

Viedma, 30 de noviembre de 2020.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "SOSA ACEVEDO RICARDO ISIDORO C/ ALFALFA Y FORRAJE DE LA PATAGONIA S.A. S/ COBRO DE PESOS (Ordinario)" (Expte. n° 0252/16/J1), puestos a despacho a los fines de resolver; de los que

CONSIDERANDO:

1.- Que a fs. 21/24 se presenta el Sr. Ricardo Isidoro Sosa Acevedo por medio de apoderado, y promueve demanda de cobro de pesos contra Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A, por la suma de U\$S 55.048,31 siendo su equivalente en pesos argentinos, la suma de \$490.158 (montos estimados a agosto 2014), con más \$25.000 por daños al fundo arrendado referido a las parcelas A-51 y C-18 de Idevi, inmuebles sobre los cuales tiene usufructo de los mismos bajo escritura N° 444 de 3/10/2002, o lo que en más o en menos resulte de la prueba de autos, en concepto de alquileres adeudados y daños y perjuicios por incumplimiento contractual con más intereses y costas. -

Que indica que es productor agropecuario desde el año 1972, que llevó adelante la administración de la parcela A 51, adjudicada por IDEVI y desde 1980 la parcela C18 adquirida de un tercero y reconocida también por IDEVI, lo totaliza una superficie de 116 has. Relata las diferentes actividades agropecuarias que realizó en las parcelas, como fue rotando entre producción ganadera y agrícola. En el año 2007/8 la Empresa Quequén S.A le propuso una asociación para producción de heno de alfalfa, llegando a un acuerdo por contrato de 8 años. En el año 2011, la nombrada Sociedad traspasa el contrato a la Empresa Alfalfa y Forraje de la Patagonia, donde empezaron los reclamos personales y telefónicos por la forma de atender a los cultivos, de cuidar las mejoras y las instalaciones. Dice que acordaron el arreglo de varias roturas que efectuaron en el año 2014 y que nunca recibió reclamos de parte de ellos, y que siempre facilitó el desempeño de sus actividades.-

Que a partir del 2013, comenzaron conversaciones con el Sr. Perrin Gerente con asiento en Bahía Blanca, para revisar el contrato vigente, dado que consideraron los alfalfares degradados con enmalezamiento y baja densidad en las plantas. Indica que para continuar la relación contractual, se propuso levantar los alfalfares, sembrar un cultivo intermedio y luego volver a Alfalfa, lo que fue aceptado por la Empresa. Indica además, que realizaba los reclamos al Sr. Federico Dumrauf encargado en Viedma, quien decía que avisaba a sus superiores. Expone que con fecha 30/07/2014 incumplieron el

contrato ante la falta de pago de canon, el actor envió carta documento. Asimismo, la Empresa Demandada había incumplido con el pago de canon de riego que venció el 4/07/2014.- rescision

A su vez reclama el daño a su propiedad por un incendio que ocurrido en agosto de 2013, causado por el encargado de la demandada, donde se dañaron elementos del campo como alambrados, traquera y parte de los corrales, reproduce la denuncia efectuada en la Comisaría 38 del Barrio Lavalle de Viedma. Detalla un intercambio de cartas documentos donde solicitó la rescisión del Contrato ante incumplimiento de la locataria. Dice que la demandada violó sus obligaciones contractuales, quemó maleza negligentemente, no pagó los cánones de 2014 y 2015, pactados en dólares y no abonó el canon del Consorcio de Riego y Drenaje del Valle Inferior que era parte de sus obligaciones.-

Acompaña documental, ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.-

2.- Luego del traslado de ley, a fs.46/67 vta. se presenta el Sr. Mariano Andrés Lammle, en su carácter de apoderado de Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A., con patrocinio letrado. Contesta demanda de cobro de pesos, y presenta reconvenición en los términos del art. 357 CPCC por daños y perjuicios contra el Sr. Ricardo Isidoro Sosa Acevedo, por rescindir ilegalmente el contrato que unía a las partes y causar daños por la suma de U\$S 257.648 siendo su equivalente en pesos al 26/08/2016 tipo de cambio U\$S1= \$15.13, \$3.989.224,83. Suma que solicita que deberá ajustarse al dólar oficial al momento de la sentencia y lo que resulte de las pruebas a producirse con mas intereses y costas.-

Dice que previamente había iniciado una acción de daños y perjuicio en este Juzgado Civil N°1 caratulada como ?Alfalfa Forraje de la Patagonia S.A. C/ Sosa Acevedo Ricardo Isidoro S/ Daños y Perjuicios (Ordinario), bajo el Expte. N° 0126/16/J1. Por ello solicita la acumulación de estos obrados a esta causa.

Realiza las negativas de estilo y reconoce la documental el contrato de arrendamiento las cartas documentos, el acta de mediación y el escrito donde desisten a la mediación. Desconoce, por su parte, las Escrituras N° 448 y 44 agregadas por el actor, el acta de exposición policial y certificado de incendio. Expone los hechos según su versión, indica que en julio de 2008, el Sr. Sosa Acevedo suscribió contrato de arrendamiento con la Empresa Quequén SA, mediante el cual concedió al segundo una superficie de 80 has aprox. ubicadas en la parcela A 51y C18 del IDEVI, de Viedma RN. Que con fecha 26/07/2011 la Empresa Quequén SA cedió el contrato a la Empresa Alfalfas y Forrajes

de la Patagonia S.A y el Sr. Sosa Acevedo prestó expreso y escrito consentimiento. Dice que la relación contractual con Sosa Acevedo se desarrolló con normalidad.-

Explica el proceso de la siembra y cosecha del cultivo de alfalfa, que se realizaba en dichas parcelas, que la producción se realiza en periodos de 5 años, por lo que al rescindir anticipadamente el contrato el Sr. Sosa Acevedo evitó que su representada obtenga la producción de las cosechas de las temporadas 2014 /2016. Que cada año de octubre a marzo se realizan 5 cortes de alfalfa y se crean rollos de fardo, la producción es de 10 toneladas de alfalfa por hectárea, siendo enfardada en fardos de 50kg. Declara que se abonó correctamente los cánones todos los años desde el año 2011. Ese año se canceló por medio de cheques, todos pagaderos el 30/07/2011, en el año 2012 con cheques pagaderos los días 8,13,16 de agosto, en el año 2013 otorgaron a pedido del actor un anticipo y se canceló el canon el 2 de agosto de 2013 y en el año 2014 no pudieron abonar el mismo, por la rescisión del contrato en agosto de 2014 de parte del locador.-

Indica que sin perjuicio que la fecha de pago era 30 de julio, los usos y costumbres de la relación contractual demuestran que los arrendamientos se abonaban siempre con posterioridad (8, 13,16 de agosto) y una vez se realizó un anticipo en el mes de marzo, lo que es ejemplo la buena fe que siempre desempeñó su mandante.-

