación rural y obtención de frutos) por el tiempo estipulado, aún en curso, pues vencía el 31/07/2019.

10.- Como modo de repeler la pretensión que procura obtener el actor, frente a los sucesos que constituyen la plataforma fáctica que postula como base de su reclamo; las demandadas intentan varias defensas, las cuales adelanto que se denotan frustradas por no remover el incumplimiento obligacional que de forma ostensible y previa han asumido frente al actor (comodatario).

a) Por un lado, las demandadas señalan mediante sus dichos que alrededor de junio/julio de 2018 comienzan tratativas para vender los inmuebles en cuestión y luego de ciertos vaivenes, logran efectivizar la venta con la Sra. Salamanca, a cuyo fin acompaña el contrato para acreditar dicha circunstancia. A través de su relato en la contestación de demanda, Rossi evidencia constantemente que las propias demandadas (él y Gamarra) eran conscientes de la obligación que pesaba sobre ellos en relación al comodato de dichas tierras al Sr. Artero para su explotación y obtención del

producido. Ello fue comunicado, según sus manifestaciones en las contestaciones de demanda, en reiteradas ocasiones a los compradores, que llegado al punto de la celebración del contrato de venta, le dijeron a las demandadas que el padre del Sr. Molina vendía leña e iría a cortar lo plantado. Lo cual esto mismo, resulta coincidente y coherente con lo constatado en fecha 09/10/2018 por la Escribana Alba.

El boleto de compraventa traído por las demandadas, se analizó bajo la directriz del art. 319 CCyC, puesto que no fue reconocido por la compradora Salamanca ni tampoco por Molina que en su testimonio no afirma ni niega haberlo firmado, más allá de que en el mentado instrumento firmado figura una firma ilegible con la aclaración de su nombre debajo. En su testimonio, el mismo afirma que el inmueble lo compró su pareja, la Sra. Salamanca, con quien no está casado, y que la titularidad de dominio figura a nombre de ella. Aunque sus respuestas fueron generalmente evasivas posicionándose en que no recordaba fechas ni actos específicos por dedicarse a la compraventa de chacras; al ser preguntado si había enviado a cortar leña a su padre a la chacra, finalmente afirmó que ello fue así y que fue luego de adquirir la propiedad (min 14 video 8). También cuando fue preguntado si le había avisado fehacientemente al Sr. Artero sobre que su padre iba a ir a cortar leña, expresamente dijo: “No, creo que no.”

Debo señalar que en el instrumento privado consistente en el boleto de compraventa suscripto en fecha 03/09/2018 en la cláusula CUARTA se estipula que la parte compradora manifiesta conocer que la chacra había sido entregada en alquiler al Sr. A. Edgar Artero. Luego en la misma proceden a exponer en la misma cláusula que la chacra estaba prácticamente abandonada y que el Sr. Artero no hacía las tareas culturales, que había procedido a cortar plantas frutales sin permiso y que había retirado la leña sin consentimiento ni conocimiento de los dueños, como así también debía tributos. Y que en virtud de ello, las compradoras iban a

intimar a Artero a desalojar la chacra.

No obstante, recuerdo que dicho instrumento carece de fecha cierta por no tener firmas certificadas, por lo tanto no se puede concluir que ello haya ocurrido precisamente en esa fecha (03/09/2018) y por lo tanto sus efectos no resultan oponible frente a terceros, sólo tiene efecto entre las partes que como antes mencioné, al menos las partes compradoras no reconocieron expresamente la firma en el marco de este proceso, aunque sí las expresiones contenidas allí resultan reconocidas por las propias demandadas que la traen como documental.

Aclaro que la presente sentencia no pretende juzgar ni expedirse respecto a la relación jurídica contractual entre Rossi, Gamarra, Salamanca y Molina – sin mencionar a Vera y Silenzi -, por la misma razón que sentó la Cámara de Apelaciones en su Interlocutorio N°23/22: “Ambos segmentos pueden ventilarse autónoma y simplemente entre los respectivos contratantes de cada negocio.”

El presente instrumento privado, el cual reitero fue traído por las demandadas, tiene implicancia en cuanto hace a eventuales vicisitudes y probanzas respecto a sus propios actos. Por ello, recalco que conforme el reconocido celebrado y suscripto boleto por parte de las demandadas, por ellos adjuntado; surge patente la contradicción -también señalada por la actora- en relación a lo que el propio demandado Rossi manifiesta mediante CD823543642 remitida el 13/12/2018: “Niego que el desmonte haya sido realizado por mi o interpósita persona encomendada o instruída por el suscripto, como así también niego haberle vendido la chacra a persona alguna. Al Sr. Daniel Molina lo conozco por haber realizado compra de lotes de terreno en la inmobiliaria que posee en la zona, pero el mismo es ajeno a la relación que me vincula con el inmueble objeto del presente.” Queda así plasmado, al igual que en la contestación de demanda, que el Sr. Rossi y la Sra. Gamarra en un primer momento y en una posición inicial

previo a la interposición de la acción de la actora, aseguraban no haberse vinculado con Molina en relación a los inmuebles objeto de este proceso. Y luego, en su primer defensa en la contestación de demanda reconocen haber hecho las tratativas para la venta de los inmuebles a partir de junio/julio 2018 con el Sr. Molina, arribando a su venta en el mes de septiembre – desdiciéndose de todo lo anteriormente dicho mediante Carta Documento-. E incluso manifestando (en la contestación de demanda) en el mismo sentido que Molina en su testimonio, que sabían que el padre de Molina iba a ir a talar, coincidente con lo constatado por la escribana posteriormente a la fecha de la venta denunciada (03/09/2018) por las demandadas Rossi y Gamarra. Todo ello atentando de forma evidente con la obligación que las demandadas tenían con Artero de garantizarle el uso y goce de la explotación con la obtención de lo producido con exclusividad hasta julio 2019.

Estas cuestiones y versiones contradictorias por parte de las demandadas hacen tambalear su defensa, la cual emerge -cuanto menos- como débil y confusa; lo cual merituaré en el marco del art. 163 inc.5 tercer párrafo del CPCC. Ello por cuanto se generó una excesiva discusión sobre este punto en particular, asumiendo conductas contradictorias con sus propios actos, para terminar implícitamente reconociendo el hecho de que terceros ajenos a su relación contractual con Artero, efectuaron actos en los inmuebles que frustraron el cumplimiento de sus obligaciones frente a Artero.

b) Respecto a las supuestas incumplidas obligaciones por parte de la actora (pago de impuestos, obligación de cuidado), debo señalar que en el contrato entre Rossi, Gamarra y Artero, efectivamente en la “1-” establecían una cláusula de resolución expresa: “En caso de incumplimiento de dicha obligación, el LOCADOR podrá dar por resuelto el contrato y exigir la inmediata devolución.” Es decir, para la misma es aplicable lo dispuesto en el art. 1086 del Código Civil y Comercial, que fija: “Cláusula resolutoria

expresa.- Las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver.”

Y en el caso bajo examen, de los hechos acreditados por las partes, no surge que se haya cumplido esa condición, sin acreditación alguna de haberse intimado bajo apercibimiento de resolución o incluso al menos comunicando directamente la resolución mediante forma fehaciente de su voluntad de resolver, de forma previa a que se hubiese constatado el incumplimiento verificado de parte de los accionados, en fecha 09/10/2018. Más aún, en la primer Carta Documento 912931343 que fue remitida en fecha 16/11/2018, Rossi intima a Artero a abonar las sumas de dinero que adeudaba “en concepto de alquileres impagos como así también los montos correspondientes a tasas municipales e impuesto inmobiliario”. Y luego lo acusa de haber procedido el propio Artero a desmontar y/o cortar plantas en una parte de la chacra y que inclusive se había llevado la leña de una manera espúrea sin permiso ni autorización. Por lo tanto a partir de estos hechos da por rescindido el contrato y lo intima a abonar la suma de \$3.000.000 en concepto de daños y perjuicios. Dicha Carta Documento fue remitida al poco tiempo de la constatación efectuada por el actor, mediante escribana pública coincidente con los hechos descriptos en abono de su postura -corte de frutales y sustracción de leña –.

