

En la ciudad de General Roca, a los 15 días de Mayo de 2007, se reúnen en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en ésta ciudad, cuya presencia certifica la Actuaría (art.271 C.P.C.), para dictar sentencia en los autos caratulados: "PARMALAT ARGENTINA S.A. C/GASPAR CARLOS BENITO y OTRO S/ Cobro de Pesos" (Expte.n° 18.328-CA-06), venidos del Juzgado Civil nro. TREINTA Y UNO, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, lo que también certifica la Actuaría (art.cit.), y se procede a votar en el orden de sorteo practicado, la siguiente cuestión:

EL SR. JUEZ DR. OSCAR H. GORBARAN, DIJO: Contra la sentencia de grado, obrante a fs.308/14, por la que se hace lugar íntegramente a la demanda instaurada, rechazando la reconvención con costas, deducen apelación los perdedores sustentando su disconformismo en memorial que corre a fs. 328/30, y su responde a fs.335/37.- Voy a reseñar las piezas necesarias para hacer comprensible la solución al recurso.-

1) La acción tiene por base el cobro de lo adeudado por la locación de equipos para riego, motores y tanque cisterna de combustible, con sus accesorios, para servir a un predio de 100 Has., destinados a la siembra de tomates para industria.- Se dejaba constancia en el escrito introductorio, sin especificar la razón, que el predio a regar contaba con importantes mejoras en cuanto a desmonte, nivelación y obras de canalización, y que habían sido efectuadas por el locador.- Da cuenta de los pagos parciales y el saldo insoluto, reclamando el precio en pesos a la paridad uno a uno, a pesar que el contrato era en dólares.- La suma reclamada: \$ 15.474.-, el contrato de locación del 1/07/99, por ocho meses.- En el responde los demandados reconocen el contrato como así el alquiler pactado, pero afirman que los equipos alquilados estaban en mal estado, y no en el predio que figura en el contrato, sino en la localidad de Darwin, con lo que debieron correr con los gastos de acarreo e instalación.- Que simultáneamente con este contrato se suscribió el arrendamiento del predio por una temporada a su dueño, pese a aceptar que el fundo en una extensión mayor estaba ocupada por la actora, y lo hizo en el estado que se encontraba con las mejoras existentes.- Que estuvieron en tratativas de reajuste del precio de la locación de los equipos, por cuanto es desmesurado el precio del alquiler.- Que se vio obligado a contratar para poder resolver los problemas de deudas bancarias que lo acosaban.- Que había una imposibilidad de acceder a tierras óptimas para siembra hortícola, y es por ello que la firma que la disponía le impuso contratar ese equipo de riego y no otro, a

precio y condiciones que debió aceptar, atento su estado de necesidad.- Da cuenta de la situación apremiante que se encontraba el sector productivo, sus bajos precios y consiguiente rentabilidad, que lo llevaron a un endeudamiento con instituciones financieras, con hipotecas incluídas.- Que ello fue aprovechado inescrupulosamente por la locadora que en su carácter de monopólica impuso condiciones al más débil, ya que no tenían otra posibilidad de alquilar que a esa firma, no pudo elegir ni decidir, ni pactar en igualdad de condiciones.- Que no se puede entender sino que el costo de los implementos de riego, superen en más del doble al de la tierra que es lo principal.- Invoca el vicio de lesión, por aprovechamiento de su estado de necesidad para contratar, haciendo valer la actora su superioridad económica, por lo que reconviene por revisión del precio del contrato, y supletoriamente por su nulidad.- Al contestar la accionante la reconvencción, explicita antecedentes y aclara la situación, en el sentido que en una mayor extensión celebró un contrato que califica de comodato, con el propietario de un lote de 220 hectáreas, dentro de las que se encontraban las 100 alquiladas a los demandados.- Que dentro del precio de la ocupación, se obligó a sistematizar el suelo para tornarlo apto a la explotación de cultivos anuales bajo riego, desmontando, nivelando, haciendo canales, acequias, desagües y obras de artes complementarias.- Después de dos años de explotarlas, en el tercero teniendo cubiertas las expectativas de producción, con autorización del dueño de la tierra que ocupaban, alquiló las 100 hectáreas.- De allí el precio mayor, que incluye todas las mejoras, y una retribución para el dueño.- Que para los locatarios por las razones que da, era un buen negocio, rentable.- No hubo explotación de necesidad, son personas que conocen el tema, pactaron voluntariamente sin que fueran obligados, ni mucho menos por la situación monopólica que niega con los nombres de otras empresas que laboran en el rubro en la zona.-