Expresa que en el mes de julio de 2014 se verificó la presencia de animales vacunos en la alfalfa, lo que es perjudicial para el cultivo porque lo contamina impidiendo su comercialización, por lo que se dió aviso al Sr. Sosa Acevedo, quien reconoce que los animales son suyos y manifiesta que los retirará a la brevedad. Ante la falta de acción, con el paso de los días se realizó una constatación notarial por la Notaria Nora Cecilia Bagli con fecha 2 de julio de 2014 de la presencia de los animales vacunos en la alfalfa.-

Que el día 14 de agosto en el Sr. Sosa Acevedo determinó por medio de la carta documento N° 471627868 rescindir el contrato de rendimiento y reclamar el pago de una suma de dinero. Dicha CD fue contestada por su mandante mediante la misiva de 4 de septiembre de 2014, N° 397183364.-

Expone que esta epístola motiva la CD N° 489754059 del 12 de septiembre de 2014. y nuevamente el locatario contesta por medio de la CD N° 435397416, todas transcriptas en el escrito de reconvenición.-

Invoca violación de las reglas de pacto comisorio, dice que demuestra la maliciosa rescisión anticipada del Sr. Sosa Acevedo, la falta de intimación previa de 15 días,

extremo que no ocurrió en nuestro caso. A su vez explica que él mismo tomó posesión del inmueble e impidió a su mandante realizar la totalidad de las cosechas de 2014/2015/2016, y se apropió de las mismas. Cita Jurisprudencia. -

Resalta la actitud del Sr. Sosa Acevedo de rescindir el contrato justo meses antes del inicio de la cosecha, que inicia en el mes de octubre, una vez que su representada había efectuado los trabajos de mantenimiento, nivelación, cultivo etc. Demuestra la intención de hacerse de ingresos incausadamente, tomando posesión por vías de hecho, sin la intimación correspondiente frente a supuestas irregularidades.-

Por lo manifestado invocan el art. 357 CPCC y plantea la reconvencción por los daños al rescindir ilegalmente el contrato que unía a las partes y causar daños por la suma de U\$S 257.648 siendo su equivalente en pesos al 26/08/2016 tipo de cambio U\$S1= \$15.13, equivalen a \$3.989.224,83, suma que deberá ajustarse al dólar oficial al momento de la sentencia.-

Efectúan detalles de los gastos asumidos para mantener la alfalfa previos a la cochera de fertilizantes, insecticidas, canon de riego, etc. A su vez determinan el daño por el lucro cesante, realiza liquidación ofrece prueba funda en derecho, reserva caso federal y Peticiona.-

3.- Que a fs. 97/98 contesta el traslado el actor. Que existiendo hechos controvertidos se abrió la causa a prueba y a fs. 99 se señaló la audiencia preliminar, la cual se llevó a cabo en el acta de fs. 114 y vta. Seguidamente, a fs. 116/119 se proveyó la prueba que fuera oportunamente ofrecida por cada parte. A fs. 162 se llevó a cabo la audiencia del art. 368 CPCC. El día 06/08/2020 certificó el Actuario el término y resultado de la prueba producida en autos y se clausuró el término probatorio. Alegando las partes, el día 26/08/2020 la actora y la demandada el día 02/09/2020. Finalmente, el día 09/09/2020, se llamó autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme, y

#### CONSIDERANDO:

I.- Que previo al estudio del caso debo precisar en torno al inicio de las actuaciones y la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que en atención al objeto de la acción y fecha del contrato objeto de litis, corresponde la aplicación del Código Civil de la Nación anterior (art. 7 del C.C. y C). En este punto cabe señalar que la irretroactividad de la ley consagrada como regla en el párrafo segundo del art. 7° CC y C, no se contrapone a su efecto inmediato. Así lo explica Moisset de Espanés, en cuanto sostiene que la aplicación inmediata no es retroactiva, porque significa aplicación de las

nuevas normas para el futuro y con posterioridad a su vigencia; el efecto inmediato encuentra sus límites, precisamente, en el principio de irretroactividad, que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones jurídicas o relaciones jurídicas ya constituidas o a efectos ya producidos, con la excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.-

Que se advierte, que las situaciones y relaciones regidas por leyes nacidas de actos entre particulares cuando la constitución, extinción y efectos fueron ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley, son regidos por la ley vieja (...) (Conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, *La Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, edit. Rubinzal Culzoni, Pág. 60-61-63). Reconociendo al Nuevo Código Civil y Comercial como una regla de interpretación al no poderse aplicar en situaciones preexistentes, porque ante la sanción de una nueva ley es necesario armonizar dos principios: la seguridad jurídica y la necesidad de que la nueva ley tenga el mayor ámbito de aplicación pues se supone que es mejor que la anterior y contempla los cambios de valores sociales.-

Que además de lo dicho, considero de rigor precisar que en todas las modalidades de contrato es de especial relevancia la conducta de las partes, que asume un rol significativo en materia de interpretación, integración, como en la prueba y la aplicación de la regla de la buena fe y específicamente la que impide ir contra los propios actos (Conf. *Tratados de los Contratos*, Ricardo Luis Lorenzetti Tomo I, Rubinzal Culzoni).-

Es de destacar lo dispuesto por el artículo 1198 del Código Civil en su primera parte, que establece la regla básica del derecho de los contratos, los que se deben celebrar, interpretar y cumplir de buena fe. O sea que la actividad contractual, cuya libertad ha sido reconocida en el art. 1197, debe ejercerse de acuerdo con este principio ético fundamental. Las normas procesales no rigen solamente el objeto de los contratos, sino también la actividad contractual misma: la negociación, la interpretación y el cumplimiento (conf. Belluscio, Augusto C. - Zannoni, Eduardo A., *¿Código Civil y leyes complementarias - Comentario, anotado y concordado?*, T. 5, pág. 896 y ss, Ed. Astrea, 1984, Buenos Aires).-

Esta regla de interpretación, de alto contenido ético y moral, campea en todo el derecho, y exige en los contratantes conductas probas, dignas, leales, no defraudando la confianza suscitada (Bueres e Higthon, *Código Civil, Análisis doctrinal y jurisprudencial*, Hammurabi, T. 3C, págs. 45/46).-

II.- Que, en este caso, considero que estamos ante un contrato arrendamiento rural que

se rige por la ley N° 13.246, y su art. 2° dispone que: "Habrà arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce de un precio en dinero.".-

De este modo y no obstante ser de aplicación conforme al contrato la Ley de Arrendamiento Rurales y Aparcerías N° 13.246 mod. por Ley 22.298, en ella se prevé también la aplicación el Código Civil conforme a su art. 41 inc. b), por lo que emplearé dicho cuerpo.-

Entonces, conforme el artículo citado, estaré a las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías, las normas de C.C en especial las relativas a la locación - agregó también lo convenido por las partes como la letra del contrato y los usos y costumbres locales.-

III.- Que seguidamente y como consecuencia de lo expuesto conviene recordar el régimen general de las pruebas procesales y mencionar que por tales debe entenderse al conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandia, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1972, T.1, pág. 15) y recordarse que uno de los principios generales de esta materia es el de la carga de la prueba y de la autorresponsabilidad de las partes por su inactividad (ob. cit., pag. 138).-