Por un lado, cabe resaltar que el Sr. Rossi intima por las sumas de dinero por alquileres, lo cual mediante la adenda él mismo afirma que no era obligación del actor; no correspondía por la propia naturaleza jurídica del contrato como un comodato, reconocida por las partes mediante sus dichos y documental traída a la causa. Más allá de que según las constancias de autos, sí podía intimar por los pagos de los tributos convenidos.

Y por otro lado, bien sabían las demandadas que quien iba a ir a talar los árboles para llevarse la leña en esa época era el padre del Sr. Molina – supuesto comprador de las chacras -, lo cual se constató mediante escritura pública al momento de los hechos un mes antes de la remisión de esta Carta Documento, y lo afirman al contestar demanda, y no hay ninguna prueba de haberle dado aviso a Artero, por ninguno de los interesados. Y no surgen otras pruebas que conmuevan la conclusión de que quien taló los árboles al inicio de octubre 2018 fue autorizado por las propias demandadas, que como surge del relato en la contestación de demanda, ellos sabían quién era Molina y estaban en conocimiento de forma previa a la ocurrencia de la tala de frutales que el padre de Molina iba a ir a hacer ese trabajo. Todo esto permiten vislumbrar en las demandadas cierta conducta intimidante hacia la actora, a partir de las expresiones y hechos endilgados en las cartas de documento, intentando amedrentarla en vez de llegar a una solución pacífica conciliadora de las posturas de las partes ante los hechos suscitados. Sin mencionar el hecho de que en la primer Carta Documento se acusa también que el Sr. Artero había contratado al Sr. Fernandez – cuidador de la casa de las chacras- para tareas rurales, reafirmando luego con cierta efervescencia en la carta documento de fecha posterior (13/12/2018) al decir: “Hágase cargo del reclamo efectuado por su empleado Ernesto Fernandez, quien ante su negativa al pago de las sumas adeudadas, procederá a efectuarle reclamo judicial correspondiente.” Todo lo cual no sólo fue rotundamente negado por el citado testigo Fernandez en la Audiencia de Prueba (04/04/2023), estableciendo que no trabajó para el mismo nunca y que trabaja por su propia cuenta hace 20 años como distribuidor de aceitunas; además había quedado expresamente consignado en el contrato de locación suscripto por todos. Lo cual reafirma las dudas sobre su relato y revela mala fe al traer hechos que no sólo no son parte de este reclamo judicial, sino que son falsos.

En cambio, desde el otro lado de la relación, la postura asumida por la actora se ha mantenido en una misma línea de reclamo, tanto de acuerdo a lo que emerge en la Carta Documento N°912936495 (remitida en fecha 28/11/2018) en respuesta a Rossi, como en la demanda y a lo largo del proceso; sosteniendo la misma posición y reclamo, más allá de su idoneidad o no para acreditar ciertos extremos probatorios en relación a la cuantía de los daños por cuya reparación acciona.

c) Por otro lado, las demandadas acusan a la actora de haber talado ella misma las plantaciones en el periodo septiembre/octubre 2018, sin embargo ello no lo prueban por ningún medio que pueda desvirtuar lo registrado en la actuación notarial de la escribana. Particularmente se cuestionó en la declaración de la Ing. Agrónoma del INTA, Soledad Urza, al momento de hablar acerca de su visita en noviembre 2018 por tener cierta confusión en su relato acerca de los cuadros que fueron erradicados. Sin embargo, no se espera que dicha testigo sepa con precisión y exactitud lo que sucedió con los cuadros erradicados y quién/es protagonizaron dichas erradicaciones. Puesto que ella no fue testigo presencial de dicho suceso como así también sus visitas eran esporádicas y a los fines de asesorar y realizar su proyecto de ensayos en ciertas plantas, no siendo ella la encargada o responsable de la producción ni mucho menos una visitante diaria, todo lo cual profundizaré más adelante. De lo que sí hay precisión es que en algún momento de la temporada 2016/2017, no determinado de forma cierta, el Sr. Artero erradicó un cuadro de pera (ver su relato). No obstante, conforme los términos de los instrumentos contractuales, ello estaba permitido para el Sr. Artero puesto que expresamente en la “1-” se estableció: “... el LOCATARIO podrá realizar todas las tareas culturales que sean necesarias para la producción frutícola del inmueble, pudiendo realizar las curas, disqueado, riego, raleo, etc. que sean necesarias a esos fines.” Es decir, se encontraba habilitado para efectuar sin autorización

actos relativos a la producción frutícola, no así a introducir obras o mejoras (TERCERA). Entiendo que dicha diferencia del cuadro de peras eliminado se encuentra plasmado en los RENSPA, donde en el último (2018/2019) no se declaran las peras que sí habían sido declaradas en el RENSPA anterior (2017/2018). Por lo que dicha erradicación fue declarada y plasmada mediante los instrumentos de relevancia jurídica a tales fines (RENSPA). Como así también fue reconocida por el propio Artero en su absolución de posiciones en la que expresamente dijo: “Se erradicó una hectárea de peras en el inicio del trabajo porque el SENASA nos dijo que estaba en muy malas condiciones y hubo que erradicar el monte, en estado de abandono.” De ese modo se intenta indicar que la alegada erradicación de peras de parte de Artero, no forma parte del reclamo llevado a cabo por el actor, por no formar parte de su producción declarada; y por lo tanto no configura un enriquecimiento sin causa (en dicha proporción) porque en la temporada en que se cuestiona el incumplimiento (2018/2019), solo habían manzanas declaradas, no peras. El reclamo aquí encausado se tiene en cuenta únicamente por las manzanas declaradas en el RENSPA 2018/2019, cuestión que abordaré con profundidad al tratar la cuantificación del daño emergente.

d) Otra de las defensas de las demandadas alude a que la actora pudo haber continuado los trabajos de cuidado y posterior cosecha de la plantación que aún quedaba en pie. Sin embargo dicha defensa no es oponible a la parte actora, pues más allá de la tala de parte de la producción mediante la que se configuró el incumplimiento contractual por parte de las demandadas; al poco tiempo de dicho suceso la propia demandada, fue quien procedió a rescindir el contrato mediante carta documento (16/11/2018). Por lo tanto las demandadas no pueden pretender en oportunidad ulterior, es decir en el presente proceso, exigir una conducta del actor que hubiese ido en contra de la situación creada por las propias demandadas al comunicar

fehacientemente la rescisión de la relación contractual. Esta postura encuentra su fundamento en la protección de la confianza (art. 1067CCyC) y en la doctrina de los actos propios, el STJ estableció “Se ha definido a la doctrina de los actos propios como "un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente" (Fueyo Laneri, Fernando, "Instituciones de Derecho Civil Moderno", Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1990, p. 310) , a lo que se le ha agregado que "quien intente desestimar el valor persuasivo que su conducta ha provocado a su contraparte, pretendiendo "desandar" lo obrado, no podrá conferir relevancia a su nueva declaración, sin incurrir en incoherencia jurídica." (Zentner, Diego Hernán, El consentimiento en el contrato de seguro a la luz de los actos propios, en LA LEY 1993-C, 356)” (STJRNS4 Se. 05/2020 “CARRILAF”).

e) Por último, dentro de las defensas intentadas por las demandadas, deslizan que aún teniéndose por incumplidas las obligaciones contractuales a su cargo, ello no configura responsabilidad civil por su parte por la inexistencia de daños ocasionados. Fundado en la circunstancia de que los inmuebles no contaban con RENSPA, es decir con la inscripción obligatoria necesaria para llevar a cabo su labor como productor agrícola de frutas (art. 2 Resolución N°423/2014 del SENASA); y que en consecuencia dicha fruta no era apta para ser comercializada por Artero.

A través de prueba documental, se adjunta Inscripción Renspa 2019 emitida por SENASA en fecha 27/09/2018 (previo a la tala de los frutales en fecha 09/10/2018) con Nro de Control 2565 suscripto por el Técnico Operativo de SENASA Villegas Leonardo Fabio. Los datos de identificación del productor refieren al actor, Artero Edgar Enrique (CUIT 20-13837925-7), y los datos de identificación del campo refieren a la

“Chacra 13 y 14, de la localidad de General Fernandez Oro (Río Negro) con números catastrales: 032A07503 y 032A07502 con una superficie total de 5,77”. En la declaración de cultivos agrícolas implantados y a implantar se consigna Manzana en una superficie de 4,18 con un “*” en el casillero de “consumo”.

