

General Roca, 04 de Marzo de 2026.

**I) Proceso:** Para dictar sentencia en esta causa "**SAINT MARTIN ESTEBAN LUIS C/ RUESTRA CARMEN INES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) (P/C M-2RO-1286-C9-19)" (RO-43563-C-0000)**, de esta Unidad Jurisdiccional N° 9 a mi cargo por subrogancia;

**II) Antecedentes: 1.-1)** Mediante sentencia del [12/04/2024](#), la Cámara de Apelaciones local modificó la sentencia dictada por la Jueza titular del organismo y amplió la condena en los siguientes términos: "*III.5.- reconociendo el derecho a una indemnización por los frutos de la plantación que no pudo ser explotada y comercializada durante el tiempo de la usurpación, difiriendo para la etapa de ejecución de sentencia la cuantificación de éste. A tal efecto se proveerá una pericial a fin de determinar cuánto es lo que pudo haberse obtenido conforme los respectivos precios de mercado. Se calculará la producción estimada en calidad y cantidad promedio, conforme las características de la plantación y las variaciones que pueden haber existido año a año por la evolución de las plantas y las características de cada temporada. Se ponderará también para el cálculo, lo que producía y obtenía el actor en los cinco últimos años anteriores al despojo. Se calcularán precios de venta y costos de producción, reconociéndose de allí la utilidad pérdida*".

Asimismo, aclaró la sentencia: "*III.3 lo que interesa no es la producción y rentabilidad antes del despojo, sino la del tiempo que duró la usurpación. También que no es estrictamente la que pudieron haber tenido los usurpadores en concreto, sino la que pudo haberse obtenido de la plantación manteniendo actividades culturales (poda, riego, fertilización, curas, etc.) adecuadas. Y es que no cabe castigar a la víctima del despojo por el inadecuado cuidado del predio por parte de los usurpadores, debiendo estos siempre responder de modo pleno o integral la reparación*".

*del daño".*

**2.2) Ejecución de sentencia:** En fecha 25/06/2024 se despacho la ejecución de sentencia iniciada por la el Sr. Saint Martín Esteban Luis contra Riestra Carmen Inés en los términos dispuesto por la Exma. Cámara y ordenándose varios sorteos de peritos/as agrónomo/as en la causa.

Se produjeron en el proceso las siguientes pericias:

**2.2.1) Ing. Agrónoma Marcela Inés Metallo:** En fecha 11/11/2024 informó que realizaría la pericia en el establecimiento Chacra 271 el 29/11/2024, solicitando que se le provea RENSPA, cuadernos de campo oficiales, o registros de los manejos sanitarios y labores, remitos de egreso de bins o remitos de ingreso a bascula siempre y cuando permitan determinar la trazabilidad de la fruta (con detalle de U.M.I. o U.P.) para realizar las estimaciones, de los años 2010 al 2017.

La pericia fue presentada el 11/12/2024. En lo que respecta a lo ordenado por la Cámara de Apelaciones, la perito informó: *"En conclusión, la estimación de kg/Ha. del establecimiento 271, que fue implantado en 1998, en un suelo inicialmente con salinidad, con una conducción en espaldera a la que en algunas filas no se le condujo como corresponde al método (más del 50% de la superficie plantada). Estimando el cumplimiento de todos los tratamientos y riegos, con dos fertilizaciones de otoño primavera por suelo, es de 25000 kg./Ha. tanto de peras William´s, como de peras Beurre D´Anjou a partir del momento que llega a la plenitud que es a partir del octavo año. En estas condiciones podrá producir estos kilos durante unos veinte años más hasta comenzar a declinar. Según RENSPA del año 2013 (último gestionado en SENASA) existen 0.83 Ha. plantadas de peras variedad William´s, y 0.98 Ha. de peras Beurré D´Anjou. En el siguiente cuadro se detalla entonces la*

*antigüedad del monte y su producción estimada, vale aclarar cómo se hace evidente, que los años en cuestión son de montes que ya deberían estar en plena producción".*

En ese contexto, la perita estimó que en el periodo que va desde el año 2010 al 2017, según la superficie que se encontraba con plantaciones productivas, una producción de 24.500 kg por año de la variedad B. D´anjou y de 20.750 kg por año de la variedad Willams.