2) La sentencia estima que la cuestión principal a dilucidar es la existencia o no de un aprovechamiento de la actora sobre los demandados en la relación contractual, interpretando para ello los arts.954 y 1198 del Cód.Civ., y el estado de necesidad de contratar que denuncia.- Que hay que establecer la real voluntad contractual y su alcance, desentrañando la relación negocial verdadera, atento la interrelación de los contratos de arrendamiento del predio y de los equipos de riego, lo que juzga un negocio global.- Destaca que si bien el contrato está en dólares, se reclama la deuda pesificada uno a uno, sin CER o CVS.- Que en el contrato los accionados consta la recepción en buen estado de maquinarias de riego y mejoras.- Que hay que discernir lo

que las partes entendieron o pudieron entender al contratar.- La lesión subjetiva se basa en la desproporción de las prestaciones, sin justificación.- Considera acreditada la situación económica de los demandados, pero no probada que ellos los hayan obligado a contratar y con la actora.- Descarta la situación monopólica, ya que ni siquiera comprometía la venta de la cosecha, y sólo le daba oportunidad de pagar parcialmente con parte de ella.- Que no se advierte explotación del estado de necesidad, ni tampoco ligereza ni inexperiencia, ya que no son personas neófitas en la materia, destacando los dichos del propietario sobre el valor del alquiler de la hectárea de tierra sistematizada y con servicio de riego, que lo sitúa en \$ 500.-, que es lo que emerge de la suma total pagada entre el contrato con la actora y el con Dailoff.- Por lo que también descarta la desproporción, y en consecuencia hace lugar a la demanda, rechazando la reconvención, con costas.-

3) En la apelación, los demandados discrepan con el análisis global del magistrado, que bajo ese pretexto desnaturaliza el verdadero objeto de la pretensión de la actora y la defensa de los accionados, violando el deber de congruencia y la defensa en juicio, en su fallo extrapetita.- Que ha quedado demostrado por el intercambio de cartas documentos, por los términos de la acción, por el pago diferenciado de los arrendamientos, que la contratación en juicio fue por los equipos de riego, lo que no incluía la tierra, objeto de otra relación que fue pagada al propietario, y además tuvieron que realizar cuantiosos trabajos adicionales al recepcionar la tierra.- Que introduce caprichosamente el Juez como argumento de la no desproporción del precio, la contestación a una pregunta efectuada a Dailoff, relativa al precio normal del alquiler destinada al fin del contrato, lo que no está corroborado por ninguna otra demostración, pero que además deben verse las condiciones que se recibieron los equipos, los motores, y los trabajos realizados por los arrendatarios, como lo señalan los testigos Lastra y Huebra, como los rindes de la cosecha, en el tercer ciclo.- Luego señala lo que considera una contradicción en el sentenciante, al considerar acreditada la situación económica de los demandados, por los informes de los Bancos, para luego concluir que no hay elementos en el expediente, que permitan concluir que esa situación obligara a los demandados a contratar con la actora, ni que no hubiese actuado monopólicamente, ni que no se hubiese explotado sus estados de necesidad, ni que hubiese obrado con ligereza e inexperiencia.- Señala su estado de necesidad e inferioridad justamente por el acoso de las deudas bancarias, que lo llevaron a una limitada disponibilidad dineraria, con imposibilidad de conseguir tierras óptimas, ya que a la fecha la única disponible era

la contratada, a la que se exigió que lo hicieran con el equipo de riego.- Destaca la desproporción entre el costo de lo principal como es la tierra y el de los equipos de riego, siendo estos más del doble que el fundo sobre el que se debía sembrar.- Dice que de acuerdo a lo probado el precio de los equipos era el 10% de lo pagado por alquiler. Vuelve a argumentar que no tuvieron otra alternativa que tomar el ofrecimiento abusivo.- Que le cabe a la actora demostrar que no existe desproporción, lo que no ha hecho.-

