

General Roca, 14 de septiembre 2.026.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar sentencia en este expediente caratulado "[ACTOR\_1] C/ [DEMANDADO\_1] Y [DEMANDADO\_2] S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. N° RO-01805-C-2023), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, del que

**RESULTA:**

**1.- Demanda y pretensión de la parte actora.** Que se presenta el Sr. [ACTOR\_1] (en adelante también "el actor") e interpone demanda de daños y perjuicios derivados de incumplimiento contractual contra los Sres. [DEMANDADO\_1] —en carácter de arrendatario— y [DEMANDADO\_2] —en carácter de fiador solidario y principal pagador—.

Persigue el cobro de la suma de U\$S 500.000 y \$ 11.552.792, y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, más intereses y costas.

Relata como sustento fáctico que con fecha 18 de septiembre de 2019 celebró con el codemandado [DEMANDADO\_1] un contrato de arrendamiento rural respecto de dos inmuebles de su propiedad individualizados catastralmente como [LUGAR\_2] (16 ha, 24 a, 93 ca, 50 dm<sup>2</sup>), y [LUGAR\_3] (32 ha, 74 a, 96 ca), ubicados en la [LUGAR\_1], con destino exclusivo a la explotación frutícola y por un plazo convenido de seis temporadas frutícolas (desde el 01/08/2019 hasta el 01/08/2025).

Manifiesta que por las tres primeras temporadas el precio consistió en la obligación del locatario de pagar luz, canon de riego e impuestos y contribuciones, asumiendo además el pago en término de los salarios y cargas sociales de los trabajadores transferidos detallados en el Anexo I.

Refiere que el arrendamiento incluyó bienes, maquinarias y herramientas detallados en el Anexo II y que el codemandado [DEMANDADO\_2] se constituyó en fiador solidario, liso, llano y principal pagador.

Afirma que, tras intimaciones previas cursadas en diciembre de 2020 ante el cumplimiento irregular de cargas laborales e impositivas, el 27 de octubre de 2021 el arrendatario notificó por carta documento su voluntad de rescindir unilateralmente el vínculo a partir del 15 de noviembre de 2021. Sostiene que dicha comunicación resultó intempestiva y de mala fe, a menos de dos meses del inicio de la cosecha 2021/2022.

Indica que, al constatarse el estado del predio, este presentaba abandono de tareas culturales, daños severos por heladas y un crítico riesgo sanitario por presencia de carpocapsa (con un daño promedio informado del 39,6% en 43,30 ha monitoreadas), además de maquinarias y herramientas inutilizadas o faltantes, y viviendas inhabitables y/o siniestradas.

Aduce que por tales motivos rechazó la posesión y documentación ofrecida en el acta notarial del 15 de noviembre de 2021 y misivas posteriores.

Agrega que, por carecer de medios económicos para afrontar las cuantiosas tareas de recuperación y ante el peligro de intimaciones del SENASA, debió proceder a la erradicación de las plantaciones.

Detalla los rubros reclamados de la siguiente forma:

**a)** Pérdida de valor de los inmuebles arrendados: Reclama U\$S 500.000 (a abonarse en dólares billete o su equivalente en pesos bajo cotización dólar MEP), calculando la depreciación sufrida por la necesidad de erradicar 48,998 ha (merma del valor estimado de U\$S 15.000/20.000 por ha a U\$S 4.000/5.000 por ha) por el deterioro fitosanitario imputado.

**b)** Daño emergente (reposición de maquinarias y herramientas de trabajo): Reclama \$ 11.537.572, fundado en el estado de deterioro, inoperatividad y faltantes de las maquinarias y bienes detallados en el Anexo II relevados notarialmente, aplicando una amortización del 35% sobre su valor a nuevo.

c) Gastos de constatación y comunicaciones extrajudiciales: Reclama \$ 243.220 en concepto de facturas y recibos notariales, informes técnicos agronómicos y mecánicos, y despacho de cartas documento.

Funda en derecho su pretensión, invoca la franquicia de litigar sin gastos en los términos del art. 33 de la Ley 3611, ofrece medios probatorios y formula reserva del caso federal.