Informó la perita que sólo el 70% de la producción de la pera Beurre D´anjou podría clasificarse como fruta de calidad comercializable, con un 30% de descarte. En cambio la variedad Willams estimó un 90% comercializable (1ra y 2da categoría 50% y 3ra y comercial el 40%) y un 10% de descarte.

En cuanto a la estimación de costos de producción, aclaró la perita que los valores son referenciales y pueden variar dependiendo de las particularidades de cada campaña, como condiciones climáticas, plagas y rendimientos, y que tomó como parámetros los costos discutidos y ajustados por la Mesa de Contractualización, cálculo que se basa en diversos factores que se agrupan en costos directos e indirectos. Costos directos: Referidos a la Chacra 271, informó que los costos directos se suman para obtener una estimación del costo por hectárea o por kilogramo de fruta producida, basado en datos de rendimiento y eficiencia laboral típicos de la región y las tecnologías de producción predominantes.

Informó y detalló los costos directos y los indirectos y que se ajustan tomando en cuenta la inflación, los aumentos salariales en los convenios de trabajo rural, y las variaciones en el costo de insumos como agroquímicos y combustibles.

Calculó el costo de producción total de la chacra 271 en: a) Año 2010 y 2011

U\$S 15.441,56 cada año; b) Año 2012 U\$S 15.000,37; c) 2013 y 2014 U\$S 14.118 cada año; d) Año 2015 U\$S 13.235,65; e) Año 2016 y 2017 U\$S 15.000,37 cada año.

Se refirió la perita a los costos de empaque y frío.

De acuerdo al cuadro comparativo realizado por la perita, el ingreso estimado del productor, teniendo en cuenta el precio calculado de la fruta (en báscula) y los costos de producción, **para los períodos 2010 a 2017 y para la chacra 271, fue negativo**, explicando que *"A lo largo del acabado análisis sobre este caso en particular, se hacen destacables dos factores clave (que son característicos de pequeños productores) que explican el resultado negativo de esta explotación. Estos son, la reducida superficie, con un rendimiento relativamente bajo por hectárea, y una diferencia entre ingresos y costos muy desfavorable. Situación que se viene produciendo en el Alto Valle desde hace varios años para todos los pequeños productores. Sumado a esta situación, cabe aclarar que no se han tenido en cuenta inclemencias climáticas (heladas y granizo como los más relevantes), que deprecian aún más el valor de la fruta, afectando claramente su calidad y cantidad"*.

**a) Pedido de explicaciones formulado por la demandada 20/12/2024:** Por medio de la consultora Soledad del Lujan Eugeni, solicita aclaraciones atento que la pericia no menciona cuál es la mínima unidad productiva (rentable) para la fruticultura de peras en nuestra región, siendo fundamental considerar la dimensión de la situación específica de la Chacra N° 271, en cuanto a superficie y tipo de producción.

También, observa que no se ve reflejado en las tablas del informe, que la temporada 2012 fue afectada prácticamente en su totalidad por el granizo caído el día 21/01/12.

Por último sostiene que la perita no tiene elementos sólidos para dar sustento legítimo a la fruta que dice haber producido y comercializado, ya que no son coincidentes los números de Renspas con las Umis, catastro e incluso especie producida en Chacra N° 271, por lo que no solamente no se puede desestimar, sino que es grave la ausencia de trazabilidad que corrobore lo reclamado.

**b) Impugnación de la parte actora -20/12/2024-:** Con el soporte técnico del Ing. Atilio Caverzán. Argumenta l que el informe debe versar sobre lo que debió producir la chacra y los costos de esa producción, para obtener la utilidad perdida.

Respecto a lo que debió producir, según informó la perita, para el año 2010 las plantas existentes habrían alcanzado un grado avanzado de madurez y que el rendimiento promedio por hectárea en el Alto Valle suele ser de 40.000 kg/ha para peras.

Impugna que la perito estime una producción de 25.000 kg por hectárea, sin tener en cuenta que hace referencia a los años 2011, 2012, 2013, etc., años que han sido parte del despojo y de abandono de los trabajos culturales sobre la chacra. Sostiene que debió haber establecido cuánto debió producir la chacra bajo un manejo idóneo y profesional. Sostiene que debió tener una producción promedio de 88.400 kg por temporada.

También impugna que tome como superficie plantada, lo que surge del Renspa del año 2013, pues debió establecerse sobre la base de la plantación existente anterior al 2010 (año del despojo). Invoca Renspa del año 2007 que se encuentra en el interdicto, que menciona una superficie de 2.21 hectáreas netas plantadas.