Que resulta primordial entonces, analizar la prueba colectada en autos, todo ello bajo el principio rector del art. 377 y términos del art. 386, ambos del C. Pr. en relación a los planteos de demanda como así de la reconvencción opuesta.-

En el caso particular de la prueba, lo que se procura demostrar viene a ser la verdad relativa a las diferentes afirmaciones que en torno de los hechos del caso hubieran sido formuladas por las partes. Porque como bien sostuviera De Santo, no puede perderse de vista que todas las normas jurídicas supeditan la producción de sus efectos a la existencia de una cierta y determinada situación de hecho; de modo tal que cuando los sujetos del proceso afirman en sus escritos liminares la existencia de un hecho al que le atribuyen alguna consecuencia jurídica deben, ante todo, alegar la coincidencia de ese hecho con el presupuesto fáctico de la norma invocada en apoyo de su postura. (conf. De Santos, Víctor, La prueba judicial. Teoría y práctica, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1994, p. 9.) .-

Es decir, que "los hechos que son objeto de prueba deben (...) haber sido afirmados por las partes", porque en el marco de la actividad probatoria, "...el juez (...) no investiga ni averigua, sino que verifica las afirmaciones de los litigantes"(Arazi, Roland, La prueba en el proceso civil, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2008, p. 18.) Entonces, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció.-

En palabras de Taruffo: "...la prueba sirve, y con tal finalidad es empleada, como instrumento de conocimiento sobre el cual el juez se apoya para descubrir y establecer la verdad de los enunciados de hecho que son objeto de su decisión. En otras palabras, la prueba provee al juez los datos cognoscitivos, la información de la cual debe servirse para formular tal decisión" (Conf. Taruffo, Michele, "La función epistémica de la prueba", en Problemática de la prueba, coordinado por María Victoria Mosmann y Mariela Panigadi, Astrea, Buenos Aires, 2018, p. 5).-

Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re ?Baiadera, Víctor F?., LL, 1.996 E, 679).-

Por ello, conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC).-

A ello se debe agregar, como y se ha reiterado, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios.-

IV.-Que, en base a lo expuesto, corresponde dilucidar si le asiste derecho a la parte actora reconvenida y debe por ello la arrendataria el pago reclamado y los daños ocasionados al fundo arrendado, o si en cambio asiste el derecho a la demandada reconviniente, quien plantea rescisión ilegal, más los daños y perjuicios causados con la cancelación del contrato sin causa.-

En esa tarea recorro a la prueba recolectada en autos, y tengo en cuenta en primer lugar, la documental agregada a fs. 5/20 por la actora reconvenida: Escritura N° 448 y 44 de de

fs. 3/7 vta. reconocidas por la demandada en audiencia de fs. 114. Así como, el contrato de arrendamiento de fs. 8/9 vta. notificación de cesión de fs. 10, las cartas documentos de fs. 13/18, el acta de mediación y el escrito donde desisten a la mediación fs. 19/20, estas últimas reconocidas por la demandada en su presentación a fs. 63 vta .-

A su vez tengo presente el Certificado agregado a fs. 12 en el que se lee que el fuego y los efectos de la combustión afectaron (02 y 1/2) hectáreas de pasturas perennes, 600 mts. de alambrados y varillas sector de corrales alambrado y tranquera y la certificación como copia fiel de su original efectuado por el Cuerpo de Bomberos de la Policía de Río Negro, con sede en Viedma a fs. Ref. 392/Ref. 393, y también respuesta de la Comisaría N° 38 del Barrio Gral. Lavalle de Viedma a fs. 212/215 de la que surge que no se localizó la exposición requerida, del acta de exposición de fs. 11 y vta.-

Así como, tengo en cuenta la informativa del Consorcio de Riego y Drenaje del Valle Inferior de la Provincia de Río Negro a fs. 371/383, del que se desprende que el Sr. Sosa Acevedo realiza el pago del 3er bimestre el día 23/09/2014(parcelas A51 \$ 710,31 y C-18 (\$2.700,70). A fs. 162 consta acta de audiencia donde prestaron declaración los Sres. Gustavo Oscar Arce y Romina Elizabet Lovera Camperi. Asimismo, la declaración confesional del presidente de la firma demandada, Sr. Maximiliano Marroni.-

Por su parte respecto a la demandada reconviniente tengo presente la documental agregada a fs. 33/40 el poder de Administración y el contrato de arrendamiento cedido por Quequen SA, facturas de pago de fs. 41/43 y a fs. 44/45 las facturas de la Firma Transporte de Cargas Generales de Carlos Isaias Ahim, reconocidas a fs. 258 y en el que también se informa el importe correspondiente al traslado de Alfalfa de esta ciudad de Viedma y hasta la ciudad de Bahía Blanca es de \$500.000 por tonelada transportada, más IVA.-.

Además, observo la documental a fs. 6/39 agregados en el expte. caratulado "Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A. C/ Sosa Acevedo Ricardo Isidoro S/ Daños Y Perjuicios (Ordinario)" - Expte. N° 0126/16/J1 conforme la acumulación determinada a fs. 68, 5° párrafo.-

Aquí observo copia de los cheques de la demandada del Banco Credicoop a nombre del actor de fecha 30/07/2011. A fs. 12 y en copia a fs. 13/16 de recibos de pago de agosto de 2012, a fs. 17 recibo del mes de julio de 2013, cartas documentos 19/22, la escritura de la notaria Cecilia Nora Bagli, más fotografías de constatación de fs. 24/29.-

Además volviendo a los presentes autos, observo la respuesta a la informativa del

Banco Credicoop Cooperativo Limitado a fs. 185 y de la Notaria Cecilia Bagli a fs. 173/175, del Banco de la Nación Argentina a fs. 187/193. Así como del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (I.N.T.A.) a fs. 316/317 de la firma Quequen S.A. a fs. 194/196 y de la Estación Experimental Valle Inferior del Río Negro (convenio INTA) de Viedmaa fs. 316/317.-

También a fs. 162 consta el acta de audiencia donde prestaron declaración testigos propuestos por la demandada reconviniendo, los Sres. Federico Dumrauf, Bernardo Monreal y la confesional efectuada por el actor reconvenido, el Sr. Ricardo Sosa Acevedo.-

Tengo en cuenta, también las periciales realizadas, a fs. 352/358 se haya agregado el informe pericial caligráfico de la Caligrafa Corina Dubosq, a fs. 339/350 se encuentra agregado el informe del Ing. Agrónomo Gustavo Vega. Y la pericial Contable a fs. 384/388, informe desarrollado por el Cr. Jorge Oscar Waiman.-