**2.- Contestación de demanda.** Asignado el trámite ordinario al presente caso y notificado el traslado de la demanda, se presentan los codemandados [DEMANDADO\_1] y [DEMANDADO\_2] (en adelante también los demandados y/o la parte demandada), y contestan la acción solicitando su íntegro rechazo, con costas al actor.

Efectúan una negativa general y pormenorizada de los hechos y pretensiones sostenidos en el escrito inicial, y desconocen la autenticidad de la documentación acompañada, en especial los informes técnicos privados (agronómicos y mecánicos) y las actas notariales de constatación.

En su exposición sobre la realidad de los hechos, sostienen que el vínculo que unió a las partes fue un contrato de aparcería rural y critican la oscuridad, deficiencias y falta de precisión de los términos contractuales redactados por el actor (como la falta de especificación en la cláusula sexta sobre el porcentaje de poda).

Desmienten cualquier incumplimiento de cargas laborales y tributarias, afirmando haber puesto oportunamente la documentación a disposición.

Justifican la rescisión contractual comunicada el 27/10/2021 invocando haber sido víctimas de un engaño de buena fe por parte del actor respecto a la supuesta titularidad y venta frustrada de un galpón contiguo a un frigorífico (adquirido por la firma Patagonia Rebelde que integraba [DEMANDADO\_1]).

En cuanto al estado de la explotación y los daños reclamados, aducen

que la chacra fue recibida en 2019 con plantaciones añosas, sectores secos y en estado de decrepitud y abandono, razón por la cual no se fijó canon locativo dinerario durante los tres primeros años a fin de ponerla en valor.

Agregan que las heladas primaverales constituyen una contingencia climática natural, fortuita y no imputable al productor.

También que cumplieron con las labores y planes de cura fitosanitaria contra la carpocapsa —invocando relevamientos del INTA e informe del Ing. Caverzan—, aclarando que los índices sanitarios no impedían la comercialización ni la cosecha en fresco.

Las herramientas y maquinarias fueron devueltas en mejores condiciones de operatividad que al inicio, no habiéndose dejado constancia detallada ni fotográfica de su estado de entrega en 2019 en el propio contrato.

Fue el actor quien se negó ilegítimamente a recibir la posesión de las chacras y bienes el 15/11/2021, dejándolos desprotegidos.

Cuestionan con severidad la posterior erradicación o desmonte total de los frutales dispuesta unilateralmente por el actor, aduciendo que dicha maniobra frustró la realización de una prueba pericial judicial idónea y anticipada con control de parte (art. 326 CPCCRN), pretendiendo sustentarse la demanda únicamente en dictámenes técnicos extrajudiciales de profesionales privados y pagos.

Señalan que no incumplieron obligaciones contractuales y que, por ello, no resultan responsables civilmente como se alega en la demanda.

Impugnan puntualmente la procedencia y cuantía de todos los rubros indemnizatorios reclamados (pérdida de valor inmobiliario, reposición de maquinarias y gastos extrajudiciales) por carecer de relación de causalidad y base fáctica comprobada.

Se oponen a la concesión del beneficio pretendido por el actor bajo el art. 33 de la Ley Provincial 3611, alegando que este régimen especial de

transparencia frutícola no resulta aplicable por analogía a una relación contractual o aparcería entre privados; solicitan la paralización del trámite hasta tanto se abonen las tasas judiciales.

Solicitan la oportuna aplicación de la Ley 24.432 (tope del 25% en materia de costas y honorarios), la prohibición de indexación prevista por la Ley 25.561 (art. 7), las pautas regulatorias del Decreto 1813/92 para honorarios de peritos, y la limitación del art. 1 de la Ley 24.283.

Formulan reserva de accionar por daños y perjuicios y gastos defensivos, e introducen la reserva de Recurso de Casación provincial y del Recurso Extraordinario Federal por afectación de la garantía de debido proceso y defensa en juicio (art. 18 C.N. y art. 14 de la Ley 48). Ofrecen prueba. Solicitan el rechazo de la demanda, con costas.