Ello fue verificado en su autenticidad y contenido mediante informe de SENASA (agregado en fecha 01/09/2022), en el cual se menciona lo siguiente: “Durante la temporada 2017-2018 y 2018-2019, en el RENSPA 15.006.9.10230/00, que contenía las designaciones catastrales 032A07502 y 032A07503, se declaró responsable sanitario del establecimiento el Sr. Artero Edgar Enrique - CUIT 20-13837925-7 en condición de arrendatario, acreditando un contrato con fecha de vencimiento 31/07/2019. Se adjunta copia de las DDJJ.” Como se puede observar de la respuesta emitida por SENASA no solo obraba el RENSPA del periodo 2018/2019 sino que también constaba del RENSPA periodo 2017/2018, es decir del periodo de cosecha anterior. Con lo cual, según la Resolución N°423/2014 del SENASA, el actor cumplió con la inscripción obligatoria necesaria para llevar a cabo su labor como productor agrícola de frutas (art. 2). Asimismo aclaro que dicho registro se limita a dar certeza jurídica respecto a la identificación del responsable sanitario de la explotación, del predio como de los animales y/o vegetales, sin que ello implique crear, transmitir, modificar o extinguir derechos sobre la propiedad de los mismos (art.4). Por lo tanto dicho documento no da certeza respecto a su calidad de “arrendatario” como consignó, pero sí de lo antes indicado.

Sumado a ello, el mismo informe de SENASA responde respecto a la autenticidad de la Nota identificada como NO-2018-66149058 suscripta por el Ing. Agr. José Jesús Esparza, la cual fue acompañada como documental por Rossi. Expresa que se verificó que la misma fue emitida por el mencionado profesional, quien es Supervisor de Certificaciones de la

Coord. Temática de Protección Vegetal del Centro Regional Patagonia Norte. De dicho informe surgía que sobre las designaciones catastrales 032A07502A y 032A07503A no existía registro de desarrollo de actividad agrícola. Exponiendo seguidamente que, en cambio, sobre los inmuebles NC 03A07502 y 032A07503 sí existían registros de explotación de actividad frutícola hasta la fecha (18/12/2018), y acompaña las constancias de los RENSPA emitidos, coincidente con el único que acompañó el actor más uno del periodo anterior.

Por otro lado, brevemente diré que, en cuanto al extenso y reiterativo cuestionamiento señalado por el consultor técnico y todos los cuestionamientos durante la Audiencia de Prueba entorno a la presunta falta de requisitos formales de presentación y aprobación de RENSPA en AFIP; debo señalar que el instrumento no fue impugnado ni se solicitó la rectificación oportunamente por la vía administrativa correspondiente por parte interesada (pudiendo haber sido las demandadas acreditando su interés), y además el mismo fue avalado e informado (prov. 01/09/2022) en el marco de esta causa como válido por la propia autoridad competente que expide el documento, SENASA. Por lo tanto si dicho organismo otorgó el mencionado acto definitivo de inscripción del productor ARTERO y la chacra que estaba trabajando, significa que a priori no era una cuestión insalvable dicho requisito formal.

Por lo tanto, a contrario de lo que pretenden acreditar las demandadas, queda acreditado que sí existía RENSPA válido, habiendo sido peticionado sobre los inmuebles objeto del vínculo que ligaba a las partes, NC 03A07502 y 032A07503 por ser los consignados en el contrato entre las partes (cuestión ya abordada en el considerando “7.-”).

11.- En síntesis, tanto de las posiciones y pruebas desarrolladas surge suficientemente constatado el incumplimiento contractual reclamado por el accionante Edgar Enrique Artero, siendo los responsables directos (art.

1749CCyCC) los Sres. Mariano A. Rossi y Maria Elena Gamarra, en su carácter de obligados contractualmente a garantizar tal derecho a Artero; emergiendo procedente en consecuencia que el accionante reclame la indemnización correspondiente por los daños ocasionados.

Así fijada entonces la responsabilidad y, en consecuencia, la obligación de resarcir de las demandadas; corresponde ahora determinar la existencia, procedencia y extensión de los daños reclamados.

12.- Daño emergente: Primero abordaré el rubro de daño emergente por el cual la actora solicita \$3.407.040. La misma señala que la pérdida de la producción asciende al total de 218.400 kgs de fruta, y que el costo por manzana al tiempo de la temporada del incumplimiento era de U\$S 0,26.

Para efectuar el cálculo del presente rubro tendré en cuenta las siguientes variantes: a) superficie plantada, b) el promedio de la cantidad de kilos por cada hectárea y c) el valor adecuado conforme la calidad. Asimismo deberé deducir del monto resultante, d) los gastos en que hubiese incurrido el actor durante la temporada a los fines de obtener la cosecha deseada.

Previo a analizar cada una de las variantes, debo aclarar que la pericia del ingeniero agrónomo la tendré en cuenta complementándola con el resto de las pruebas, puesto que el perito efectuó la pericia en un periodo póstumo, lo que evidentemente afectó su análisis de las plantaciones en oportunidad óptima para aportar datos que sirvan al presente reclamo; y máxime sabiendo que el tiempo transcurrido entre el incumplimiento constatado (09/10/2018) y el relevamiento (30/01/2019) peritado en fecha 17/10/2022, fue uno de los mayores puntos de inflexión entre las partes. Ya que se cuestionó si la falta de tareas culturales oportunamente en los meses de octubre/noviembre fue la causal de la calidad de la fruta peritada o si dicha calidad era preexistente e irremontable a través de los correspondientes tratamientos durante la temporada de primavera/verano 2018/2019. Siendo que el perito se basó para analizar la calidad en el informe técnico y fotos

originales de la Ingeniera Agrónoma Karina Diaz y acta notarial de la escribana Alvarez Machicote, todo lo cual fue efectivizado el 30/01/2019. Sin poder concurrir personalmente el mencionado perito a los inmuebles en cuestión por el extenso periodo de tiempo transcurrido entre el momento de la pericia y de los hechos aquí traídos a juicio, además de que según lo que dijo en audiencia, allí no había más producción frutícola al tiempo de la pericia.

Explico esto de forma sucinta, porque al dar su opinión técnica personal en cuanto al volumen de fruta que se hubiese obtenido (cantidad), el perito tuvo en cuenta la calidad y densidad de la fruta en el momento estudiado (de fecha 30/01/2019). En vez de considerar la potencialidad de calidad óptima de la misma previo al momento del hecho de la tala de frutales (incumplimiento contractual) y posterior rescisión del contrato.

Esto último aclarado, no es una cuestión reprochable al perito puesto que respondió lo que le fue consultado e intentó hacerlo de la forma más completa según su experticie, sin sopesar las circunstancias jurídicas en juego. Me remito a estas mismas consideraciones esgrimidas en relación a lo informado por el consultor técnico de parte, ya que respondió conforme Acta de constatación de fecha 30/01/2019, en cuanto a los puntos de superficie plantada y a la calidad de la fruta analizada. En apoyo a esta postura el STJ en la causa “TARDUGNO” (Se. 42/23) estableció: “Las posibilidades del Tribunal son diversas. El juez puede aceptar sólo una parte o la totalidad del informe, puede pedir una ampliación o aclaración, o disponer directamente el rechazo de la misma y ordenar un nuevo examen pericial, con otro perito.” y otra: “Con relación a los informes periciales, dicho Tribunal afirmó que no poseen para el juzgador carácter vinculante, pero cuando aquel se aparta de ese medio de prueba debe dar razones que justifiquen tal criterio, sin malograr la búsqueda de la verdad esencial para el buen servicio de la justicia (Fallos: 308:1790)” (STJRNS4 Se. 58/23

“TORRES”).

a) Respecto a la superficie la actora establece en su demanda que la superficie plantada total es de 5,46 hectáreas. Sin embargo rápidamente se puede advertir del RENSPA 2018/2019 que la superficie es de 4,18 hectáreas implantadas. Vale volver a destacar la fuerza convictiva de dicho documento respecto a la superficie plantada, puesto que es la declarada por el propio productor ante SENASA y aprobada por dicho organismo.