Por otro lado, impugna la estimación de costos realizados por la perita, sosteniendo que solo deben establecerse los costos directos de producción y no los indirectos ni los de industrialización. Rechaza que se consideren costos de empaque y frío. Nuevamente refiere a que la perita debió considerar los descartes de acuerdo a una chacra cuidada y trabajada de manera responsable y profesionalmente.

Efectúa estimación de la indemnización como máxima suma pretendida según nuestro consultor de parte U\$S 251.290,06 y como mínima U\$S 167.228,96.

**c) Contestación de la perita -03/02/2025-:** En mérito a la brevedad remito a las contestaciones brindadas por la experta, quien contestó punto por punto las impugnaciones formuladas por la actora y respondió las aclaraciones de la demandada.

**2.2.2)** En fecha 10/02/2025 se ordenó la realización de una nueva pericia realizada por el Ingeniero **Agrónomo Andrés Lino Paternolli**, en fecha [24/06/2025](#).

El perito destacó que la situación actual de la chacra no representa, en absoluto, la situación de la misma al momento del reclamo original, por lo que era imprescindible, conocer datos reales y concretos, anteriores a la fecha del reclamo, como así también datos reales y concretos, durante años 2010 y 2017, datos que se obtienen de la documentación aportada por las partes

y por datos estadísticos y oficiales.

Agregó que cada año puede ser muy distinto a otro, ya que tanto las variables climáticas, coyunturales, de mercado, etc., afectan el resultado de cada año, sea en forma favorable como no favorable.

Describió el inmueble rural, basándose en los datos de escrituras, boleto de compraventa y los distintos Renspa, ubicado en la localidad de Cervantes, la cual es una zona con perfiles de suelo heterogéneos y no presentan los mejores potenciales del Alto Valle, con un sistema de riego gravitacional (canales y acequias), plantada con especie peral Willams y D´anjou.

Señaló el perito que hay diferencias significativas en los diferentes Renspa que se fueron renovando año tras año, donde la superficie declarada iba variando en cada renovación de parte de la demandada, con una corrección por parte del Senasa. Por su lado, los Renspa presentados por la parte actora *"no coinciden con la Nomenclatura catastral del inmueble motivo del reclamo; o, mejor dicho, coinciden sí en N ° de chacra (271) pero son distintas Designaciones Catastrales, por lo cual infiero que pudiesen tener otros lotes productivos en la misma numeración de chacra...Incluso en los RENSPA de la actora hay cuadros, especies y variedades que no se corresponden con lo realmente plantado en la chacra en cuestión (por ejemplo, Ciruelas, que ya se detallará en el ítem Producción)"*.

Remarcó que sí hay coincidencia en una declaración jurada que realizó la actora, de ocurrencia de heladas de la Secretaría de Fruticultura de la Provincia de Río Negro, donde declaró una superficie cultivada de 0,75 has. de pera Willams y 0,75 has. de pera D´anjou.

Informó que las superficies afectadas a plantaciones de pera en el año

1998 era de 1,22 has. (cuadro n° 1) y de 1,52 has. (cuadro n° 2). Sin embargo aclara que es factible que hubiere sectores de los cuadros en lo que existiesen fallas, faltantes de plantas y que la superficie neta, realmente productiva hubiese sido menor, siendo probablemente la que señaló Senasa, según acta del año 2013: 0,83 has. (cuadro n° 1) y 0,98 has. (cuadro n° 2).

Aclaró el perito que si bien es cierto que se plantea una diferencia en términos de superficie, el hecho de tener los registros de cosecha y egreso de fruta de la chacra de varios años, permite obtener promedios reales de producción obtenida en total para el establecimiento.

Concluyó que para poder imputar costos productivos por hectárea, tener un parámetro de producción por hectárea y compararlo con la producción esperada, considerará la superficie plantada desde el año 2010 hasta el año 2013, y la superficie corregida por Organismos oficial desde el año 2013 hasta el 2017.