Con respecto a la prueba confesional del acta de fs. 162 el Sr. Ricardo Sosa Acevedo, manifestó que reconoce el contrato de arrendamiento con la Empresa el Quequen, que prestó consentimiento a la cesión del contrato a la empresa Alfalfa y Forraje de la Patagonia, que el predio tenía sembrado una parte de alfalfa en las partes aptas para cultivo de las 116 ha, pero hay 30 ha que no son aptos para estos cultivos. Reconoce que se le pagaron los cánones hasta el año 2013. Que ingresó en el año 2014 hacienda a estas parcelas, pero lo hizo en las 26 hectáreas que no estaban utilizadas por la Empresa, explicó Sosa que ??fue un pedido de mi parte por la condición de sequía que sufría la hacienda en otro predio, acordamos con el Sr. Duraumf y el Sr. Perrin, en mi casa ellos estuvieron de acuerdo, lo que agregamos quedó constancia en un cuaderno, no firmamos un contrato, pero fue perfectamente acordado? Agrega ?Nunca me comunicaron que me iban a pagar el canon en agosto?. Reconoce que a partir de agosto de 2014, ingresó al predio, luego que le comunicó la rescisión por carta documento. pero después de esa fecha no tuvo ningún contacto con la firma, ? la demandada nunca pidió ingresar al mismo?. -

A su turno el testigo Gustavo Oscar Arce también en audiencia que consta a fs. 162 expresó que el Sr. Ricardo Sosa Acevedo, es propietario de las parcelas C18 y A51, lo sabe por que trabaja en el consorcio de Riego y drenaje y ocupó la casa de la parcela C18, esa parcelas fueron alquiladas por la firma Quequen y después a la firma Alfalfa de la Patagonia, relata que el Sr. Sosa le comentaba los inconvenientes que tenían con la Empresa, que recuerda que hubo un conflicto por un fuego grande, ?que llegue de

trabajar como a las 14 hs. y había fuego a las 16, llegaron los bomberos, pisaron un perro por eso me acuerdo y me preguntaron como entrar al fondo de la chacra, se veía el fuego contra la acequia en el fondo de la chacra. Y cuando me fui como a las 20 seguía el fuego?. Sosa llevó animales fue un hombre a alambrar, para que los animales no pasen a la Alfalfa porque había cuadros que tienen agropiros estaban ahí, nunca vi que se pasaran a la alfalfa. El fuego daño alambres tranqueras, etc yo lo vi?? También la Sra. Romina Elizabet Lovera Camperi relató que vivió en la chacra hasta el 2015, sabe que son dos chacra las alquiladas yo viví en la C18, no se si hubo algún problema? si conoce el incendio yo estaba en la casa, vi entrar en camión de bomberos pisaron un perro por eso me acuerdo, fueron al fondo de la chacra apagaron el fuego. Los animales estaban en los sectores donde no había alfalfa, estaban separados con alambrados, nunca hubo inconveniente con los animales?.-

El Sr. Federico Dumrauf, testigo propuesto por la demandada reconviniendo, manifestó que es empleado desde 2008 de la Empresa Alfalfa y Forraje de la Patagonia, contó ?hago control de todas las partes que cortan, de los cortes de alfalfa, con Sosa tenía un contrato de arrendamiento de parcela en el camino 3 y 1 en la C 18, eran unas 70 hectáreas fue del 2011 al 2014, para cultivo de alfalfa, en el año 2014 estaba cultivada la alfalfa estaba buena para cortar, nosotros cortamos entre 5 y 6 cortes desde noviembre a marzo si te deja el clima, durante 5 años, y conozco al Sr. Bernardo Monreal, que fue a medir las parcelas sembradas de alfalfa, el se dedica a medir y controlar el contrato de lo alquilado... Una vuelta hubo animales en la alfalfa...si hay animales la bosta contamina, llamé a la empresa para avisar y los sacaron de ahí, los dos primeros años no hubo animales después hubo animales y en el contrato dice que no debía haber animales, primero tenían pasto donde estaban encerrados y después ese cuadro se quedó sin pasto, entonces empezaron las vacas a romper los alambrado para ir a la alfalfa...entonces llamamos un escribano y vino a ver al hombre, vió los animales?. La empresa ocupa por 5 años la alfalfa, a este campo íbamos todos los días o días por medio, después no entramos más porque se pelearon, no pudimos entrar más nosotros..." Con respecto al Incendio dijo "hubo una quema de limpieza de canales, no se estropeo nada de nada, estaba ventoso un poquito pero lo pudimos controlar, la limpieza de maleza que se hace siempre, vinieron los bomberos pero no actuaron porque lo tenían controlado los que estaban conmigo, no se quemó alambrado tranquera, nada??.-

Por último el Sr. Bernardo Monreal Cabrero explicó que es empleado de Alfalfa Forraje de la Patagonia desde 2013 y en Viedma estuvo en una chacra de la empresa con

compañía de Federico, compañero de la empresa, una chacra de IDEVI, vino en fines de julio de 2014, ¿...se me pidió para constatar las parcelas con los contratos para ver si correspondía con la realidad, vimos a ver a la alfalfa, no vi animales, estaba en plena época de producción no le vi nada malo, era una alfalfa con condiciones para comercializar, se usaba para exportar esta alfalfa??

Tengo en cuenta además el informe pericial caligráfico de Corina Dubosq a fs. 352/358 donde la perito concluye que las firmas en los contratos y recibos analizados corresponden al Sr. Ricardo Sosa Acevedo y a los responsables de la Firma Quequen SA.-

También tengo en cuenta que a fs. 339/350 se encuentra agregado el informe del Ing. Agrónomo Gustavo Vega, quien luego de trasladarse a las parcelas A51 y C18, sitios ambos predios en IDEVI, en compañía del productor Sr. Ricardo Sosa Acevedo, determina coordenadas de las mismas y calcula los costos de la etapa de siembra de 80 hectáreas de esta zona lo define un total de \$2.206.320.-

Explica a fs. 342, que una vez implantada la alfalfa en nuestro valle, el promedio de cortes de un cultivo de alfalfa con rendimiento económico que lo justifique, suma normalmente la cantidad de 5 períodos de corte. Que la temporada de corte con clima normal, es de octubre/noviembre a marzo/abril. Ascendiendo a 5 cortes por temporada. El rinde promedio de los 5 años es el siguiente: 1 año de 12.000 kg materia seca, el 2 año de 13.000 kg materia seca, 3 año de 14.500 kg materia seca, 4 año de 12.000 kg materia seca y el 5 año de 10.000 kg materia seca. Y en su caso estima una quita del 10% de pérdidas normales de cosecha. El total estimado en los 5 años es de 55.800 kg. Explica que en la época de dormancia invernal las tareas de mantenimiento del cultivo son un corte de limpieza para eliminar material lignificado (seco), que afectaría la cantidad de alfalfa del primer corte, e insecticida si hay presencia de plagas, sino no es necesaria su utilización. También indica que para la época de corte en un campo de 80 hectáreas es necesario un jornalero para riego, en 6 meses y medio de jornal cuyo costo por temporada de corte ronda los \$169.000. ?