El perito estableció que en las chacras en cuestión teniendo en cuenta la distancia de plantación y la baja densidad conforme lo descrito en el RENSPA 2018/2019, en vez de 4,18 has plantadas se corresponde con 3,44has netas. No obstante, como ya se explicó, no se desmerece su conocimiento en la temática, sin embargo el SENASA es el organismo competente a los fines de aprobar los RENSPA, siendo este documento el que otorga alcance jurídico a lo fijado en relación a este punto – condiciones del predio - entre otros, y éste aprobó que se fijara la cantidad de hectáreas plantadas en 4,18has.

b) En relación a la cantidad de fruta por hectárea surgieron diferencias que zanjaré, a partir de la prueba, tomando una cantidad adecuada conforme a lo manifestado por los expertos. La actora en su demanda expresa que la cantidad de fruta por hectárea es de 40.000 kgs, mientras las demandadas se limitan a impugnar los cálculos reclamados y a su vez a señalar que el rinde es mucho menor que el indicado por el actor.

Entonces, en relación al punto de la cantidad de fruta, primero el perito destacó que se apoya en dos trabajos y publicaciones oficiales que estandarizan la cantidad de producción de manzanas y establecen que una chacra en producción genera un promedio de 29.000 kg. de manzanas por hectárea y el otro, fija la cantidad de 24.600kg.

En tanto luego según la mentada opinión técnica particular del perito - efectuada bajo los parámetros previamente destacados -, señala que el

rendimiento por hectárea de esta chacra en concreto alcanza los 20.000kg. Ello teniendo en cuenta la distancia de plantación y la baja densidad de 3,44has netas -abordada en el punto anterior - y la calidad de la fruta. Para ello se apoyó en las circunstancias observadas visualmente de forma específica en el relevamiento 30/01/2019, no en una calidad estándar. Destaco que esta pauta particular del perito no la tendré en cuenta para fijar la cantidad de kg. por hectárea por los motivos ya esgrimidos.

Por su parte, en las testimoniales declaran testigos calificados por la experticie o experiencia en la materia, los cuales fueron preguntados acerca del promedio de cosecha de una hectárea de manzana estándar. El testigo Solana Labiano refirió que trabaja en César Zanellato, de profesión es ingeniero en producción agropecuaria (recibido UCA de Buenos Aires) y desde 2004 trabaja en fruticultura en distintos establecimientos. El mismo estableció que en Gral. Fernandez Oro una hectárea tiene un promedio de producción de 30.000/35.000 kg. por hectárea. Luego, en la declaración de Carlos Zanardi, el mismo señala que es productor de peras y manzanas y es integrante de la Cámara de Productores al igual que Artero. Menciona que labora en el Alto Valle desde el año 1995 y que es de familia de productores originaria desde Italia. Ante la consulta de la cantidad de manzanas que puede producir una hectárea, contextualizó precisamente en las chacras en cuestión ya que había estado en tratativas para comprarlas, muchos años antes del presente conflicto, con el dueño originario (Piermartir) de esas chacras y dijo que en un estado de mucha productividad podría lograr alrededor de 35.000kgs.

Por lo tanto a los fines de fijar la cantidad de kg. de manzanas que se produce por hectárea, optaré por escoger entre los valores surgidos de los estudios oficiales expuestos por el perito, el más cercano a los valores referidos por los testigos expertos, por lo tanto la fijaré en un promedio de 29.000 kg. de manzana por hectárea.

c1) A lo largo del proceso, también mereció debate entre las partes la cuestión de la calidad de la fruta, la cual advierto que impacta en todo caso, en el valor de venta de la fruta; lo que se traduce en el monto de la “obtención de lo producido” según el contrato. No obstante, debo aclarar que si bien este es un punto a analizar a los fines de merituar la mayor o menor cuantía del daño emergente, la ausencia de cosecha no hubiese dejado exento al demandado a los fines de indemnizar a su contratante, pues no se agotó ahí el perjuicio. Ya que este no se había obligado únicamente a permitir la obtención de los frutos por parte de Artero, sino que se había obligado también a permitir el uso y goce de los inmuebles por el término de tiempo estipulado de 3 años. Por ello, es que trataré la situación de la calidad de la manzana a continuación considerando que la mera capacidad de comercializar la fruta me da la pauta de que el daño sufrido debe ser indemnizado, bastando saber que la misma cuenta con la capacidad mínima de calidad para poder establecer una indemnización bajo el parámetro de la fruta perdida, en concepto de reparación. Asimismo la calidad esperada, o mejor dicho, potencial, de la fruta; me brindará la directriz para fijar el valor de la manzana en dicha época a los fines de poder realizar el cálculo final indemnizatorio del daño emergente.

En primer lugar, me centraré en el cuestionamiento de las demandadas en relación a la sanidad de las chacras, la cual según sus pareceres, modifica la cantidad de producción y el valor de la manzana. Argumentan que el actor Artero no efectivizó tareas algunas y que por tales motivos el estado de sanidad de las chacras era deplorable.

Para tal señalamiento, las demandadas se basan en el Acta Notarial de fecha 30/01/2019 de la escribana Alvarez Machicote con presencia de la Ingeniera Agrónoma Diaz, la cual efectuó un relevamiento técnico de las chacras en cuestión, exponiendo en cuanto al estado de sanidad lo siguiente: “Hay un alto porcentaje de frutos con daño de carpocapsa (Cydia

pomonella), también conocida con el nombre de gusano o polilla de la pera y manzana, es la plaga clave de los frutales de pepita en el Alto Valle de Río Negro y Neuquén. La falta de medidas de control provoca valores de porcentaje de frutos dañados de 100%... en los frutos de éste establecimiento se observa gran cantidad de daño avanzado lo que causaría un alto porcentaje de descarte por falta de sanidad y calidad. Estos daños se deben a la falta de control con productos fitosanitarios en momentos oportunos... Hay ramas secas y frutos afectados por Piojo de San José (*Quadraspidiotus perniciosus*). La presencia de Piojo de San José en el monte frutal es una consecuencia directa de la falta de aplicación de aceite invernal y de insecticidas, esta plaga causa una depreciación comercial del fruto, por la presencia de las características manchas rojas lo que ocasiona un alto grado de descarte y a su vez produce un gran deterioro de las plantas, por muerte de ramas y brindillas que algunas veces es difícil revertir, comprometiendo su vigor y estructura.”

Debo destacar liminarmente, por su alta relevancia al ponderar sus conclusiones; que tal constatación fue efectuada en forma posterior al ya fijado incumplimiento contractual por parte de las demandadas, más precisamente cuando la temporada 2018/2019 estaba finalizando.

De dicho relevamiento no obstante cabe rescatar dos cuestiones, la primera es que consta justamente que las plantas de frutales se encontraban a ese tiempo afectadas por dos plagas, carpocapsa y piojo de San José; y la segunda es que dicha afectación por plagas, según la ingeniera agrónoma presente, se debió a la falta de control con productos fitosanitarios en momentos oportunos.

De las testimoniales y explicaciones del perito que a continuación se exponen, surge de forma idéntica y coincidente con la Ing. Diaz, que la carpocapsa y piojo de San José son las plagas que comúnmente afectan a las plantas de manzana, como efectivamente se constató a fin de la

temporada 2018/2019, imposibilitando que los frutos alcanzaran la calidad deseada.

Sin embargo, la segunda cuestión que cabe analizar es la que destaque relativa a los momentos oportunos, de esa intervención. Resulta fundamental cotejar y ponderar tales fechas o periodos en las que debía hacerse el control y saneamiento de plagas. Esto cobra relevancia porque a partir de allí, podré vislumbrar si el actor Artero tuvo la posibilidad de hacerlo o no, a fin de lograr fruta de adecuada calidad y cantidad para comercializar; para establecer la calidad de la fruta y en esa medida establecer su perjuicio derivado del incumplimiento de los demandados.