**3.- Desarrollo del proceso.** Resuelto el incidente vinculado a los tributos judiciales (Resolución de fecha 30/10/2023) y abonados los mismos, se celebra la [audiencia preliminar](#), donde se fijan los hechos controvertidos (términos e interpretación del contrato; condiciones de cumplimiento; términos y condiciones de la rescisión contractual; existencia de incumplimiento contractual; conducta de las partes; daños y perjuicios cuya indemnización se reclama, su existencia, relación causal con el incumplimiento alegado y su cuantificación), y se provee la prueba que es producida en el proceso.

Clausurado el término probatorio, se ponen los autos para alegar haciéndolo ambas partes y, en fecha 19/06/2026, pasan autos para sentencia.

#### **Y CONSIDERANDO:**

Puestos los autos a resolver, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

**1.- Hechos alegados y controvertidos. La cuestión a decidir.** Las partes del proceso coinciden al señalar que efectivamente se vincularon por

medio de un contrato celebrado en fecha 18/09/2019, adjuntando el ejemplar del mismo, y que fue rescindido antes del vencimiento original.

También del relato de los hechos y de la documental que se adjunta, se observa coincidencia en relación a las siguientes circunstancias:

a) emisión y recepción de carta documento de fecha 27/10/2021 por medio de la cual el demandado rescinde el contrato a partir del 15/11/2021 y cita a la parte actora para recepción de los bienes;

b) acta notarial N° 1695, de fecha 15/11/2021, mediante la cual la parte actora se niega a recibir el inmueble y los bienes objeto del contrato;

c) que en fecha 30/11/2021, mediante acta notarial N° 399, el demandado comunicó la entrega de los bienes; y

d) que se envió y recibió carta documento de fecha 03/12/2021, mediante la cual la parte actora rechaza la recepción del inmueble y los bienes objeto del contrato, e intima a la demandada para que de cumplimiento a las obligaciones emergentes del mismo.

En cambio, se observa que difieren sobre la calificación del contrato, los términos de su ejecución, el incumplimiento obligacional y la responsabilidad civil que se atribuye a la demandada y, por ello, sobre la procedencia de la acción iniciada en este proceso.

En consecuencia, la cuestión a decidir es si resulta procedente el reclamo indemnizatorio derivado del incumplimiento de una obligación de dar cosas ciertas para restituir, con causa en un contrato que la actora califica de arrendamiento rural y la demandada de aparcería y, en su caso, con qué extensión.

**2.- Régimen legal aplicable.** A partir de lo expuesto en el considerando precedente, el régimen legal aplicable al caso se integra con las disposiciones emergentes del contrato, de la Ley 13.246, y del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan las obligaciones, los contratos paritarios (entre ellos la locación), las relaciones de poder y la

responsabilidad civil resarcitoria, que se indicarán en la presente sentencia.

En base a la normativa expuesta, la parte actora debe acreditar la existencia de los siguientes requisitos: **a)** conducta antijurídica, esto es, un obrar que cause un daño no justificado (art. 1717 CCyC) derivado del incumplimiento de una o varias obligaciones de fuente contractual o legal; **b)** daños resarcibles (arts. 1737/1748); **c)** relación de causalidad adecuada entre la conducta antijurídica y los daños resarcibles (arts. 1725/1731 CCyC); y **d)** factor de imputación o atribución de responsabilidad.

Por otra parte, desde el punto de vista procesal, las pruebas del caso serán analizadas teniendo en consideración que los jueces no estamos obligados a valorar la totalidad de la prueba producida, sino únicamente aquella que resulte esencial para la decisión, y que dicha valoración se realiza conforme las reglas de la sana crítica, conforme lo dispuesto por los arts. 348 y 356 del CPCC, y por los arts. 1736 y 1744 del CCyC.

**3.- Calificación del contrato.** La parte actora señala que se vinculó al demandado por un contrato de arrendamiento rural, mientras que el demandado lo califica como aparcería.