*"En este tipo de Unidades Productivas, asociadas a estos tipos de suelos, sistema de riego y drenajes, de acuerdo a referencias bibliográficas, investigación de INTA, pronósticos de cosechas elaborados cada año por la Secretaría de Fruticultura, etc., podemos tomar como parámetro un rendimiento de entre 25 a 35 Toneladas por Ha, donde podemos encontrar también producciones de menos de 25 Tn./Ha como también superiores a 35 Tn./Ha. Cuando cotejamos con los rendimientos reales informados por las partes, podemos concluir que son valores acordes y razonables para la chacra en cuestión".*

En el punto II.d) el perito realizó dos cuadros comparativos de la producción real informada por las partes y concluyó: *"Los valores de rendimiento obtenidos en promedio por ambas partes (actora y demandada), no difieren mucho, lo cual nos indica, que tal lo anticipado en el ítem II. c), el potencial para la estructura productiva en cuestión, en*

*las condiciones de suelo, riego, drenaje y clima de la zona de ubicación de la chacra, más el nivel tecnológico de manejo aplicado; está un poco por debajo de lo esperado, más cerca del piso de las 25 Tn./Ha; pero razonable considerando las mermas anuales por factores climáticos principalmente. A los efectos del análisis de los resultados, vamos a considerar un Promedio de Rendimiento de 25.000 Kgs/Ha."*

Respecto del costo de producción, señaló que contemplan la mano de obra, labores culturales, insumos, impuestos locales y provinciales, canon de riego, Edersa, mantenimiento de maquinarias y herramientas; todos vinculados a la producción de la fruta y considerados costos directos.

Entre los costos indirectos: logística, contratación de seguros, costos contables, etc. que impactan en el costo final.

En los años 2010 y 2011, el costo de producción era de U\$S 0,35/kg; 2012, 2016 y 2017 el costo era de U\$S 0,34/kg; 2013 y 2014 U\$S 0,32/kg; y en el año 2015 U\$S 0,30/kg. Informó un promedio por los 8 años de U\$S 0,33/kg.

En los resultados y conclusiones, el perito que además de profesional en la materia es productor frutícola, insistió en que transcurridos casi 10 años desde la última cosecha en conflicto (2017), se ve obligado a inferir muchos datos para poder sacar conclusiones. Al no seguir la chacra productiva desde dicho año en adelante, no existen datos reales para proyectar rendimientos.

Indicó el perito: - que "*desde la cosecha del 2013 en adelante los valores de producción caen notablemente, afectados principalmente por el clima que no permitió obtener cosecha de calidad; en consecuencia, no hubo ingresos que permitan afrontar los trabajos de la chacra como era necesario; y así año tras año fue decayendo la producción con fruta que*

*solo se destinaría a industria".*

- sobre la producción y rentabilidad de la unidad productiva tomo los años 2011 a 2013, que el rendimiento total de la chacha era de 21.289,13 ks/ha, que no difiere a los valores obtenidos por la actora antes de 2010.

- que en esos años *no hubo una rentabilidad positiva real para esta unidad productiva, ya que el retorno neto obtenido por Kg producido era inferior al costo directo asumido.*

- que no existen datos de 2014/2017 pero infiere que la producción por hectárea pudo ser 25.000 kgs/ha. Realizó cálculos y afirma que los rendimientos obtenidos vs Costos afrontados durante el transcurso de estos años, se ve claramente que no puede esperarse un resultado positivo para estos niveles de producción; sobre todo en este nivel de inversión tecnológica, donde además, en la cadena de comercialización de la chacra en cuestión, la fruta es la variable de ajuste...como agravante, las formas de pago o comercialización del sector hacia los productores primarios también tienen incidencia negativa.

- en esos años, la superficie considerada como unidad productiva mínima estaba entre 15 Has y 20 Has para el nivel de tecnología que contaba la chacra en cuestión, por lo que existe un indicio que, la superficie afectada a la chacra en cuestión, aún cuando hay algunas diferencias entre lo declarado por las partes, está muy por debajo del parámetro considerado como unidad productiva rentable. Que la variable climática tuvo un rol en la rentabilidad negativa de la explotación

*- Aseveró que no hay una rentabilidad positiva esperada en este caso.*

*-Con esta superficie implantada, aún cuando la producción hubiese sido más alta que el promedio de la zona; pero con todos los demás factores que no dependen en sí de la inversión, o de la tecnología aplicada; muy probablemente sería también de rentabilidad negativa... Agregó: "Ya pensar en cubrir el costo directo de producción es complejo con los valores percibidos por kg producido, para este rendimiento y con el nivel tecnológico de la chacra en cuestión; entonces, mucho más difícil sería pensar en*