El testigo Solana Labiano cuando fue preguntado acerca de las fechas estimadas de aplicación de pesticidas para combatir la carpocapsa y piojo de San José, estableció “La época de aplicación de productos para carpocapsa, normalmente las pulverizaciones arrancan del 15 de octubre en adelante. Y para piojos de san José son 10, 15 días después, tenés que arrancar primeros días de noviembre y tenés que hacer un plan de 4, 5 o 6 pulverizaciones depende de cómo está.” Luego de ello, fue consultado sobre si eso lo señala algún organismo que diga cuándo se deben hacer, responde que “El INTA tiene un servicio de alarma que determinan cuándo deberían iniciarse las pulverizaciones. Se mide un índice que se llama carpogrado, que cuando se llega a los 250°, que es aproximadamente el 15 de octubre en pos de controlar carpocapsa. Previo a eso se pueden hacer otras pulverizaciones para otras plagas de forma preventiva. Y para piojo también INTA saca una alarma que normalmente cae los primeros días de noviembre. INTA ¿qué hace? Monitorea la plaga en sus chacras o en chacras representativas del valle y saca la alarma para avisar a los productores que inicien las pulverizaciones, así funciona.”

Al turno del testigo Carlos Zanardi, el mismo fue preguntado lo siguiente “¿Podrías indicarnos fecha estimada de aplicación de pesticidas de piojo de

san jose y carpocapsa?”, a lo que respondió “Bueno, sí porque soy chacarero y eso lo hago todos los años. Las aplicaciones para la carpocapsa normalmente es según el año, porque depende de la acumulación del carpogrado, se realiza entre el 18 de octubre y el 27/28 de octubre. Esa es la primer aplicación que se realiza contra la carpocapsa. El piojo de san jose sobre el 1° de noviembre según los manuales, pero después hay un realidad que tiene que ver con las temperaturas también, puede ser antes de finalizar octubre.”

El perito Riccono, por su parte, al ser preguntado sobre cuáles son las fechas de aplicación de pesticidas estimadas para combatir la carpocapsa, respondió “En realidad la fecha para combatir la carpocapsa, hay una sola fecha que se determina, el inicio. Se le llama el inicio de cura contra la carpocapsa, que esa es una tabla que da el INTA, que se fija de acuerdo a la temperatura. Son carpogrados, son los grados días, son los grados que superan determinadas temperaturas que se van acumulando hasta 250°D, que es cuando hay eclosión de huevos. Entonces se pretende que unos días antes o dos días antes de llegar a los 250°D, se cure para proveer una protección vegetal para que cuando nazcan, las larvitas mueran.” Y enfatizó luego: “La fija el INTA, esa es la única, la única fecha fija. Después se realizan las curas por las capturas que tiene uno en las trampas.” Cuando se le consulta acerca de la aplicación de pesticidas para la plaga del piojo de San José, declara: “La primer cura se hace en invierno con aceite y con un pesticida que puede estar vencido porque el aceite lo que hace es asfixiar los huevos y el escudo que forma. Esa es la primera, la más importante de todas. Después se hace una a los 300° grados días, que es la primera que se informa, es la única que tiene fecha.” Y luego aclara: “Son 50°D más que carpocapsa.” Como consecuencia lógica, se deriva que ello sucede posteriormente a la alerta de carpocapsa. Si bien no pudo precisar los meses en que ocurre ello en general, cuando le fue exhibido un

cuadro de carpogrados y las fechas, afirmó ejemplificamente que en la temporada 2022/2023 se debió haber dado con posterioridad al día 21/10/2022 (232,03°D).

Todo lo anteriormente reseñado indica que más allá de la posibilidad de complementar los trabajos culturales de forma previa a octubre, los indicadores objetivos que obligan a sanear con pesticidas a los fines de obtener manzana de calidad adecuada, son los señalados por el INTA cuando alcanza los 250°D para la carpocapsa y, con posterioridad a ello, a los 300°D para el piojo de San José. Lo cual ocurre a partir de mediados de octubre en general (15/10 en adelante). Conforme Balance Fitosanitario 2018/2019 efectuado por el INTA -extraído del sitio de web oficial de la institución- surge la siguiente información al respecto: “Carpocapsa... La primera generación de larvas neonatas se inició alrededor del 27 de octubre (250°D). La segunda, el 23 de diciembre del 2018 (750°D) y la tercera, el 8 de febrero del 2019 (1300 °D).”

Por lo tanto, advierto que los trabajos de control y saneamiento obligatorios conforme las alertas de INTA se vieron imposibilitados para que Artero los efectuase en el momento correspondiente a raíz del incumplimiento contractual y posterior rescisión por parte de Rossi.

Por otro lado surge evidente de los testimonios y explicaciones dadas, que no es ecuánime el criterio entre los expertos de la producción de este tipo de frutas respecto a la necesidad o no del tratamiento invernal en plagas como así tampoco en el tipo de productos que se deberían emplear. Prueba de ello, es que cuando fueron preguntados tanto el Ing. Solana Labiano como la Ing. Urraza acerca del tratamiento de piojo de San Jose, a diferencia de la Ing. Diaz y Riccono, no mencionaron ni consideraron la necesidad de efectuar un tratamiento invernal a las plantas. Sino que se limitaron a señalar la obligatoriedad de tratamientos a partir de las alertas de INTA en octubre/ noviembre.

Reforzando esta conclusión que señalo, surge notoria la diferencia de técnicas y criterios de tratamiento, los cuales estimo que ninguno es absoluto ni incorrecto, sino simplemente diferentes y válidos todos ellos; el testimonio de Zanardi es contundente en esta marcada diferencia que indico. Al ser preguntado “En caso de no realizarse trabajo de raleo, riego, de no aplicar fertilizantes durante los meses de octubre, noviembre, diciembre y enero, ¿Eso puede afectar a la calidad y cantidad de la fruta?”; el mismo explica lo siguiente: “En cuanto a los fertilizantes, los chacareros en general hacemos las aplicaciones al vuelco del fruto que es a fines de octubre, principios de noviembre. El fruto está así (hace mímica con una mano como cerrada y erguida vertical) cuando está la flor, luego el fruto se desarrolla y está en esta posición (mantiene la misma mímica antes descripta) y luego vuelca (cambia la mímica bajando el antebrazo en una posición horizontal), peras o manzanas, ahí es cuando se empieza a hacer la aplicación de nitrógeno. Hay aplicaciones de invierno por supuesto pero normalmente los chacareros y sus hijos no lo hacemos, lo hace un Kleppe, un Tres Ases. Nosotros vamos a usar nitrógeno que es lo que determina el tamaño. Pero hablando en ese sentido, si hablamos de manzanas rojas se trata de hacer las menores aplicaciones de fertilizantes porque es como un globo rojo. Cuando más lo inflás, más va perdiendo el color. Por eso en las manzanas rojas se evita la mayor aplicación de fertilizantes, nitrógeno me refiero concretamente para evitar que pierda el color en su desarrollo. Se le coloca el mínimo necesario cuando vuelca.” Y luego preguntado “¿Cuándo vuelca?”, establece “Alrededor de finales de octubre, más tirando al 10 de noviembre”.