Al observar las 80 hectáreas, dice que solo 70 hectáreas tienen condiciones edáficas para dicho cultivo. Indica a fs. 345, que ¿al momento de visitar las parcelas es dable observar que hubo 80 hectáreas implantadas con cultivo forrajero, pero en este momento de receso invernal más un sobrepastoreo de hacienda mayor la plantación está sumamente degradada? Agrega fotografías y define que a la época de presentar el informe -septiembre de 2019- el costo los valores de que dictan mercado local para la

tonelada de alfalfa, expone que de 1ra calidad el precio es de 115 dólares la tonelada de materia seca, de 2da. calidad el precio es de 100 dólares la tonelada de materia seca y de de 3ra calidad el precio es de 80/85 dólares la tonelada de materia seca (fs. 350).-

Además tengo presente la pericial contable a fs. 384/388, donde el Cr. Jorge Oscar Waiman, informa los libros que relevó enumera Libro de inventario y balance N° 2 folio 1 a 234, rubricado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de Buenos Aires, Libro Diario General N° 1 habilitado el 06/03/2008, por la Inspección General de Personas Jurídicas de Río Negro. Libro de Asambleas N° 1 habilitado el 19/02/2008, por la Inspección General de Personas Jurídicas de Río Negro. Libro de actas de Directorio N° 1 habilitado el 06/03/2008, por la Inspección General de Personas Jurídicas de Río Negro. Libro de deposito de Acciones y Registro de asistencia a Asambleas N° 1 habilitado el 06/03/2008, por la Inspección General de Personas Jurídicas de Río Negro y el libro de accionistas N° 1 habilitado el 19/02/2008, por la Inspección General de Personas Jurídicas de Río Negro. El contador informa que los libros se llevan correctamente y dice a fs. 387 que de la orden de pago N° 83 emitida el 02/04/2011 por Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A a favor de Ricardo Sosa Acevedo, por un importe total de \$ 109.782,66, en cuya implantación de pago indica ¿Contrato de arrendamiento? y al consultar con el personal me informa que es el único contrato vigente entre las partes. Detalla bajo la cuenta 4.2.05/07 existen registros de operaciones del contrato en cuestión en los asientos 2045/2046/2047. Concluye el Contador ¿que es posible establecer que existen una relación comercial entre los sujetos mencionados. pero no puede informar que clase de contrato, vigencia y precio?.-

Así con la prueba realizada ha quedado fehacientemente acreditado tanto por la documental acompañada y lo manifestado por las partes, el contrato de arrendamiento cuya firma está reconocida por la pericia caligráfica presentada el 20/9/2019 obrante a fs. 352/358, como por la prueba informativa de respuesta de Quequen S.A. obrante a fs. 196, que en el mes de Julio del año 2008, el Sr. Sosa Acevedo suscribió un Contrato de Arrendamiento con la firma Quequen S.A. mediante el cual el primero cedió al segundo una superficie aproximada de 80 hectáreas ubicadas en las parcelas A-51 y C-18 del IDEVI, Viedma, Provincia de Río Negro, y se estipuló la fecha de vencimiento para el día 31 de agosto de 2016. Que se acreditó que con fecha 26/7/2011, la firma Quequen S.A., cedió el mencionado contrato a Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A, y que para dicha cesión el Sr. Sosa Acevedo prestó expreso consentimiento, lo que fue reconocido por el Sr. Sosa en la audiencia de fs. 162. En dichas hectáreas la Empresa sembró alfalfa

de calidad y condición suficiente para cosecharla por 5 años, según detallan los testigos de fs. 162.-

Entonces, las partes reconocen el lugar, plazos y términos del contrato de arrendamiento rural, así como el cultivo de alfalfa en estas parcelas. No son coincidentes en los motivos que llevaron al locador a decidir la rescisión del vínculo y a reclamar el presente cobro de pesos y daños ocasionados en el fundo arrendado. A su turno, la demandada reconviene por rescisión ilegal, falta de cumplimiento de pacto comisorio y pérdidas de ganancias causadas con la finalización del contrato.-

V.- Ahora bien debo comenzar a resolver la contienda definiendo las normas de sujeción para la rescisión contractual, frente a la solicitud de aplicación de la figura del pacto comisorio tácito realizada por el demandado reconviniendo. Y para analizar la forma utilizada por el actor y su alcance, recurriré a doctrina y la jurisprudencia especializada en la materia, arrendamiento rural.-

En primer lugar, resalto que como adelantara, el art. 41 de la ley 13.246, mod. introducida por la ley 22.298, establece el orden de prelación aplicable a los contratos contenidos en la ley de Arrendamiento rurales, a saber: 1)-Las disposiciones de la ley 13.246; 2)-Los convenios de las partes; 3)-Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación; y 4)-Los usos y costumbres locales.-

A su vez, el Art. 19 de la 13.246 (ley 22.298) dice "que el abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario o la falta de pago del precio del arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, son causales que dan derecho al arrendador a rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble?". -

Cabe mencionar que previo a la modificación de la 13.246, se requería un año de falta de pago para solicitar la rescisión por esta causa, la norma actual requiere únicamente la falta de pago de cualquiera de los plazos que se establezca en el contrato para que opere este desenlace. Ciertamente, se destacaba que la LAAR establece en su art. 19 un "pacto comisorio tácito legal?". Y aun cuando rige el pacto comisorio tácito derivado del art. 19, párr. 1° de la LAAR a falta de convención expresa, se reconoce que en el caso de falta de pago del arrendamiento, no hace falta obtener la resolución del contrato por medio de una acción judicial (conf. Brebbia, Fernando P., Contratos Agrarios, 2ª Ed., Astrea, Bs. As., 1982, P. 82; Brebbia, Fernando P. ? Malanos, Nancy L., Tratado teórico práctico de los contratos, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1997, 80; ídem, Derecho agrario, Astrea, Bs. As., 1997, p. 413/415, con cita de Rezzónico, Intervención del estado en la locación rural, V. Abeledo, Bs. As., 1951, p. 84).-

Por otra parte Luis A. Facciano, quien se inclina por hablar de un pacto comisorio propio, explica que al momento del dictado de la ley 13.246 (año 1948) el artículo 1204 del C.C. presentaba aún su redacción original, la que no acogía el pacto comisorio tácito, por lo que el artículo modificó el principio general que solo permitía a la parte cumplidora pedir a la otra el cumplimiento, salvo pacto expreso. Rezzónico indica que la ley consagra un pacto comisorio tácito legal, modificando el principio general que contenía el Código Civil. Y Viale considera necesaria la aplicación del art. 1204 del C.Civil y la doctrina elaborada (Criterio integrador y principio de unidad sustancial de Derecho); (Rezzónico Luis M. , Estudio de las obligaciones, pág. 84 cit. por Brebbia, F. Contratos Agrarios Pág. 82 y Viale D. Agrario Pág. 204) .-

Es cierto la cuestión no es pacífica y sin dudas el arrendatario luego de la reforma de la 22.298 resulta menos protegido que con la norma anterior la que por otra parte parecía excesiva, al fijar esa espera de un año obligatoria frente a un arrendatario incumplidor, y dirigida sin duda a otorgarle el tiempo necesario para obtener y levantar las cosechas pendientes y seguirse un nuevo destino.- (Catalano-Brunella- Garcaí Diaz -Lucero "Lecciones de Derecho Agrario y de Recursos Naturales" , Edit Zavalía, pag. 171).-