*una Rentabilidad Positiva si se pretende además incluir los costos indirectos, (que aún cuando no sean directamente vinculados a la producción de la fruta en sí, es real que se deben solventar con los ingresos de la cosecha). Peor escenario aún, si se piensa en obtener una retribución al productor...pero con estos parámetros es inviable".*

A lo largo de su informe insistió en la insuficiencia de datos, en que es complejo realizar juicios hipotéticos, inferencias, *separar lo que pudo haber sido.*

**a) Pedido de explicaciones e impugnación de la parte actora (04/07/2025):** Cuestiona que el perito se apartó de los lineamientos de la Cámara de Apelaciones. Alega que el experto no debió informar lo que realmente sucedió producción estimada en calidad y cantidad promedio, conforme las características de la plantación y las variaciones que pueden haber existido año a año por la evolución de la plantas.

Cuestiona que el perito considere un promedio de producción de 25.000 kg por hectárea y no el rendimiento promedio en el Alto Valle de 40.000 kg/ha. En cuanto al costo directo de producción, los calcula en U\$S 0,23 por kg y liquida el perjuicio en U\$S 203.524,32 por los años de despojo.

**b) Contestación de la demandada 28/07/2025.**

**c) Responde del perito (29/07/2025):** Ratifica el informe, dando respuesta a cada cuestionamiento. Expone que sus conclusiones fueron fundadas y que ante un reclamo de rentabilidad o pérdida de beneficios, es necesario saber lo que realmente sucedió y en tal caso compararlo con lo que naturalmente debió ser, aclarando que las variables analizadas afectan lo que en teoría se espera, siendo que cada parte del informe está respaldada con datos concretos y datos objetivos de la región.

*"...El rendimiento promedio es justamente eso, un promedio de rendimiento, pero que responde a ciertos parámetros mínimos, como tecnología del cultivo, tipo de suelo, labores culturales, etc., tal cual lo expresé en el informe. En este caso que nos ocupa, no condice con dichos rendimientos, ni cuando la chacra la explotó la demandada; ni cuando lo explotó la actora; y las razones técnicas y fundadas son las vertidas en el informe con mucho detalle".*

Sostiene que no se puede considerar un rendimiento de 88.400 Kgs porque ni siquiera en los mejores años de la chacra se logró esos rindes, con lo cual **no se puede simplificar una cuenta suponiendo que las plantas son fábricas que cada temporada dan la misma cantidad y calidad de fruta.** Si así fuera, distinta sería la realidad y la historia del valle frutícola.

Por último sostuvo que no corresponde utilizar promedios de posibles rendimientos cuando en ningún año del historial de la chacra se llegó siquiera cerca de esos valores.

Remarcó el perito que hubo mucho faltante de datos concretos, principalmente de la parte actora y que después intentan suplirlos con supuestos y valores promedios que no concuerdan con la chacra. Ratifica entonces sus conclusiones.

El 29/08/2025 pasaron las actuaciones a resolver.

**III.- La cuestión a decidir:** En primer lugar debo resolver el conflicto que mantienen las partes como Jueza subrogante de esta Unidad Jurisdiccional, habiendo tramitado la etapa de ejecución luego de remitido el expediente por la Cámara local en el año 2024.

Examinada la causa tengo presente que la entonces Jueza titular Dra. Hernández, dictó sentencia el [06/09/2023](#). En lo que aquí interesa rechazó el rubro cosechas no percibidas, por no haberse probado el daño reclamado.

Sólo este punto del decisorio fue modificado por la Cámara local que, por el contrario, reconoció el derecho a una indemnización por los frutos de la plantación que no pudo ser explotada y comercializada durante la usurpación y difirió a ésta etapa de ejecución, previa designación de peritos/as, su cuantificación.

En este punto, advierto que el tribunal de alzada no siguió la doctrina del STJ en el precedente "VERA" Se 22/18 y "[MORA LAURA](#)" Se. 65/18 en cuanto no correspondía el reenvío a la primera instancia sino que correspondía a la Cámara expedirse sobre el daño reclamado.

No obstante ello, ante la preclusión operada, encontrándose en juego el derecho humano a obtener un pronunciamiento en tiempo razonable y en definitiva el acceso a justicia, todos ellos con protección en nuestro bloque de constitucionalidad (art. 75 inc. 22 y art. 8 PSJCR), corresponde resolver el conflicto que aún se mantiene entre las

partes, con carácter definitivo, para contribuir de esa forma a la paz social.