No se advierte ni del texto del contrato ni de la prueba producida en el caso, la existencia de voluntad de las partes contratantes de repartirse los frutos de la explotación agrícola, nota típica que define el contrato de aparcería, conforme art. 21 de la Ley 13.246.

Por el contrario, se observa que estamos en presencia de un contrato de arrendamiento rural definido por el art. 2 de la Ley 13.246, mediante el cual la parte actora cedió a la demandada "*...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...*" (en el caso, cuantificable en dinero por equivalente a los importes abonados por servicios del bien y cargas laborales).

Por ello, y tal como lo ha sostenido la alzada local, el demandado [DEMANDADO\_1], en carácter de arrendatario, reviste la calidad de tenedor de cosa ajena con obligación de restituir por un contrato de arrendamiento rural. Por su parte, el demandado [DEMANDADO\_2], se ha obligado en carácter de fiador solidario y principal pagador.

**4.- Obligaciones existentes. Extinción. Prueba.** El contrato que vincula a las partes es causa fuente de la obligación de dar para restituir, por medio de la cual el arrendador cede el uso y goce del predio y bienes de labranza, y el arrendatario se obliga a conservarlos y restituirlos al finalizar el arrendamiento.

La obligación así descripta está sujeta a los términos previstos en las cláusulas primera, quinta, sexta, octava, novena y "Anexo II" del contrato, sumado a lo que resulta de los términos previstos por los arts. 18 y 41 de la Ley 13.246, y arts. 746, 747, 749, 865, 868, 894, 1206, 1210, 1933, 1940 y concordantes del código Civil y Comercial de la Nación.

Las normas indicadas establecen la presunción de recepción de las cosas objeto del contrato en sin vicios aparentes y con la calidad adecuada para su uso y goce (art. 747), generan el deber de conservar y mantener la cosa (cláusula 5°, 8° y 9° del contrato; art. 18, Ley 13.246; arts. 746, 1206, y 1940, inc. "a" CCyC), y la obligación de restituir las en buen estado (cláusula 6°; arts. 746, 865, 1210, 1933 y 1940 inc. "c", y concordantes CCyC).

Por último, pesa sobre el deudor de la obligación de restituir que alega su cumplimiento, la demostración del pago realizado y que el mismo cumple con los requisitos necesarios para que produzca el efecto liberatorio (arts. 865 a 874, 894 a 899 y concordantes CCyC).

**5.- Análisis de las pruebas.** En el marco jurídico reseñado, cabe analizar las pruebas ofrecidas y producidas por las partes en el proceso a los fines de dilucidar la cuestión a resolver.

La actora se niega a la restitución alegando incumplimiento al deber de conservar los bienes y el mal estado de los mismos en dicha oportunidad, constatado mediante asistencia de profesional y actas notariales, ratificadas mediante prueba testimonial e informativa.

La parte demandada niega haber incumplido alegando que el monte frutal se hallaba en buen estado de conservación al igual que los demás bienes que, inclusive, habían sido mejorados en su estado de conservación.

Por tal motivo señalan que la negativa a recibir los bienes a restituir es arbitraria e infundada.

En ese marco, considero en primer lugar que, conforme lo dispone el art. 747 del CCyC, se presume la recepción de los bienes objeto del contrato sin vicios aparentes y con la calidad adecuada para su uso y goce, salvo prueba en contrario.

Analizando la prueba se observa que el contrato celebrado no cuenta con un relevamiento del estado de los bienes al momento de la celebración.

Así, la cláusula sexta establece que las chacras se entregan con un porcentaje -que no se consigna- de su superficie cultivada y podada, debiendo ser restituidas del mismo modo, poniendo a cargo del arrendatario la obligación de mantener y conservar las mismas realizando las tareas culturales detalladas en la cláusula quinta.

Y respecto de las máquinas y herramientas, la cláusula octava señala que se entregan las detalladas en el Anexo II, "en el estado que figura en el mismo", aunque nada se dice al respecto en el anexo en cuestión.