En su caso ?... a diferencia del pacto comisorio tácito, el expreso descarta toda posibilidad de requerir previamente el cumplimiento del deudor ya constituido en mora? (ídem, p. 599), por el sólo vencimiento del plazo? (conf. Cláusula de Rescisión en los Contratos de Arrendamiento rural- Ezequiel Maximiliano Lastra. CUDES-Universidad Austral. Edición 2013).-

Y en nuestro caso la cláusula Quinta del contrato de arrendamiento de fs. 8 y el inciso F de la cláusula Primera del Contrato de Cesión de arrendamiento fs. 39, ambos reconocidos por ambas partes, fijan como fecha para cancelar el canon anual el día 30 de julio de cada año. Sin pactar las partes nada al respecto.-

Entonces, principio por señalar que me inclino por la posición que entiende que se trata de un pacto comisorio tácito Legal, que exigía intimación previa, es que analizada la doctrina establecida entiendo que frente al cumplimiento del plazo (pasado el 30/07/2014) el arrendador por no haber estipulado expresamente, al efecto, en el contrato debe recurrir a la posibilidad derivada tacitamente de la ley, para cuya operatividad se exige el requerimiento previo de cumplimiento, aún por el plazo de los usos y costumbres.-

Esto así, porque aún cuando pueda calificarse de propio de la ley LAAR, por la materia que se trata y su contemplación anterior al C.C. entiendo que su aplicación no enerva la

intimación previa y apercibimiento de resolución. Esta interpretación se advierte en consonancia al principio de la Buena Fé, cuando estamos frente a una sanción no contemplada expresamente por las partes en el contrato. Es decir no prevista con antelación por los contratantes y por lo tanto no puede resultar sorpresiva.-

Veamos, entonces cuales son los requisitos sobre la base del mecanismo detallado en el art. 1204, 2do. párr., en tanto establece que: "No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios".

Esta intimación o interpelación debe ser hecha a través de un medio fehaciente y si bien no requiere términos sacramentales, deber ser clara y precisa: no deben quedar dudas de que se trata de un requerimiento, especial porque es previo a dar por finalizado el contrato.-

Esto así porque se debe realizar bajo apercibimiento de resolución. En cuanto al otorgamiento de un plazo para que el deudor cumpla el que en la mayoría de los casos, no puede ser inferior a quince días, "salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor" y comienza a correr desde que el deudor recibe la interpelación. Se trata de un "plazo de gracia", pues el deudor ya se encuentra en mora en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones, y no obstante ello, el acreedor no puede dar por resuelto, sin más, el contrato, mediante una comunicación en tal sentido. -esta posibilidad solamente cabe en el caso del pacto comisorio expreso, y/o en caso de establecerse por normativa especial que se producirá de pleno derecho.-

Así la intimación cursada después del vencimiento del plazo contractual que da por resuelto el negocio, es inhábil para producir aquél efecto; es que no habiendo pacto comisorio expreso, no basta la comunicación a la supuesta incumplidora de la facultad de resolver; debe dársele una ocasión más de cumplir, en el término establecido por la ley o usos y costumbres.-

Transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios.

En conclusión, el ejercicio del pacto comisorio tácito por la vía extrajudicial se encuentra supeditado al cumplimiento de dos requisitos fundamentales: Intimación al

deudor para que cumpla, bajo apercibimiento de resolución y otorgamiento de un plazo de gracia.-

Y transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, se resuelve "sin más" (ahora sí de pleno derecho) el vínculo contractual. No es necesaria, en consecuencia, una nueva declaración de voluntad por parte del acreedor ni una convalidación judicial; pudiendo reclamar los daños y perjuicios compensatorios derivados de la extinción del negocio.-

Realizada la consabida descripción general del pacto tácito legal, señalo - no sin antes aclarar que en particular observo en primer término que más allá de que la Empresa abonara en muchas ocasiones con plazo vencido, esta circunstancia no obliga al acreedor a mantenerse en un contrato con plazo de pago cumplido y lo faculta a utilizar el derecho de intimar y finalizar el contrato ante el incumplimiento (19 de la LAAR., conf arg. 1204 y 509 del C.C.)- que en la carta documento agregada a fs. 13/14 por el actor y obrante a fs. 19 del Exp. 0126/16/J1 iniciado por el demandado reconviniente, el que fuera acumulado por cuerda al presente- se verifica que no se otorgó a la demandada reconviniente un plazo, ni se efectuó apercibimiento, de conformidad a un pacto comisorio tácito, el que resulta requisito legal, aún ante la falta de cumplimiento del pago en término por el locatario (art. 19 de la 13.246 rescisión anticipada del contrato). Ello toda vez que la mora establecida legalmente (falta de pago de un período y ya no de un año como la anterior normativa ) no implica que deba tomarse dicha norma como un pacto comisorio expreso, cuando no fue pactado así, pudiendo hacerlo, entre las partes -

Es decir, entiendo como lo hace gran parte de la doctrina que, tal conclusión estampada en la ley de arrendamientos, lo fue antes de la reforma de la ley 17.711, (pacto comisorio tácito legal), pero luego de dictada la ley reformadora tal instituto funcionó de forma similar al art. 1204 CC, (que lo receptó con posterioridad)- más con sujeción a las características de la especie que se trata (usos y costumbres)-, quitándose en concordancia con ello, el requisito de la espera de un año.-

El hecho de que la legislación agraria especial sólo prevea el pacto comisorio implícito no es óbice para ello. En los contratos agrarios es posible acordar el pacto comisorio expreso y, asimismo, aunque dicha legislación especial sólo se refiere (y eso en algunos casos) al procedimiento judicial, no hay impedimento alguno para que la parte cumplidora recurra al extrajudicial, para obtener la resolución por incumplimiento culpable del cocontratante?...?la resolución del contrato recién se producirá cuando

corresponda, según cual sea el tipo de pacto comisorio que se presente en el caso (si tácito o expreso), y según cual sea, además la vía elegida por la parte cumplidora o acreedor (si extrajudicial o judicial) (VIALE, Domingo A., Los contratos agrarios, La Ley, Bs. As., 1996, ps. 214 y 215. Conf. FACCIANO, Luis A., Contratos agrarios, Nova Tesis, Rosario, 2006, p. 134).-

Es que la relación contractual no se extingue de modo ipso iure, sino que en tal situación se origina para el arrendador el derecho, la facultad, de ponerle término; ello significa que la extinción del vínculo no se produce de manera autónoma, por el mero incumplimiento del arrendatario, porque no se pactó así expresamente.-

Ahora bien, sentado ello, encuentro que el contrato ha sido intempestivamente resuelto por la parte actora reconvenida y en consecuencia corresponde rechazar parcialmente la demanda en cuanto a la acción de cobro con base en la ejecutada rescisión del contrato.-