Sin embargo, en el supuesto de considerarse que era imprescindible la realización de trabajos previos a octubre 2018 para obtener la cosecha en 2019, obran pruebas que indican que se han efectuado trabajos de recuperación y mantenimiento. En la documental del INTA, reconocida

mediante informativa, los profesionales del INTA, Copes y Urraza establecieron que Artero fue haciendo trabajos sobre las chacras en cuestión, en el periodo coincidente al que las tuvo en comodato, haciendo un relato desde octubre 2016 hasta agosto 2018: “Durante octubre de 2016 el productor toma en alquiler la chacra, alcanzando a hacer algunas tareas de poda y concentrando sus labores en el control sanitario del monte. Ante el compromiso de una parte de la plantación de pera, realizó el pedido de erradicación de esa parte. El resto de la plantación se cosechó y se comercializó. // En la temporada 2017-2018 la chacra fue podada, pero no raleada debido a la baja carga en manzanas, producto del añerismo, como consecuencia la cosecha se vio disminuida. En manzanas se realizó un ensayo con un producto fertilizante foliar para fortalecer y recuperar algunos frutales débiles afectados parcialmente por Valsa sp. // En la presente temporada 2018-2019, se realizaron tareas de poda y rastreo de espacio interfilar del monte. La floración es abundante y homogénea en manzanas, dando cuenta de un adecuado estado nutricional del monte.” La Ing. Urraza en oportunidad de brindar su testimonial, ahondó en detalles que especifican la forma en que llegó el INTA como institución a las chacras de Artero en el marco de un proyecto de acompañamiento a productores locales. Mientras duró el proyecto indica que ha visitado las chacras efectuando un seguimiento de las tareas culturales que se iban haciendo hasta que se vio interrumpida la producción, frustrándose el seguimiento que estaban haciendo de ciertos productos agropecuarios allí. Más allá de que la testigo fue cuestionada acerca de su visita en noviembre 2018 por tener cierta confusión en su relato acerca de los cuadros que fueron erradicados, no se espera que dicha testigo sepa con precisión y exactitud lo que sucedió con los cuadros erradicados y quién protagonizó dichas erradicaciones. Puesto que ella no fue testigo presencial de dicho suceso de erradicación en concreto; como así también sus visitas eran

esporádicas y a los fines de asesorar y realizar su proyecto de ensayos en las plantas, no siendo ella la encargada o responsable de la producción ni mucho menos una visitante diaria. Tal como explica: “Nosotros desde la agencia de Cipolletti en el año 2013 hicimos un relevamiento de todas las chacras que tenían a cargo los productores de la cooperativa y nos hicimos copia de los RENSPA de cada una de las chacras, que es el detalle de lo que ellos tienen. E hicimos un informe que después lo fuimos actualizando en la medida que ellos iban cambiando de alquiler o de propiedad de alguna de las chacras. El último informe que tenemos creo que es del 2018, sí 2018. Recorríamos y evaluábamos el estado general de las chacras. Primero verificábamos que lo que decía el RENSPA era lo que tenían, y después hacíamos como una valoración del estado en función de que por ej nosotros categorizábamos en “chacras abandonadas” a aquellas que no se regaban, no se podaban y no se cosechaban y teníamos un gradiente en función de eso. Ese informe se lo hicimos varias veces a esa cooperativa y a Artero y a los chicos de Artero. Tienen varias chacras en propiedad y otras en alquiler. Algunas dejaban de alquilar y otras alquilaban nuevamente. En esa chacra además, bueno producto un poco de los ensayos de productos que nosotros hacemos, también experimentábamos en algunas de esas chacras. En esta de la Mitre, la falda al fondo era para nosotros. Nosotros empezamos en el año 2018, antes de la floración aplicamos un producto que se llama fosfoactive, que son micorrizas y se aplican al suelo. Habían unas plantas de manzana en el primer cuadro que estaba antes de la chacra que tenían una enfermedad que se llama “valsa”. Y nosotros dijimos, bueno, vamos a aplicar todos los fertilizantes biológicos que estamos probando para ver si podemos recuperar esas plantas. Con un poco de poda de ramas secas y estos productos, queríamos apuntar a eso. Y aplicamos el fertilizante, el producto por suelo, las micorrizas y eso lo hicimos en agosto, antes de la floración. La floración de la manzana la fecha en esta zona es el 28 de

septiembre, la plena floración. Y lo aplicamos antes. Luego teníamos que hacer un fertilizante foliar, nosotros lo hacíamos con una mochila manual o se lo podíamos entregar a ellos para que lo apliquen con la primera aplicación para plagas. La primera aplicación en general se hace para carpocapsa más o menos la segunda quincena de octubre. Entonces nosotros, bueno, optamos por entregarle el producto, los bidones. Y les dijimos “bueno, cuando vos haces aplicación de carpocapsa, tenés que aplicar tanto de este producto foliar”, se los dejamos a ellos para que lo hagan. Y a la siguiente vez que nosotros fuimos a esa chacra, ya la tranquera estaba cerrada y Artero nos dijo que no se podía entrar, que no podían estar entrando a regar, que no podían estar haciendo actividades en la chacra, entonces no fuimos más. Porque no podíamos ingresar ni podíamos hacer ninguna medición de lo que nosotros queríamos hacer. Y los ensayos los seguimos en otra chacra y de hecho tenemos los informes. Ese es nuestro vínculo con la chacra. Después con el productor, en realidad todos los que integran la cooperativa nosotros en el INTA le hacíamos los planes sanitarios, les proponíamos planes sanitarios para seguir avanzando.”

Asimismo el Ing. Solana Labiano cuando fue consultado si como consecuencia de su trabajo tomó contacto con las chacras en cuestión, el mismo estableció: “Mirá, las chacras de Artero que vos me estás mencionando, si son la de la calle Mitre... Espinosa al fondo doblas en calle Mitre. Sí, las visité dos o tres veces.”, luego preguntado sobre la época de ello, señala “Hace unos años ya, 2016 2017, no recuerdo fechas.”; en relación a en qué circunstancias fue que tomó contacto con esas chacras, expresó “Edgar empezó a trabajar esas chacras más o menos en esa época que yo te digo. Empezó a podar, y porque estaban medias abandonadas, yo fui en algún momento a ver cómo estaba el estado inicial e hicimos un plan para lograr una limpieza porque estaban muy abandonadas y él estaba

podando y bueno, empezó a podar y a pulverizar en pos de poder volver a cosechar ahí fruta de calidad.” Preguntado acerca de si recordaba el estado de sanidad que tenía esa chacra a lo largo de los años que él recurrió, contestó: “Y como te digo cuando él entra, estaba muy abandonada y fue haciendo diferentes labores, fue trabajando en pos de mejorar y le armamos un plan de pulverización. Porque al venir del abandono estaban un poco sucias en cuanto a plagas. Lo fue logrando, lo hizo bastante rápido. Después también trabajó en poda y bueno, lo que se hacer normalmente en una chacra, nada diferente a lo que se hace en cualquier chacra. Pero sí, había partido de un estado bastante precario y lo fue mejorando.”

Se agrega a esta afirmación de la realización de trabajos por parte de Artero, lo declarado por el Sr. Ernesto Fernandez, testigo propuesto por las propias demandadas, quien señala que vive hace más de 7 años en las chacras (fecha de audiencia 04/04/23) y tiene una vivienda allí, expresó que vio a Artero algunas veces aunque no pudo precisar en qué años y mencionó textualmente: “Yo lo veía muy poco, quizá lo veía mas seguido en esa época que es en el verano. A veces él iba con algunas personas, algunas veces me pidió si podía dejar unas escaleras ahí para cuidársela.” A través de dicha frase se evidencia que Artero iba a efectuar trabajos en las chacras, con más frecuencia en verano.

Todo lo anteriormente citado demuestra, mediante tres testigos presenciales e informativa, que las chacras se venían trabajando y recuperando desde los tiempos en que el Sr. Artero comenzó su relación contractual con Rossi y Gamarra, y en consecuencia realizando trabajos en ella previamente a octubre 2018. Insisto, más allá de las diferentes modalidades de trabajo o técnicas de tratamiento de la tierra, las cuales varían entre los testigos expertos, perito de parte y consultor técnico; en general media coincidencia en el criterio de que los trabajos fundamentales son a partir de octubre hasta enero inclusive, para la obtención de una manzana de calidad.

Sobre esto último el perito Riccono cuando fue preguntado en relación a si se hubiesen realizado los correspondientes trabajos de raleo en los meses de octubre y noviembre, dijo que habría afectado al tamaño, y cuando fue consultado acerca de si se hubiese permitido al productor realizar las tareas culturales como raleo, control de malezas, abono, fertilizantes en esos meses hubiese afectado la calidad de la fruta, expresó que sí y aclaró que si la pregunta es si hay diferencia entre hacer y no hacer tareas culturales en 4 meses, sí influye (min 21). Debo señalar que por tramos el relato de las explicaciones brindadas por el perito de parte, resulta equívoco y ambiguo porque por un lado dice que no quiere inmiscuirse en decir si se permitió o no hacer tareas desde octubre en adelante al productor Artero, pero por otro lado asegura con firmeza que previo a dicho mes (octubre) no se realizaron tareas. Aunque de esta última afirmación no indica con precisión cuáles son los indicios claros y certeros para sacar dicha conclusión en el caso en concreto. Simplemente se limita a manifestar las tareas en la generalidad de los casos que se hacen para que la manzana de calidad pueda ser cosechada. Por ello, tal como indiqué en las variantes a) y b), opto por tener en cuenta sus respuestas en la medida que brinda explicaciones para un tratamiento genérico de plantas de manzanas. Puesto que el nexo de conocimiento y análisis del perito con las chacras es un relevamiento técnico acompañado de fotos, que data a fines de la temporada de cosecha 30/01/2019. Es decir, no tomó conocimiento en primera persona del estado de las chacras en producción previo al incumplimiento del contrato y su seguida rescisión, como sí lo hicieron los testigos Urraza, Solana Labiano y Fernandez.