Luego, cuento con un informe ratificado y ampliado en audiencia, elaborado por el Ing. Caverzán; sin embargo, aun cuando en su declaración señaló que las chacras estaban en estado de decrepitud, también sostuvo que no estaban en riesgo sanitario, que realizaron las tareas culturales y que lograron cosechar fruta en las dos temporadas en las cuales operaron las mismas. También sostuvo que verificó el estado con anterioridad a la

celebración del contrato y que recomendó el arrendamiento.

De igual modo, el Sr. Segundo Ortiz, encargado de las chacras sostuvo que la cosecha del primer año mala no fue, que fue medianamente buena y que el segundo mejoró.

En este punto cabe considerar que el contrato se celebró en el mes de septiembre de 2019 y ya en la temporada 2019/2020 lograron cosechar fruta e, inclusive, confeccionar el correspondiente Renspa conforme surge del [informe](#) remitido por SENASA.

Respecto de las máquinas y herramientas, además de no constar el estado inicial, tengo en consideración la declaración testimonial del Sr. Ricardo Retamal, que trabajaba como mecánico en las chacras, y que señala que al inicio del arrendamiento estaban todas operables (Video 1501517166).

Es por ello que considero que la prueba obrante en el proceso no ha logrado desvirtuar la presunción que emerge del art. 747 del CCyC, motivo por el cual tengo por cierto que los bienes objeto del arrendamiento se hallaban en condiciones aptas para el destino de los mismos.

A partir de esta primera conclusión cabe analizar su situación al momento del cese del arrendamiento, teniendo en consideración que pesa sobre la parte demandada la demostración del pago alegado, esto es, que restituyó los bienes en optimas condiciones habiendo cumplido con el deber de conservación de los mismos durante la vigencia del contrato.

En este punto tengo en consideración que la pericia agronómica realizada en el proceso no pudo dictaminar al respecto debido al desmonte y erradicación de las plantas.

En cambio, tengo a la vista los informes realizados por el Ingeniero Agrónomo Guillermo Molina Pérez y la Ingeniera Agrónoma Soledad del Luján Eugeni, realizados con la constatación notarial del Esc. Agustín Cancio (Escrituras N° 1835, 1841 y 1925), y explicados en las audiencias

testimoniales realizadas en el proceso.

De ambos informes y declaraciones surge que las chacras que fueran arrendadas presentaban, al momento de la restitución, un daño severo por Carpocapsa, Psílido del Peral, Pulgones, heladas y presencia de malezas, además de carga deficiente e irregular de fruta, y que configuraba un monte en riesgo sanitario.

También tengo en consideración que el estado de las chacras no era irreversible, sino que podían recuperarse en un lapso de dos a tres ciclos, según declarara el Ing. Molina Pérez, e inclusive en un año según sostuvo la Ing. Eugeni, agregando el primero que recomendó la erradicación de las plantas si el actor decidía abandonar la chacra para no tener problemas con vecinos u organismos de sanidad.

Es por ello que tengo por acreditado que, al momento de la restitución de las chacras las mismas no se hallaban en estado apto para su destino, lo que implica incumplimiento al deber de conservación y mantenimiento que surge de las cláusulas quinta y novena del contrato, y de lo dispuesto por los arts. 18 de la Ley 13.246 y 746, 1206, y 1940, inc. "a" y concordantes del CCyC.

De igual modo, tengo en consideración el informe pericial y la constatación notarial (Esc. N° 1835) realizada por el perito mecánico Jorge Modesto Segura Vidal, que da cuenta del estado de las máquinas y herramientas que fueron objeto del arrendamiento, conforme Anexo II, y de la falta de aptitud de las mismas para su destino al finalizar el contrato.

Ambas circunstancias, esto es, los daños constatados sobre las chacras y las máquinas y herramientas me permiten considerar que la negativa a la recepción de los bienes objeto del arrendamiento por parte del actor fue justificada.

Del mismo modo me lleva a tener por no cumplida la obligación de restituir por parte del demandado y, con ello, la presencia de una conducta

antijurídica y atribuible a este último, por la falta de diligencia puesta en el deber de conservación de los bienes a restituir.

**6.- Los daños cuya reparación se solicita.** A partir de lo expuesto, corresponde analizar la existencia y, en su caso, causalidad de los daños cuya reparación se solicita.