Esta decisión no impide expedirme, en cuanto a los daños causados a elementos de su propiedad del actor por el incendio que sufriera parte de las parcelas a cargo de la arrendataria. Entiendo que se ha probado el incendio ocurrido el 7 de agosto del 2013 a las 17.10 hs. y sus consecuencias es que sin perjuicio de poder considerarse la exposición policial como una declaración unilateral, obra certificación del cuerpo de bomberos de Viedma (fs. 12 y ref. 393) en la que se detallan los daños sufridos y las palabras de los testigos de y ambas partes en cuanto a su acontecer más allá de las discrepancias entre estos últimos respecto de sus efectos, y tengo en cuenta que en caso de existir roturas y necesidad de restauración de los objetos del inmueble (en el caso alambrados y tranqueras) debían ser realizadas antes de la entrega del inmueble, el que debe ser recibido en las mismas condiciones en que se arrendó (cláusula Octava). Así entonces corresponde reconocer el monto de tales reparaciones por los daños acreditados, el que deberá formar parte de la liquidación encomendada a los peritos especialistas (peritos ya designados ing. Agrónomo y Contador), a realizarse en la etapa de ejecución, con los parámetros fijados al tratar la reconvenición.-

VI.- Seguidamente abocada a los términos de la procedencia de la reconvenición por privación de ganancia, rescato de acuerdo a autorizada doctrina, que es posible que uno de los incumplimientos esté generado en el de la otra parte. Por ello, como dice Messineo con razón, que en caso de incumplimiento recíproco el juez debe apreciar la entidad e importancia de dichos incumplimientos, para decidir si entre las violaciones contractuales de uno y otro contratante existe el nexo de causalidad y la relación de proporcionalidad necesaria para la resolución del contrato a cargo de una u otra parte?

(Borda, Guillermo A., T. de los Contratos p. 249/50).;(conf. Halperin, Isaac, Resolución de los contratos comerciales, Depalma, Bs. As., 1968, p. 29, cit. por Miquel, Juan L., ob. cit., p. 151).-

Aclaro y enfatizo que hay que apreciar la entidad del incumplimiento en base a un criterio objetivo de valoración, teniendo en cuenta la relevancia y gravitación de las faltas de los contratantes apreciando las respectivas y recíprocas inconductas contractuales y su relación causal con la frustración negocial verificada. También señalo que no resulta aplicable aquí la excepción de cumplimiento del C.C. en sus dos variantes toda vez que no se exigió el cumplimiento sino se rescindió el contrato.-

En la época de crisis de los modelos judiciales clásicos o tradicionales de resolución en los casos judiciales, como afirma Lorenzetti (ob. cit. p.1 54), es necesario un esfuerzo de interpretación e integración del contrato para arribar a la justa composición de los intereses económicos en juego. (citado por la Cámara 2a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Paraná, Sala II- Demartin, Ovide B. y otro c. Furno Bioletti S.R.L. - 26/12/2000- Cita Online: AR/JUR/713/2000).-

De allí que, con máxima claridad, ha sostenido Zavala de González en concreta referencia a la materia que nos ocupa: "El principio iura novit curia se aplica también en la fijación del alcance del daño, pues deben ser excluidos, inclusive oficiosamente, los posibles beneficios que la víctima ha obtenido a raíz del mismo hecho (por ejemplo, los gastos ahorrados en la actividad por cuya interrupción se demanda por lucro cesante). Ello es así porque la apreciación en concreto del daño exige atender y comparar las consecuencias perjudiciales y las beneficiosas derivadas del mismo hecho, es decir, deducir estas ventajas para obtener, a título residual, el daño resarcible (si es que queda alguno). Dado que el magistrado debe determinar si se configuran o no los presupuestos sustanciales de la acción, aquella evaluación compensatoria se impone de oficio, aun cuando no la haya pedido el responsable? (Resarcimiento de daños, El proceso de daños, tomo 3, p. 287). Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial De Azul, Sala II- Medina, Pedro Alberto c. Testa, Luis Ángel s/ daños y perjuicios. Incumplimiento contractual (exc. Estado) - 07/03/2017- Cita Online: AR/JUR/9095/2017.-

VII.- Luego de analizar todos los antecedentes referenciados y los fundamentos vertidos por las partes, considero que la reconvencción debe ser receptada, fijando sus alcances.-

Es que la apropiación de la alfalfa que restaba cultivar hasta la finalización del contrato y la acción de ingresar los animales vacunos a esta plantación (como dice el informe del Ing. Agrónomo Vega fs. 345) sin estar acreditada el abandono y falta de mantenimiento

opuesta como otra de las causales de extinción del contrato y sin cumplir los extremos ya descriptos no solo tornó su actuación intempestiva, sino que además esta situación le provocó un enriquecimiento sin causa a su favor, al pastar su ganado en la alfalfa plantada en primer término por la anterior locataria Empresa Quequen S.A a quien la demandada requirente pagó un precio al momento de la cesión contractual y a su vez resembró como se ha probado en autos. Empero por otra parte la empresa ante la conducta del arrendador, no abonó los cánones restantes.-

Completando las posiciones citadas, reafirmo lo dicho en las palabras de Pizarro y Vallespinos, ??que la reparación no puede ir más allá del daño causado. Desde una perspectiva estrictamente resarcitoria el perjuicio no puede constituirse en una fuente de lucro indebido para el perjudicado y en factor correlativo de expoliación para el dañador. Esta premisa básica, que debe ser valorada con la relatividad que imponen estas aseveraciones, nos conduce casi naturalmente al tema que nos ocupa. Ocurre a veces que un ilícito (extracontractual o contractual) provoca no solamente un perjuicio en el patrimonio del eventual y supuesto damnificado, sino también, al mismo tiempo, un beneficio o ventaja que derivan directamente de aquél. En tal caso procede la compensación del lucro con el daño, expresión que debe ser entendida en sentido impropio y figurado y no con rigor técnico, pues no se trata estrictamente de una compensación con el alcance técnico que surge del art. 818 y siguientes, toda vez que no advertimos aquí la presencia de créditos y deudas recíprocos, entre ambos protagonistas. Lo que aquí sucede es algo distinto: el término "compensación" está tomado en sentido vulgar, pues de lo que en verdad se trata es de confrontar y computar, a la hora de la determinación del daño, todas las consecuencias, favorables y desfavorables, que derivan del hecho generador, lo cual impone una valoración amplia de ambos aspectos, a la que está obligado el juez a la hora de resolver? (Instituciones de derecho privado, Obligaciones, tomo 3, ps. 177 y 178).-

Dice la Cámara de Azul al resolver un caso similar, "... es evidente que si el contrato de arrendamiento accidental se hubiera cumplido normalmente, el arrendatario debería haber pagado el respectivo canon por el uso del predio. Pues bien, el incumplimiento contractual en que incurrió el arrendador, le generó al arrendatario los daños y perjuicios analizados..., pero, al mismo tiempo, le trajo aparejada la ventaja de que, en ese marco conflictivo, no pagó los correspondientes arrendamientos, tal como ha quedado acreditado en autos (arts. 330, 332, 354, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). O sea que se dan en la especie todos los recaudos exigidos para la aplicación de la

compensatio lucro cum damno, puesto que el beneficio que tuvo el arrendatario provino del mismo hecho generador del daño, siendo el incumplimiento contractual la causa adecuada de esa ventaja? (conf. Pizarro-Vallespinos, ob. cit. ps. 178 y 179- Conf. Cámara de Apelaciones Civil- Comercial De Azul, Sala I "Medina, Pedro Alberto c. Testa, Luis Ángel s/ daños y perjuicios. Incumplimiento contractual"- 07/03/2017- Cita Online: AR/JUR/9095/2017).-