En la misma línea respecto a la intensificación de trabajos en los meses posteriores a octubre para obtener una cosecha de calidad, el testigo Ing. Solana Labiano fue consultado según su experticie, acerca de, si ante ausencia de raleo, de riego, de aplicación de fertilizantes y control de

malezas durante los meses de octubre, noviembre, diciembre y enero, eso puede afectar a la fruta tanto en su tamaño como en su calidad; a lo que el mismo respondió “Absolutamente. Sí, es correcto. Si vos no raleás, si no regás y si no fertilizás, la fruta no va a estar buena, es lo más probable. Más, menos tenés que regar y hacer lo que hay que hacer.” Luego cuando fue preguntado por fechas aproximadas de dichas actividades, especificó que la fecha del raleo para manzana es noviembre y tal vez en diciembre también, en cuanto al riego dijo que conforme aumentan las temperaturas, aumenta la frecuencia de riego lo cual estima que empieza a ocurrir en los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre, enero. Aclara que estos son todos meses en que hay que regar, incluso hasta abril. También explicó que la ausencia de riego en la planta de manzana genera que la planta no tome los nutrientes del suelo, no pueda fotosintetizar y “liberar todo lo que tenga que liberar para que la fruta crezca y tenga tamaño y sea vendible”.

Y relacionado a este punto, Carlos Zanardi, en cuanto a los tratamientos de forma más intensiva en los meses de la temporada primavera/verano, fue consultado lo siguiente: “En caso de que no se haga la primer aplicación, ¿Eso puede afectar a la proliferación de plagas durante los meses de noviembre, diciembre y enero?”, a lo que respondió de forma contundente “Fuertemente. Una chacra si uno la toma con o sin carpocapsa los primeros días de octubre para hacer las aplicaciones a mediados 20 de octubre en adelante, eso sobre calendario fijo, realizando las aplicaciones, llega a carpocapsa cero si hace las aplicaciones de acuerdo al calendario, a la cosecha.”

En virtud de todo lo expuesto respecto a la calidad, surge de lo declarado por testigos y de la documental analizada, indicios claros del compromiso de Artero con la producción a obtener en dichas chacras, como así también, que las plantas de manzana estaban recibiendo tratamiento, incluso por

personal del INTA a los efectos de sus ensayos. Vuelvo a reiterar, más allá de la mayor o menor intensidad de los trabajos, lo cual quedó evidenciado que es una cuestión de técnica del agrónomo y productor de la chacra de que se trate por la diversidad de criterios expuestos por los participantes (Urza, Solana Labiano, Riccono, Zanardi) en este proceso; no se puede negar que en las chacras en cuestión se realizaron tareas culturales a los fines de la obtención de fruta de cierta calidad – sin ahondar si hubiese alcanzado la excelencia o no en el caso concreto -.

Por lo que concluyo que las intervenciones imprescindibles dispuestas por INTA conforme calendario y alertas para combatir la carpocapsa y luego el piojo de San José a los fines de obtener fruta de calidad, fueron imposibilitadas de hacerse ya que para el día 09/10/2018 se habían talado parte de las plantas productivas y por lo tanto interrumpido la normal ejecución del contrato en cuestión. Recuérdase que a las partes les es exigible las obligaciones asumidas en los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor (art. 961CCyC) con la interpretación dispuesto en los arts. 1061 y 1064 CCyC. Entiendo que lo razonable y suficiente para obtener la cosecha esperada en un caso como el de autos, son los parámetros obligatorios dispuestos por las instituciones oficiales creadas a tales fines, como es el INTA y su emisión de alerta para combatir la carpocapsa según los carpogrados y luego el piojo de san José, que según los expertos que participaron en este proceso disponen que se da a partir de los 250°D carpogrados y la mayoría de ellos señala que ello ocurre a finales de octubre. Sin embargo, quedó plasmado mediante testimoniales e informativa que Artero efectuó trabajos previos a octubre 2018.

Más allá de que la calidad hubiese mejorado e incluso según algunas de las declaraciones podría haber alcanzado calidad de excelencia si se hubiesen realizado los trabajos culturales necesarios en los meses de octubre,

noviembre, diciembre y enero fundamentalmente; aun así, el perito Riccono en el informe que realizó teniendo en cuenta el acta notarial de fecha 30/01/2019 – con todas las implicancias que ello tiene conforme ya expliqué -, expuso que “La fruta esperada en el momento de cosecha no cumpliría con los requisitos que exige el mercado en fresco. Por consiguiente, EL ÚNICO DESTINO ES LA INDUSTRIA JUGUERA O SIDRERA”. Es decir, pese a la carencia de tareas culturales, la fruta se hubiese obtenido de todas formas por parte del actor para su comercialización, no hubiese sido inútil o inservible, por el contrario, se habría vendido igual a la industria juguera o sidrera.

c2) Ahora resta fijar el valor económico que tuvo la fruta manzana al tiempo de la cosecha 2019, a fin de mensurar el valor del perjuicio padecido y por cuya reparación acciona el actor. Conforme la Resolución N°003/2019 de la Secretaría de Fruticultura de Río Negro se fijó como valor referencial del costo de producción para pera y manzana en la temporada 2018/2019, la suma de U\$S 0,26. En los considerandos de la misma establece claramente que para ello se evalúan costos referenciales de la producción y que se definen mediante la Mesa de Contractualización Frutícola según Acta N°48/19 de fecha 22/02/2019.

Sobre dichos valores definidos el perito de parte, establece “... este cálculo lo realiza considerando un gasto estándar para una adecuada cantidad y calidad de frutos que **ESTA CHACRA NO CUMPLE NI SIQUIERA MÍNIMAMENTE**”. No obstante, reitero que el perito analizó la calidad de la fruta obtenida mediante el registro fotográfico y documental relevado al final de la temporada 2018/2019 cuando el contrato ya se encontraba rescindido hacía aproximadamente 3 meses y previamente incumplido por parte de las demandadas hacía 4 meses aproximadamente.

Por otro lado, según la Ley N°3993 Art. 1°, la Mesa de Contractualización Frutícola “... tendrá por finalidad definir anualmente los costos y precios,

en este caso conforme variedad, calidad y calibre y/o por kilogramo de la fruta de pepita...”. Es decir, no establece la norma regulatoria que para fijar el precio se hará conforme la manzana o pera de excelencia en calidad, sino que responde a un valor referencial tal como indica la Resolución N°003/2019.

En consecuencia, el valor por manzana que tendré en cuenta para fijar la indemnización es el de U\$S0,26 al momento de interponer la demanda (24/10/2019), lo que conforme la página oficial del BCRA a la fecha señalada cotizaba en pesos la suma de 1 dólar= \$59,45; por lo tanto U\$S0,26 equivale a \$15,45 por manzana al momento de la interposición de la demanda (\$15,45 x 1 manzana al 24/10/2019). Dado que ninguna de las partes acreditó a cuantas manzanas equivale un kilo de manzanas, deberé acudir a las máximas de la experiencia fijándolo en un kilo de manzanas equivale a cuatro manzanas (1kg=4 manzanas). Por lo que un kilo de manzanas equivale a \$61,80 (1kg=\$61,80 al 24/10/2019).

d) Para efectuar el cálculo indemnizatorio, debo contemplar la deducción de los gastos que hubiese erogado el Sr. Artero durante los meses de la temporada de verano, los cuales por la situación de las plantas en cuestión y conforme los estándares generales expuestos por los testigos, se debieran haber efectuado tareas culturales intensivas a los fines de obtener fruta de calidad. No se hubo acreditado en las presentes actuaciones que el actor efectuó gastos en compra de productos que luego iba a usar, no alcanzando los meros presupuestos; como así tampoco urgió posteriormente en los mismos ya que finalizó la relación contractual por el incumplimiento contractual y posterior rescisión por parte de los demandados. Aclaro que si bien el actor acompañó un presupuesto de productos, el mismo es de fecha póstuma a los hechos traídos a juicio y tampoco surge de los mismos que las cantidades indicadas hubiesen sido las suficientes para toda la temporada o para unos días o meses. Por lo tanto no considero el mismo un

parámetro razonable a tales fines.