4) Como bien dice el Juez sentenciante, hay que analizar la contratación global, y no con independencia los dos contratos que sirvieron para la explotación tomatera.- En la demanda no lo explicita claramente el accionante, pero si lo hace al contestar la reconvencción, por lo que se mantiene dentro de los términos en que se han planteado las litis, y además está respaldado por el tenor de los convenios.- Y no quedan dudas de ello, ya que los demandados en el afán de demostrar que se vieron obligados a contratar en los términos que le impusieron, detallan que actora es la que disponía del campo, lo ocupaba, y fue la que impuso sus exigencias, en su decir, que los equipos debían de ir con el fundo, y el precio que no pudieron discutir, y esto lo repiten como se ha señalado en el punto anterior, en varias ocasiones en los agravios.- Quizás se pudo ser más prolijo en los instrumentos, pero no cabe dudas que por lo que expresan los mismos accionados reconvinientes, la empresa fue la que dictó las condiciones de ambos contratos, por la sencilla razón que poseía la tierra en función de otra convención con el propietario, dejando constancia que las mejoras para servir a la explotación, las había realizado la locataria del bien inmueble, aquí locadora del equipo.- En consecuencia, al detentar la tenencia y uso del bien, para salvar la prohibición de subarrendar, se hicieron dos contratos, aunque hubiese sido más sencillo, que el propietario lo autorizara por escrito, a subarrendar, con lo que se hubiese evitado este problema.- La empresa tenía el derecho de explotación, de una superficie mayor, que sistematizó, desmontando, nivelando, haciendo las obras necesarias para captar el riego, con lo que puso en producción tierra inculca.- De nada valdría el terreno sin ellas.- Es entonces por lo dicho, y por los fundamentos de la denunciada explotación de su estado de necesidad de contratar, que se toma como lo hace el a quo, la contratación como global, comprendiendo la tierra en bruto, que correspondía al dueño de la misma, y las mejoras con los equipos de riego, para la accionante.- Pudo hacerse más sencillo, por lo expresado, pero se lo hizo así, y hay que desentrañar como expresa el magistrado sentenciante, la real voluntad de las partes al contratar, obrando de buena fe, como lo

harían dos personas razonables en iguales circunstancias, interpretando, celebrando y cumpliendo el contrato, de acuerdo a lo que es presumible que pudieron entender los celebrantes, obrando con cuidado y previsión.- Es entonces, partiendo de lo que fue la realidad, que tuvieron por principio que demostrar los apelantes, la desproporción en las prestaciones de ese global negocio, lo que no han hecho. Ese aparente desnivel del sinalagma, tiene su causa de justificación en lo dicho.-

5) No se encuentra la relación causal enunciada entre su posible endeudamiento bancario, la necesidad de explotar la producción de tomates, y la presunta obligación de negociar con la accionante en los términos que ésta le impusiera.- Si el problema era con los Bancos, no puedo inferir que una tercera persona ajena a ello, pudiera aprovecharse de esa situación obligando a contratar con ella en condiciones desventajosas.- Es que lo razonable sería que ante esa situación de acoso, de insolvencia denunciada, cualquier prevenido no contrataría con ellos, ya que correría serio riesgo su contraprestación.- Y cuanto menos CIEN HECTAREAS, que en cualquier lugar de los valles irrigados es una superficie más que considerable para una siembra de este tipo.- Si no fuese que tienen suficiente solvencia y experiencia, nadie iría a entregar a un sólo productor semejante fundo.- No han demostrado la relación de causalidad indicada, y ni siquiera su acuciante situación financiera, como sería con la promoción de juicios, intimaciones, declaraciones juradas bancarias y de impuestos, etc.- Y si ello fuera así, el remedio era presentar sus concursos.- Tampoco se alcanza a comprender, por qué ante la denunciada, y se repite, no probada, situación apremiante financiera, se extrae su obligación de contratar a cualquier precio y condiciones, nada menos que cien hectáreas.- Además han pagado con lo producido, no sólo al propietario, parte a la actora, sino también deudas bancarias y de otro tipo, como se lo señala el magistrado de grado.- De otra manera los hubiesen ejecutado.- No ha sido en consecuencia mal negocio.- No puede hablarse de estado de necesidad, ni de inexperiencia, por cuanto denuncia ser horticultores de trayectoria.- Si no nadie le alquilaría tal campo.- Los contratantes son personas capaces, que se presume obraron con discernimiento, intención y libertad.- La lesión subjetiva, para configurarse, no sólo cuenta para invalidar o recomponer el acto, una aparente desproporción material, por grande que fuera o aparentara serlo.- Se exige además para configurarla una situación jurídica de inferioridad de la parte perjudicada, a la par de una explotación de ese estado por la parte indebidamente beneficiada.- Son todas relaciones causales que deben estar enhebradas.- Pero además la mentada desproporción, no debe tener justificación, razón

de ser.- Y lo que se ha demostrado es que la causa de ella es la unidad de la contratación.- Y quiénes mejor lo han aquilatado, son los demandados, se repite, desde que nunca imputaron al propietario, aprovechamiento, sino a la Empresa, que disponía de las tierras, y que impuso sus condiciones.- Por lo expuesto no hubo ningún estado de necesidad, y cuanto menos de contratar específicamente con la accionante en algo tan lejano a la causa de su situación patrimonial, como la de alquilar un gran lote y explotarlos.- Ni inexperiencia, que deba traducirse en error esencial del acto.- Por supuesto que no argumentaron firmar los dos, en un estado síquico de debilidad mental patológico, o por trauma de igual tipo ocasional.- Y que cualquiera de estas situaciones que pudieran dar pista de la inferioridad en la contratación, fuese aprovechada por el otro contratante, para lograr en contrapartida, un beneficio más que excesivo, mucho más allá de la normal renta, obligando al acto bilateral cuestionado (Conf. mi voto en autos: "Cucharano c/Lacoste s/Acción de Nulidad" (Expte.18.235-CA-06), sentencia del 23 de febrero del corriente año, citando a Bueres e Highton, Santos Cifuentes- Sagarna y Llambías).-

Por todo lo expuesto propongo al Acuerdo, rechazar el recurso de apelación deducido con costas, regulando los honorarios de los profesionales intervinientes en el 25% de los establecidos para Primera Instancia, teniendo en cuenta la calidad, extensión, complejidad y resultado de sus labores profesionales, sobre las pautas de montos bases y legislación arancelaria señalada en el grado, a la que se agrega el art.14 de la Ley 2212.- ES MI VOTO.-

EL SR.JUEZ DR.JORGE O.GIMENEZ, DIJO: Que por razones análogas a las aducidas por el Dr.OSCAR H.GORBARAN, que sufraga en primer orden, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR.JUEZ DR.JOSE J.JOISON, DIJO: Que se abstiene de emitir su opinión, por considerarlo innecesario (art.271 C.P.C.).-

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería,

**R E S U E L V E:** 1) Rechazar el recurso de apelación deducido, con costas.- 2) Regular los honorarios de los profesionales interviniente en el 25% de los establecidos para Primera Instancia.-

Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

Expte.n° 18.328-CA-06.- - - - -

Dr.Oscar H. GORBARAN Dr.Jorge O. GIMENEZ

Vocal Vocal

Dr.José J. JOISON

Presidente

(EN ABSTENCION)

Ante mí:

Dra.Virginia B.de Pesce

Secretaria