Para ello tengo en consideración que se reclama el pago de los siguientes rubros: **a)** pérdida de valor de los inmuebles arrendados por U\$S 500.000; **b)** valor de reposición de máquinas y herramientas por \$ 11.537.572; y **c)** gastos de constatación y comunicaciones extrajudiciales por \$ 243.220.

Todo ello sujeto en más o en menos al resultado de la prueba.

**7.- Pérdida de valor de los inmuebles.** En primer lugar corresponde analizar el reclamo originado en la pérdida de valor de los inmuebles.

La parte actora alega que el valor por hectárea de una chacra en pie, con sus cultivos, oscila entre U\$S 15.000 a U\$S 20.000, mientras que la misma hectárea desmontada tiene un precio de U\$S 4.000 o U\$S 5.000.

En base a ello, señala que el mal estado sanitario de las chacras lo obligaba a desembolsar un importe cercano a \$ 44.424.124,90 en capital fundiario, máquinas y herramientas, y control sanitario, suma "*...que no podía afrontar...*", motivo por el cual decidió erradicar la plantación.

La parte demandada impugna tal pretensión y señala además que no media relación causal adecuada entre el obrar que se le atribuye y el daño cuya indemnización se solicita.

De la prueba obrante en autos, cuento con la pericia agronómica que da cuenta efectivamente del desmonte de las chacras, y una pericia en [tasación](#), que no fuera objetada por las partes, y señala que las chacras en producción tienen un valor de U\$S 981.090, mientras que desmontadas el precio asciende a U\$S 463.940.

En consecuencia, la diferencia de precios y el perjuicio en el

patrimonio de la parte actora asciende a U\$S 517.150.

Ahora bien, de la propia demanda surge que la consecuencia cuya reparación se reclama (la diferencia de precios entre chacra en pie y desmontada) tiene dos causas, por cuanto han sido dos las condiciones que llevaron a tal resultado. Por un lado, el estado en que se encontraban los bienes al finalizar el arrendamiento, y por otro la decisión de la propia parte actora de erradicar el monte frutal al no contar con los fondos necesarios para la remediación.

En este punto, atento al planteo efectuado por la demandada sobre la ausencia de relación causal, tengo en consideración que según dispone el art. 1726 del CCyC se reparan todas las consecuencias que tienen un nexo adecuado de causalidad con el hecho productor del daño; también, que conforme indica el art. 1729 del CCyC, la responsabilidad puede ser excluida o limitada por la incidencia del hecho del damnificado en la producción del daño.

En el caso de autos, el daño que puede atribuirse causalmente a la parte demandada se refiere al menoscabo patrimonial generado por la necesidad de invertir fondos para la remediación de las chacras, que el actor estima en su demanda en la suma de \$ 44.424.124,90.

Ello por cuanto la situación de las chacras no era irremediable; más aún, el propio Ing. Molina Pérez al declarar remarcó que era posible la remediación y sugirió que, si la chacra iba a ser abandonada, sea erradicada.

Por ello, considero que el mayor daño originado en la diferencia de precios producto de la erradicación del monte por decisión del propio actor, fundada en la falta de fondos para remediar, configura una condición que según el curso normal y ordinario de las cosas es apta para provocar el resultado dañoso; y, al haber sido colocada por el propio acreedor, reviste la calidad de "hecho del damnificado" con aptitud para limitar la

responsabilidad de la parte demandada en los términos previstos por el art. 1729 del CCyC.

En otros términos, la conducta del demandado generó la necesidad de remediar las chacras y, para ello, abonar la suma necesaria a tales fines por cuanto es ese el daño que causó.

Y siendo que la situación no era irremediable, la decisión de erradicar el monte y generar una mayor pérdida patrimonial (daño emergente) producto de la disminución del valor de venta por hectárea, fue colocado por el propio actor obrando como concausa del daño.

Es por ello que considero que media una interrupción parcial del nexo de causalidad en relación al presente rubro de daño patrimonial.