En tal punto se ha dicho que: *"La efectividad de las decisiones judiciales dependen de su ejecución... debido a que una sentencia con carácter de cosa juzgada otorga certeza sobre el derecho o controversia discutida en el caso concreto y, por ende, tiene como uno de sus efectos la obligatoriedad o necesidad de cumplimiento. Lo contrario supone la negación misma del derecho involucrado"* (Corte IDH, Furlan y familiares vs. Argentina").

**IV.- Valoración de la prueba producida:** En primer lugar, tanto la perita Metallo y también Paternolli manifestaron que la documentación de entrega de fruta de los años 2006, 2008 y 2009 de la actora no coinciden con el número de Renspa/catastro que figuran en el expediente, incluyendo remitos de otras especies que no figuran en el inmueble.

En tal sentido, no han podido las pericias determinar de manera fehaciente lo que producía la chacra en los cinco últimos años anteriores al despojo, en consonancia con lo resuelto en su oportunidad.

En segundo lugar, sobre la estimación de productividad -calidad/cantidad promedio- que pueden haber existido, conforme las pautas dadas por la Cámara, las dos personas profesionales en la materia realizaron un pormenorizado análisis, teniendo en cuenta los datos obtenidos de la documentación existente y las características del inmueble y su plantación y concluyeron en similar sentido.

En relación a la superficie plantada, coinciden ambos peritos en que la misma surge del Renspa del año 2013, respaldado por un acta de inspección de Senasa, la cual corrige el Renspa del año anterior es de 0,83 has de pera Willams y 0,98 has de peras D´anjou.

En tal sentido la perita Metallo explicó (ante la impugnación de la actora) que los Renspa anteriores al 2010 no coinciden con el número de catastro, por lo que no puede ser considerado otra superficie más la que surge de dicho Renspa, emanado de un organismo público.

El perito Paternolli por su lado explicó que en una declaración jurada ante la Secretaría de Fruticultura de Río Negro, realizada por la actora, denunció una superficie

cultivada de 075 has. de pera Willams t 0,75 has de pera D´anjou.

Asimismo, dijo el perito *"...también es factible que hubiere sectores de los cuadros en los que existiesen fallas, faltantes de plantas y que la superficie neta realmente productiva hubiese sido menor, y que probablemente son los que hicieron que SENASA indique superficies netas menores, a saber, según el Acta del organismo en el año 2013"*.

Si bien la actora impugnó esas conclusiones, no obran otros elementos probatorios, por lo que considero correcta la valoración realizada por los peritos.

En base a dicha superficie plantada, los peritos informaron la producción total estimada de peras en el inmueble en cuestión.

La perita Metallo informó: *"En el caso del establecimiento chacra 271 "La Escoba", tanto en la documentación entregada por la actora, como la entregada por la demandada, los kg de pera producida y estimada son de 25 toneladas por hectárea".* Luego: *"en un monte de medio nivel tecnológico, el rendimiento esperado puede rondar entre 30 y 35 toneladas por hectárea en plantaciones han alcanzado plena producción"*.

El perito Paternolli arribó a las mismas conclusiones *"En este tipo de Unidades Productivas, asociadas a estos tipos de suelos, sistema de riego y drenajes, de acuerdo a referencias bibliográficas, investigación de INTA, pronósticos de cosechas elaborados cada año por la Secretaría de Fruticultura, etc., podemos tomar como parámetro un rendimiento de entre 25 a 35 Toneladas por Ha, donde podemos encontrar también producciones de menos de 25 Tn./Ha como también superiores a 35 Tn./Ha."*

*"Para ser criteriosos, dejaremos de lado el año 2002, ya que la producción es insignificante, siendo que la plantación data del 1998, o sea eran las primeras muestras de frutas que daban dichas plantas. Asumimos que la producción se estabiliza a partir del año 10 de implantada, y promediamos los demás años; así obtenemos que el promedio de producción total en Kgs. es de 40.000 Kgs/año. Si de acuerdo a lo descripto en el apartado de las Superficies plantadas, tomamos un término medio de Superficie neta productiva entre lo declarado en RENSPA 2008 y lo corregido por SENASA a partir de 2013, obtenemos un Promedio de Rendimiento de 17.582,42*

*Kgs/Ha; para los años previos a el período demandado".*

Además explicó que si se toma desde el 2011 al 2013 inclusive para obtener el rendimiento de cosecha real, el cual da un valor de 38.533,33 Kgs. totales por año, se obtiene un Promedio de Rendimiento de 21.289,13 Kgs./Ha.

Concluye el perito: *"Los valores de rendimiento obtenidos en promedio por ambas partes (actora y demandada), no difieren mucho, lo cual nos indica, que tal lo anticipado en el ítem II. c), el potencial para la estructura productiva en cuestión, en las condiciones de suelo, riego, drenaje y clima de la zona de ubicación de la chacra, más el nivel tecnológico de manejo aplicado; está un poco por debajo de lo esperado, más cerca del piso de las 25 Tn./Ha; pero razonable considerando las mermas anuales por factores climáticos principalmente. A los efectos del análisis de los resultados, vamos a considerar un Promedio de Rendimiento de 25.000 Kgs/Ha."*

Como puede observarse, ambos peritos arribaron al mismo promedio de rendimiento, teniendo en cuenta las pautas establecidas por la Cámara, considerando entonces un promedio de producción de 25.000 kg por hectárea, lo que trasladado a la superficie plantada acreditada, da un total de 45.250 kg por año por hectárea (ver cuadro realizado por la perita Metallo en el informe pericial pg. 5).

Por último, en relación a la utilidad perdida, ambos peritos concluyeron que la explotación del inmueble, por los años en que duró el despojo, tiene un resultado negativo.

La perita Metallo explicó que el resultado negativo de esta explotación tiene su fuente en la reducida superficie plantada, con un rendimiento relativamente bajo por hectárea, y una diferencia entre ingresos y costos muy desfavorable, *"Situación que se viene produciendo en el Alto Valle desde hace varios años para todos los pequeños productores"*, aclarando que no se han tenido en cuenta inclemencias climáticas.

Para llegar a dicha conclusión, la perito estimó los precios de venta de la fruta clasificada (según pautas de la Cámara de Apelaciones) menos el costo de producción, lo cual detalla y explica.

La parte actora impugnó el punto, sosteniendo que la perita debía solamente tener en cuenta los costos directos de producción y no los indirectos ni los de industrialización (frío).

Por su lado, el perito Paternolli explicó que los costos de producción frutícola son consensuados, año tras año, entre los distintos actores y sectores, en lo que se denomina Mesa de Contractualización Frutícola, en los que se tienen en cuenta la mano de obra, labores culturales, insumos, impuestos, canon de riego, energía eléctrica, mantenimiento de maquinarias y herramientas, etc. Informando un costo promedio de los 8 años en conflicto (2010 al 2017) de U\$S 0,3325/kg.

Asimismo, infirió con lo aportado y valorizando las distintas labores, jornales, costos de cosecha, gastos varios, contratación de contratistas para las tareas antes mencionadas, etc., y comparado con los costos de Producción oficiales, estimó que el costo real de producción de la chacra en cuestión está en el orden del 70% del mismo, esto es U\$S 0,23/kg, por lo menos desde el 2010 hasta el 2013 incluido. Aclara el perito que se trata de costos directos de producción.

Sostuvo el perito que *"Con estos Kgs de fruta realmente cosechados y comercializados en esos años, (2010 al 2013); con los precios de mercado promedio que se indemnizaron a los productores en dichos años, y con los costos de producción directos indicados; podemos deducir que en estos años no hubo una rentabilidad positiva real para esta unidad productiva, ya que el retorno neto obtenido por Kg producido era inferior al costo directo asumido"*.

*"Para el resto de los años (2014 al 2017), en los que no tenemos la información real, pero si la inferida, asumiremos que la producción por Ha debió y pudo ser en promedio 25.000 Kgs/Ha; tal lo concluido y asumido en el punto II. d). Aún cuando los precios para la fruta hubiesen mejorado sensiblemente, (cosa que no sucedió si se analiza el valor histórico pagado a productores frutícolas en la historia de estos años por la producción de peras); no se espera que haya habido una rentabilidad positiva. Los precios ofrecidos y pagados en promedio por la fruta comercializada por las empresas empacadoras/exportadoras, en promedio daban liquidaciones de entre U\$S 0,17/Kg a U\$S 0,22/Kg. Cuando a estos valores les promediamos la variable industria, que en el caso de las peras siempre fueron muy bajas, en torno a U\$S/kg 0,04 a U\$S/kg 0,06; termina haciendo que el ingreso final promedio por Kg para el productor sea menor aún"*.

Concluyó que no hay una rentabilidad positiva esperada, tal lo expresado a lo largo del informe.

En dicho contexto, las pericias encomendadas han llegado a la misma conclusión, es decir, que la rentabilidad durante el tiempo que duró el despojo fue negativa.

En ese contexto, ambos peritajes consideraron la producción y rentabilidad llegando a la misma conclusión: el resultado negativo de la explotación que explican, en líneas generales, por el rendimiento bajo por hectárea, costos desfavorables, sin considerar inclemencias climáticas.

A modo conclusivo Paternolli dijo: *"...a nivel macro, o sea todo el Alto Valle de Río Negro y Neuquén; año tras año la superficie productiva neta viene en detrimento; pero mucho más notable es ver como se reduce considerablemente la cantidad de pequeños productores, que justamente salen del sistema por problemas de rentabilidad"*.

**V.- Solución del caso y fundamentos de la decisión:** La Corte Suprema tiene dicho que aun cuando las conclusiones de los dictámenes periciales no obligan a los jueces -que son potestativos en la ponderación de la prueba- para prescindir de ellas o de sus conclusiones se requiere que, cuando menos, se opongán otros elementos argumentativos no menos convincentes (cf. CSJN, 01/09/87, "D., N.N. c/ C., E. J", ED, 130-335; íd. 08/09/92, "Trafilam SAIC C/ Galvalisi", JA, 1993-III-52, secc. índice, N° 89).

Por otro lado, la fuerza probatoria de la prueba pericial debe evaluarse conforme a los principios científicos en que se funda, según las reglas de la sana crítica y con consideración de las observaciones e impugnaciones que mereció (art. 424 CPCyC y STJ "PEREZ" Se. 1/10 del 17.02.10) .

Se ha dicho: *"Aun cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal, si el mismo comporta la necesidad de una apreciación específica en el campo del saber del perito, para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o inadecuado uso que el experto hubiera hecho de sus conocimientos científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado, y para que las observaciones puedan tener favorable acogida, es preciso aportar*

*probanzas de mayor rigor técnico o científico que desmerezcan las conclusiones alcanzadas en la pericia" (cfr. Cnciv, sala e, 7.5.98, "Reyna, balbina e.", II 7.10.98, sala a, 17.10.06, "Cairoli, Ricardo c/ Clínica la esperanza s/ ord."*

En el proceso, dos peritos llegaron a las mismas conclusiones, ambas pericias revisten carácter de prueba técnica imparcial, y su desplazamiento por informes de parte exige una crítica razonada, que en el caso no se advierte.

La impugnación realizada por la actora, con su consultora técnica, no formula una objeción fundada al dictamen de los peritos, ni acredita que el informe de parte posea mayor rigor técnico o se encuentre mejor sustentado. Por el contrario, insiste en sus conclusiones -en base a promedios por ha, valor de temporadas anteriores y costo de producción-, y pretende por el rubro U\$S203.524,32.- por los años de despojo.

Es decir, la impugnación realizada por la actora, no logra desvirtuar las sólidas conclusiones de las pericias producidas, que se encuentran fundadas en principios técnicos y que han hecho un acabado análisis de la situación y que concluyeron que la superficie afectada por la chacra está muy por debajo de ser considerado como unidad productiva rentable, por lo que estaré a sus conclusiones, lo que conlleva como lógica solución el rechazo del rubro diferido a ésta oportunidad.

**VI) Costas y Honorarios:** Estese a la imposición de costas ya resuelta por primera instancia y confirmada por la Cámara.

Difiérase la regulación de honorarios de la totalidad de los/las profesionales al momento en que la presente se encuentre firme.

Por los argumentos expuestos;

**VII.- Resuelvo:** Rechazar el rubro diferido por la Cámara de Apelaciones - indemnización por los frutos de plantación que no pudo ser explotada/comercializada en el tiempo de la usurpación-, en función de los argumentos dados en la presente resolución y en base a las pericias producidas en esta etapa de ejecución.

**II)** Estese a la imposición de costas dispuesta en la sentencia definitiva.

**III)** Diferir la regulación de honorarios para el momento en que la presente sentencia se encuentre firme.

Notifíquese las partes presentadas en los términos de los art. 120 y 138 del

CPCCRN. REGÍSTRESE.

Agustina Naffa  
Jueza Subrogante