Esto así, volviendo a nuestro caso, considero que debo acudir al informe del Ing. Agrónomo Gustavo Vega, perito de autos, quien a fs. 339/350 explica que una vez implantada la alfalfa en nuestro valle, el promedio de cortes de un cultivo de alfalfa con rendimiento económico que lo justifique, suma normalmente la cantidad de 5 períodos de corte. Que la temporada de corte con clima normal, es de octubre/noviembre a marzo/abril. Ascendiendo a 5 cortes por temporada. Al observar las 80 hectáreas, dice que solo 70 hectáreas tienen condiciones edáficas para dicho cultivo.-

Define el rinde promedio de los 5 años es el siguiente: 1 año de 12.000 kg materia seca, el 2 año de 13.000 kg materia seca, 3 año de 14.500 kg materia seca, 4 año de 12.000 kg materia seca y el 5 año de 10.000 kg materia seca. Y en su caso estima una quita del 10% de pérdidas normales de cosecha. El total estimado en los 5 años es de 55.800 kg. - Indica a fs. 345, que ¿al momento de visitar las parcelas es dable observar que hubo 80 hectáreas implantadas con cultivo forrajero, pero en este momento de receso invernal más un sobrepastoreo de hacienda mayor la plantación está sumamente degradada? .-

Tomando en cuenta lo definido por el perito, sobre la cantidad de toneladas que se obtienen por hectárea en cada temporada, acredita que el ¿rinde efectivo de cosecha? sería de 10.800 kg (10,8 toneladas) en el cuarto año de sembrada la alfalfa (que en este contrato sería la temporada que se desarrollaría entre octubre 2014 y marzo 2015) y de 9.450 kg. (9,45 toneladas) en el quinto año de sembrada la alfalfa (en este contrato sería la temporada que se desarrollaría de octubre 2015 a marzo 2016). -

Conforme surge del contrato reconocido en autos, el contrato de arrendamiento finalizaba el 31 de agosto del año 2016, la vida útil de la alfalfa sembrada en la parcela del Sr. Sosa Acevedo estaba programada hasta la temporada de marzo a agosto del año 2016. Luego de esa temporada había que reimplantar la superficie. La declaración testimonial del Sr. Federico Dumrauf, da cuenta que la parcela arrendada había sido implantada en el año 2011. Asimismo, la declaración del Sr. Dumrauf y del Sr. Monreal, surge que la alfalfa al momento de la ruptura del contrato (agosto 2014), a tan solo un mes del comienzo de la temporada de corte, se encontraba en buen estado. -

Que aprehendida toda esta información, desarrollo de la doctrina y tendencias actuales, considero acertado realizar tal forma de compensación.-

En esa labor observo que la pericia del Ingeniero Agrónomo de autos, determina un precio en dólares por tonelada para la alfalfa, multiplicado por el rinde determinado y por las 70 hectáreas de condiciones edáficas para el cultivo discriminado por año.-

Así, considero prudente y razonable, para determinar la pérdida de la ganancia para la demandada reconviniente, que a lo estimado se reste el precio del canon de ambos años restantes (fs.8) y se realice la quita del 10 % por pérdidas normales.-

Además deberán computarse los gastos que deben enfrentarse para proceder a cosechar de la Alfalfa lo que estimo que también deberá ser un parametro a considerar para liquidar la presente (ej. jornalero detallado en el informe).-

Por lo indicado, entiendo que esta liquidación, a la fecha de la sentencia, deberá efectuarse por ambos peritos designados en autos el Ing. Agrónomo Gustavo Vega y Cr. Jorge Oscar Waiman, conforme su incumbencia, en etapa de Ejecución de Sentencia, utilizando los parametros definidos hasta aquí indicados (los arriendos, la quita del 10 % por pérdidas normales y además deberán computarse los gastos que deben enfrentarse para proceder a cosechar la Alfalfa) gastos de mantenimiento, canon de riego (aún el abonado por la actora por el período del contrato), flete Viedma-Bahía Blanca y el tipo de cotización del dolar para este tipo de operaciones agropecuarias, a los fines de que el monto a fijarse sea afin a la realidad de la demandada reconviniente.-

Efectuada la liquidación, en el plazo de 10 días quedará firme la misma, siendo que a partir de ahí y hasta su efectivo pago devengará intereses conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que en lo sucesivo fije el S.T.J R.N.-

VIII. Que, en conclusión, resuelvo hacer lugar parcialmente a la demanda en cuanto al pago de los daños ocasionados por el incendio que deberán ser abonados a favor del Sr. Ricardo Isidoro Sosa Acevedo y afrontados por Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A y declarar incorrectamente rescindido el contrato de arriendo.-

Asimismo hacer lugar a la reconvenición de fs. 46/67 vta. por privación de obtener ganancia, en los términos detallados en el considerando respectivo y condenar al Sr. Ricardo Isidoro Sosa Acevedo a pagar a Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A, el importe que se defina en etapa de ejecución de sentencia conforme a fundamentos dados y partir de que quede firme la liquidación que a esos fines se practique y venza el plazo de diez (10) días que se fije para su cumplimiento, devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la tasa in re "Fleitas" del STJ, o la que en el futuro determine el

Superior Tribunal de Justicia de Río Negro en la calculadora oficial del Poder Judicial. - IX. Que en cuanto a las costas del proceso, de acuerdo a la pauta prevista en el art. 68 ap. 1 del C.Pr. deben imponerse a la actora-reconvenida, mayoritariamente perdidosa.- Con relación a los honorarios profesionales, debe meritarse la labor cumplida, medida por su calidad, eficacia y extensión y conjugarla con el monto por el que prospera la demanda y reconvenición por lo que se difiere su regulación hasta tanto existan completas pautas para ello.-

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Que, en conclusión, resuelvo hacer lugar parcialmente a la demanda en cuanto al pago de los daños producidos por el incendio que deberán ser abonados a favor del Sr. Ricardo Isidoro Sosa Acevedo y afrontados por Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A y declarar incorrectamente rescindido el contrato de arriendo.-

II.- Asimismo hacer lugar a la reconvenición de fs. 46/67 vta. por privación de obtener ganancia, en los términos detallados en el considerando respectivo y condenar al Sr. Ricardo Isidoro Sosa Acevedo a pagar a Alfalfa y Forraje de la Patagonia S.A, el importe que se defina en etapa de ejecución de sentencia conforme a fundamentos dados y partir de que quede firme la liquidación que a esos fines se practique y venza el plazo de diez (10) días que se fije para su cumplimiento, devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la tasa in re "Fleitas" del STJ, o la que en el futuro determine el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro en la calculadora oficial del Poder Judicial. -

III.-Imponer las costas a la parte actora-reconvenida por ser mayoritariamente perdidosa (art. 68 ap. 1° C. Pr.)

IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello.-

V.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

MARIA GABRIELA TAMARIT

Juez