Y, a la hora de valorar la extensión de tal incidencia causal, he de recurrir al costo de la remediación y su equivalente en valor dólar MEP, para luego compararlo con la disminución de precios dictaminada en la tasación.

Para determinar el costo de remediación he de estar al informe de fecha 12/04/2022, confeccionado por el Ing. Molina Pérez y la Ing. Eugeni, que arroja un costo para la remediación de \$ 39.615.090, excluyendo el valor asignado a los inmuebles y a las máquinas y herramientas.

Dicho importe al valor promedio del dólar MEP al día 30/11/2021, fecha de la rescisión, de \$ 200,46 (Valor por unidad \$ 200,21 según [www.ambito.com](http://www.ambito.com); o \$ 200,72 según [www.tn.com.ar](http://www.tn.com.ar)), genera un resultado de U\$S 197.620,92 ( $\$ 39.615.090 / 200.46$ ).

Es por ello que considero que sobre un daño patrimonial (daño emergente) total estimado en U\$S 500.000 al momento de la demanda, la parte demandada ha colocado la causa del daño cuantificado en la suma de U\$S 197.620,92, y/o su equivalente en pesos al momento del pago, conforme valor Dólar MEP, necesarios para adquirir tal cantidad de dólares estadounidenses, suma por la que procede el presente rubro.

Dicho importe llevará intereses a la tasa del 7,5% anual no capitalizable desde el día 30/11/2021 hasta su efectivo pago, conf. criterio fijado en autos "Larrosa Guardiola" (STJRNS1, Se. 23/2013).

**8.- Valor de reposición de máquinas y herramientas de trabajo:** Por el presente concepto se reclama el pago de \$ 11.537.752, señalando para ello que el mal estado de los bienes fue constatado mediante acta notarial e intervención de perito mecánico, y que del análisis económico realizado por los ingenieros Eugeni y Molina Pérez surge el monto solicitado.

Al respecto, he de tener por acreditado el daño en base a los informes referidos y constatados mediante actuación notarial (Esc. 1835) y, en los términos previstos por el art. 147 del CPCC, al valor consignado por los ingenieros en fecha 12/04/2022, con la amortización incluida, con excepción del importe de \$ 46.396,80, correspondiente a 18 tijeras de podar que no fueran detalladas en el Anexo II del contrato de arrendamiento.

Por ello, el rubro resulta procedente por la suma de \$ 11.491.355,20.-, más sus intereses a la tasa del 8% anual desde el 30/11/2021 (fecha de rescisión) hasta el 12/04/2022, y desde allí hasta su efectivo pago a la tasa fijada por doctrina legal fijada en autos "Fleitas" (STJRNS3, Se. 62/2018), "Machin" (STJRNS3 - Se. 104/24 del 24-06-24), Acordada 23/25, y/o la que en el futuro la reemplace.

**9.- Gastos de constatación y comunicación.** Por último, por el presente concepto se reclama el pago de \$ 243.220 como repetición de las sumas abonadas para la realización de los informes y constataciones notariales, y la remisión de cartas documento.

Al respecto, tengo por cierta la realización de las actividades que generan los gastos cuya repetición se solicita, esto es, la confección de informes por parte de la Ing. Soledad Eugeni, del perito mecánico Jorge M. Segura Vidal, y las constataciones realizadas por el Esc. Agustín Cancio.

También la remisión de las cartas documentos que se adjuntan a la demanda.

Por ello, además de la ratificación por parte del escribano actuante ([informe del 29/05/2024](#)), del reconocimiento de las facturas efectuado por la Ingeniera Eugeni en la audiencia testimonial brindada, he de valorar los comprobantes de pago que se adjuntan en los términos previstos por el art. 319 del CCyC, teniendo por ciertos los gastos efectuados.

En consecuencia, el presente rubro procede por la suma de \$ 243.220, más intereses a la tasa fijada por doctrina legal fijada en autos "Fleitas" (STJRNS3, Se. 62/2018), "Machin" (STJRNS3 - Se. 104/24 del 24-06-24), Acordada 23/25, y/o la que en el futuro la reemplace, desde que cada gastos se realizó hasta su efectivo pago.