Por lo tanto entiendo adecuado que de la liquidación del daño emergente se deduzca el 20% del total, correspondiente a los gastos que se estiman en los que hubiese incurrido el actor a los fines de lograr la cosecha.

13.- Las pautas señaladas para el cálculo del daño emergente queda resumido de la siguiente forma: a) 4,18 hectáreas implantadas; b) 29.000 kg. por hectárea; c) \$61,80 por kilo de manzana; d) deducción del 20% por gastos de producción.

Por lo tanto la ecuación matemática ($a \times b \times c$) totaliza la suma de \$7.491.396 con la deducción del 20% (d) estimado por gastos (\$1.498.279,2), da como resultante la suma de \$5.993.116,8. Se aclara que dicho cálculo pertenece al momento de la interposición de la demanda (24/10/2019).

Por lo que corresponde actualizar esa cifra conforme el criterio jurisprudencial adoptado por el STJ en los precedentes “LOZA LONGO” [Se. N° 43/10]; “JEREZ” [Se. 105/15], “GUICHAQUEO” [Se. 76/16] y “FLEITAS” [Se. 62/2018]. Aplicándole los intereses calculados hasta el momento del dictado de esta sentencia, se llega al resultado de la suma de \$26.783.918.

13.- Prosiguiendo el análisis de los rubros reclamados, en relación al solicitado rubro de pérdida de chance, el actor no acredita que efectivamente haya perdido una oportunidad de mayores ganancias a partir de la producción que hubiese obtenido. Solo se limita a peticionarlo y fundarlo en jurisprudencia sin indicar en concreto indicios de algún negocio frustrado. Por lo tanto rechazo este rubro bajo dos fundamentos, el primero es en virtud del Art. 1728 CCyC que señala que en materia contractual se responde por las consecuencias que las partes previeron o pudieron haber previsto al momento de su celebración, o en caso de dolo, se toman en cuenta las consecuencias al momento del incumplimiento

también. Lo cual no ocurre en ninguno de los dos casos ya que no se demuestra la frustración de ningún negocio del actor que hubiese acrecentado sus ganancias en concreto, ni al momento de la celebración ni del incumplimiento contractual. Aparece conforme los dichos del actor como una remota chance.

Asimismo como indiqué en los autos “ULLOA PINCHEIRA” (Se.22/23) en la misma línea respecto a la pérdida de chance que “... solo podrá tener reconocimiento cuando se logre demostrar que ... ha perdido una oportunidad en concreto, un negocio, venta, un beneficio que se ha visto frustrado por el infortunio sufrido. En el caso de autos, no logro tener por comprobada la pérdida de ninguna posibilidad en concreto que componga un rubro autónomo. Ya que no constituye un daño actual cuando la chance representa una probabilidad muy general y vaga, poco determinada. Por lo que rechazo este rubro.”

14.- Respecto al rubro de daño moral, en materia contractual el STJ en un caso análogo por la existencia de un contrato, en el que era aplicable el nuevo Código Civil y Comercial, estableció lo siguiente: “En primer término cabe señalar que a partir de la sanción del Código Civil y Comercial no existen diferencias en relación con la procedencia de la reparación del daño moral (consecuencias no patrimoniales o daño extrapatrimonial) en los ámbitos extracontractual y contractual.” y; “En tal inteligencia y partiendo de la premisa que donde la ley no distingue no debemos distinguir, podemos afirmar -a contrario de lo postulado por la recurrente- que no solo han quedado derogadas las disposiciones de los arts. 522 y 1078 del Código Civil sino también superadas las diferencias que establecían.” (STJRNS1 Se.45/21 “DAGA”). Sin embargo admitir en materia contractual la posibilidad de indemnizar el daño moral, o mejor dicho, reparar las consecuencias no patrimoniales; no implica la falta de efectiva comprobación, ni obsta a que el actor deba probar mínimamente el

daño que invoca. Ya que en el caso concreto que involucra un comodato, es decir de índole gratuito, en el cual sus obligaciones eran reducidas y obtenía el producido, no se advierte que producto del incumplimiento le haya traído aparejado consecuencias que excedan la esfera de lo patrimonial, y por lo tanto que vislumbren de forma inmediata y clara padecimientos y afecciones de índole espiritual. Lo que pretendo señalar es que el actor no acredita bajo ningún medio probatorio la modificación disvaliosa del espíritu que supuestamente sufrió, el cual como describí anteriormente, tampoco surge notoria y evidente la afectación volitiva e intelectual por la índole de las obligaciones contratadas por las partes; contrariando lo dispuesto en materia de prueba de daño en el art. 1744CCyC. En consecuencia, me inclino por rechazar el presente rubro.

15.- No puedo más que señalar, ya concluido el análisis y fundada la solución que adopto; que conforme surge de sendos precedentes emitidos por la CSJN, los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes y útiles para sustentar nuestras conclusiones (CSJN, Fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320, entre otros). En ese contexto y en este caso traído a juicio, me remití únicamente a los hechos y medidas de prueba que considere conducentes a su solución. En conclusión, del mérito integral del derecho considerado aplicable y de los hechos constatados, me inclino por decidir parcialmente a favor del progreso de la demanda; la que prospera por el rubro e importe indemnizatorio señalado de daño emergente en el monto de \$26.813.524,22 y rechazo de los demás analizados.

Por todo lo expuesto, en base a la normativa, jurisprudencia y doctrina citada, y luego del análisis de todos los factores en juego;

RESUELVO:

I- HACER LUGAR parcialmente a la demanda promovida por Edgar

Enrique Artero, y consecuentemente CONDENAR en forma solidaria a Mariano Andrés Rossi y Maria Elena Gamarra, a abonarle en el plazo de diez (10) días, la suma de \$26.783.918, en concepto de capital actualizado, el que sólo generará intereses en caso de no abonarse en el plazo fijado (art. 163 CPCyC); con costas a estas últimas en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 y cdtes. del CPCyC).-

II- REGULAR los honorarios, que deberaán ser abonados en el mismo plazo de 10 días, de los letrados patrocinantes de la actora, a la Dra. Elida Noemi Lorenzini, en la suma de \$803.517 (50% de 1/3 etapas) y al Dr. Diego Nahuel Perelmuter en la suma de \$4.017.587 (50% de 1 etapa, y 2/3 etapas) Teniendo en cuenta las tareas y complejidad de la labor desarrollada se establecen en el 18 % del MB \$26.783.918 .

Los estipendios del letrado patrocinante de los demandados, Mariano Andrés Rossi, en la suma de \$1.562.395 (2/3 etapas cumplidas y 50% de 1/3 etapa); y al Dr. Juan Marcelo Montero Etchemaite en la suma de \$ 312.479 (50% de 1/3 etapas) 7% MB.

Ambas regulaciones conforme arts. 6,7,8,9, 39 LA. Cúmplase con la ley 869.

III- REGULAR los honorarios al perito agrónomo Ing. Hugo V. Riccono en la suma de \$1.339.196 (5 %MB) y al consultor técnico agrónomo Ing. Omar Ernesto Sanchez en la suma de \$ 535.678 (2%); teniendo en cuenta el monto de sentencia y la labor realizada. Conforme los arts. 4,5,18 y cdtes. Ley 5069.

Se deja constancia que se ha tenido el tope del art. 77 CPCyC, y que las regulaciones practicadas no incluyen IVA.-

Queda registrado y notificado por Puma.

Soledad Peruzzi

Jueza