**10.- Conclusión.** En base a lo expuesto, tengo por acreditado el incumplimiento por la parte demandada, en su calidad de arrendataria, de la obligación de dar para restituir en relación a los bienes que fueron objeto del arrendamiento rural que vinculaba a las partes.

Por ello, con la valoración de la interrupción del nexo causal señalado en relación al daño emergente sobre el valor de las chacras arrendadas, la presente demandada prospera por la suma de U\$S 197.620,92, y/o su equivalente en pesos al momento del pago, conforme valor Dólar MEP, necesarios para adquirir tal cantidad de dólares estadounidenses, y de \$ 11.734.575,20.- en concepto de indemnización de daños por incumplimiento contractual.

Todo ello más los intereses fijados en los considerandos.

La condena así impuesta se extiende al demandada Sr. [DEMANDADO\_2] en calidad de fiador solidario, liso y principal pagador por las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento rural de fecha 18/09/2019.

**11.- Costas.** En cuanto a las costas corresponde imponerlas a la parte

demandada en su calidad de vencida (art. 62 del CCyC).

**12.- Límite de responsabilidad por costas.** Los demandados solicitan se haga aplicación del límite por responsabilidad en el pago de las costas que surge del art. 730 del CCyC.

Al respecto, considero que el mismo debe ser analizado en los términos expuestos por el Superior Tribunal de Justicia en autos "Muñoz Bustamante" (STJRNS1, Se. 16/2020), con carácter de doctrina legal, difiriendo su cálculo para el momento de cumplimiento y/o ejecución de sentencia.

**13.- Honorarios. Base regulatoria.** El monto que deberá tenerse en cuenta a los fines de la regulación de honorarios, será el que resulte de la sumatoria de capital más intereses que se determine en la etapa de cumplimiento y/o ejecución de sentencia.

Al haber tramitado el presente juicio como proceso ordinario, la escala aplicable surge de lo dispuesto por el art. 8°, párrafo primero de la Ley G2212 (del 11 al 20% del monto del proceso) y de las pautas indicadas por los arts. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 39 y concordantes de la norma citada.

Todo ello de conformidad con arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 20 y 39 Ley G 2212 y arts. 18 y 19 de la Ley G 5069.

Por los fundamentos expuestos, normas legales, jurisprudencia y doctrina citadas,

**RESUELVO:**

**1.-** Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. [ACTOR\_1] y, en su mérito, condenar de manera solidaria a los Sres. [DEMANDADO\_1] —en carácter de arrendatario— y [DEMANDADO\_2] -en calidad de fiador solidario, liso y llano principal pagador-, a abonar al actor la suma de U\$S 197.620,92, y/o su equivalente en pesos al momento del pago, conforme valor Dólar MEP, necesarios para adquirir tal cantidad de dólares estadounidenses, y de \$ 11.734.575,20.- en concepto de indemnización de

daños por incumplimiento contractual, más los intereses determinados en los considerandos, en el plazo de DIEZ (10) días corridos desde la firmeza de la presente, bajo apercibimiento de ejecución.

2.- Imponer las costas a los demandados en su condición de vencidos (art. 62 del CPCC.).

3.- Regular los honorarios de las [ABOGADAS\_ACTOR] en el 19% en conjunto, por su labor como letradas patrocinantes de la parte actora.

Regular los honorarios de los Dres. [ABOGADOS\_DEMANDADOS], en el 18,2% (13% + 40% por apoderados) en conjunto, por su labor como apoderados y patrocinantes de la parte demandada.

Regular los honorarios del perito tasador Alejandro Javier Ledesma y de la perita agrónoma Ing. Marcela Inés Metallo, en el 4% para cada uno de ellos por la labor pericial realizada en autos.

En todos los casos el porcentaje se aplicará sobre la suma de capital e intereses que se determine en la etapa de liquidación.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquella. (Arts. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 20 y 40 Ley G 2212 y arts. 18 y 19 de la Ley G 5069).

4.- Regístrese. Notifíquese en los términos previstos por los arts. 120 y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez