Expediente: **387/22**
Carátula: **OLVEIRA CARLOS ADALBERTO Y OTRAS C/ HEREDEROS DE ARIAS VICTOR SEBASTIAN Y OTRO S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **20/11/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20243490570 - OLVEIRA, SILVIA ELENA-ACTOR
20243490570 - OLVEIRA, CARLOS ADALBERTO-ACTOR
20243490570 - MAGALLANES, CLARA NELIDA-ACTOR
90000000000 - ARIAS, VICTOR HUGO-DEMANDADO
90000000000 - HEREDEROS DE ARIAS VICTOR SEBASTIAN, -DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 387/22

H20461522242

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones Ia. Nom.-

JUICIO: OLVEIRA CARLOS ADALBERTO Y OTRAS c/ HEREDEROS DE ARIAS VICTOR SEBASTIAN Y OTRO s/ ESPECIALES (RESIDUAL) EXPTE N° 387/22.-

AUTOS Y VISTOS

Para resolver sentencia definitiva en los presentes autos caratulados**OLVEIRA CARLOS ADALBERTO Y OTRAS c/ HEREDEROS DE ARIAS VICTOR SEBASTIAN Y OTRO s/ ESPECIALES (RESIDUAL) EXPTE N° 387/22.-**

RESULTA

Que en fecha 12/08/2011 se presenta el letrado Martin Tadeo Tello, en representación de los actores **SRES. CLARA NELIDA MAGALLANES DNI:N° 4.167.779, OLVEIRA SILVIA ELENA DNI:N° 24.279.255 Y OLVEIRA CARLOS ADALBERTO, DNI:N° 24.401.419** con domicilio en calle Av. Mitre N° 900 de la ciudad de Aguilares y constituyendo domicilio procesal en casillero de notificaciones digital N°20243490570 INICIA DEMANDA DE RESCISION DE CONTRATO CON MAS LOS DAÑOS Y PERJUICIO OCASIONADOS, en contra de los Sres. **VICTOR SEBASTIAN ARIAS Y VICTOR HUGO ARIAS,** ambos con domicilio en Los Guchea, Dpto Chicligasta.

Los actores en su demanda solicitan la entrega inmediata libre de cosas y de ocupantes de la finca ubicada en la localidad de Donato Alvarez, Dpto, Juan Bautista Alberdi, Padrón catastral Nª 167.113 compuesta de 30 hectáreas, cuyos linderos son: al Norte: camino vecinal, al Sur y Oeste Augier de Galera, y al Este: finca de Oyola.

Manifiestan que en fecha 12/10/2004 celebraron un contrato de arriendo de cultivo de caña de azúcar con los demandados, que tiene por objeto el arrendamiento de una finca compuesta de treinta hectáreas ubicada en la localidad de Donato Álvarez, Juan Bautista Alberdi. En dicho contrato se acordó como contraprestación el pago de diez bolsas de azúcar común tipo A de 50 kg cada una, por cada hectárea arrendada, es decir que cada año, y una vez finalizada la zafra la parte demandada, debía entregar a la parte actora la cantidad de trescientas (300) bolsas de azúcar, prestación convenida en especie no sustituible en dinero y/o cualquier otra modalidad que la sustituya (CLAUSULA TERCERA).

Alegan que habiendo terminado la zafra 2010 no se concretó el pago de las 300 bolsas de azúcar ni en el tiempo ni en la modalidad acordada. Lo que motivo que mediante carta documento N° 129788131 de fecha 08/09/10, que fue recibida por la Sra. Sara Grimaldi, esposa de uno de los demandados, por la que se emplaza al pago del precio de la zafra del año 2010. Interpretan que la falta de cumplimiento de una de las principales prestaciones del contrato sinalagmático, cual es la falta del pago del precio, constituye causal de rescisión contractual, y su lógica desocupación del inmueble arrendado, por lo que solicita se haga lugar a la demanda.

Describe que además del incumplimiento mencionado, los demandados han cambiado el destino de cultivo de caña de azúcar, a sembrar y cosechar soja, en el sector Este del inmueble, transgrediendo la prohibición expresa del art. Sexto inciso A del contrato. Dice que esta circunstancia fue constatada en acta efectuada por el Sr. Juez de Paz de Juan bautista Alberdi, en inspección ocular y reconocimiento efectuado en el juicio:" MAGALLANES CLARA NELIDA VS PALACIO DE RUBIO ELSA S/CONTRATO.NEXPTE: 89/08, cuya replica manifiesta acompañar a la demanda. Refiere que el contrato fue nominado de aparcería pero del contenido del mismo, y de la naturaleza de las contraprestaciones que aparecen en el negocio, se concluye que es indiscutiblemente un contrato de arrendamiento rural.

En escrito de demanda solicitan: 1.- MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO PREVENTIVO, por la suma de $94.000 manifestando que dicha suma es el equivalente a la cantidad de 300 bolsas de azúcar de 50 kg cada, más la estimación de los daños y perjuicios por el incumplimiento contractual. (sobre fondos que tuviera a percibir el codemandado Arias Víctor Sebastián, en la firma ANZUC SRL). 2.- Solicitan la DESIGNACIÓN DE UN INTERVENTOR JUDICIAL de la explotación agrícola cañera (227 y 237del CPCCT). Solicitan que por la urgencia se designe interventor ad hoc al Dr. Tello. 3.- Argumentan que como cada 6 años deben renovarse el cultivo de la caña de azúcar, y para evitar gastos y prejuicios innecesarios que se generarían si los demandados procedieren a sembrar con caña semilla el fundo, solicitan MEDIDA DE NO INNOVAR.

Acompaña planilla de deuda y daños y perjuicios: $54.000 en concepto de arriendo zafra 2010. Lucro cesante: por las probables ganancias que no pudieron percibir $30.000. Daño emergente: $10.000. Reclamo total de la demanda **$94.000**

Acompaña la siguiente DOCUMENTACION: 1) contrato de aparcería de fecha 12/10/2004 sellado y firmas certificadas, cuya duración se extendía hasta la cosecha del año 2010. 2) instrumento de derecho de opción de prórroga por 6 años más suscripto por los actores. 3) CD de fecha 14/08/2010 por el cual los actores reclaman a los demandados 200 bolsas de azucar de 50 kg del 2009 y 300 bolsas del año 2010. 4) Publicación de La Gaceta.

Por decreto de fecha 20/10/2011 (fs. 26) como medida previa a resolver la cautelar, se ordenó a la parte actora que acredite los hechos invocados. Por lo que el Dr. Tello Acompaña copias certificadas de inspección ocular, actuaciones correspondientes al proceso " MAGALLANES CLARA NELIDA VS PALACIO DE RUBIO ELSA S/CONTRATOS", Expte: Nª 89/08, el que tramitara en el juzgado Civil y

Comercial Comun de la I nom. Y Solicita inspección ocular a fin de que se constate el estado del inmueble ocupantes si los hubiera, carácter de la ocupación, tipo de cultivo que se realiza y cualquier otro data de interés.

A fs. 44 de expediente papel consta inspección ocular del Sr. Juez de Paz de Villa Belgrano, de fecha 12/03/2012, de donde surge qe “aproximadamente 9 hectáreas sembradas con soja, con hojas amarillentas y en mal estado, y el sector oeste cuenta con aproximadamente 19 hectáreas , las cuales 6 hectáreas están con caña de azúcar y el resto con soja. Hago notar que en el interior del inmueble no se encuentra persona alguna y no existen construcciones que puedan ser habitadas”

Por decreto de fecha 12/06/2012 se ordena pasar a resolver la cautelar. A fs. 49 luce resolución de fecha 21/12/2012 por la cual se hace lugar a la medida cautelar de embargo preventivo, se hace lugar a la medida cautelar de no innovar, y se difiere el pronunciamiento de interventor judicial.

Por resolución de fecha 21/12/2012 se autoriza a Carlos Adalberto Olveira, y/o Martín Tello tareas de administración, conservación y cuidado.

Por resolución de fecha 31/07/2013 se autoriza: I.- a realizar la cosecha de la caña de azúcar, II.- Realizada la cosecha procedan los autorizados a depositar la suma obtenida, descontando de la misma lo atinente a los gastos que se efectuaron para realizarla, con oportuna rendición de cuentas.

Por decreto de fecha 3/04/2014 se ordena que, previo a pasar a resolver la designación de interventor ad hoc se de cumplimiento con lo ordenado en punto II de la resolución de fecha 31/07/2013. A fs. 137 el Dr. Tello plantea revocatoria del decreto de fecha 03/04/2014, que es acogida por Resolución de fecha 30/10/2014 por la que se dispone pasar los autos a despacho para resolver la designación de interventor.

Por resolución de fecha 16/12/2014 (y su aclaratoria de fecha 27/03/2015 fs. 151 bis) se designa como interventor administrativo al Sr. Carlos Adalberto Olveira con las facultades para realiza los trabajas administrativos necesarios para el mantenimiento, conservación y cuidado del inmueble de litis, como así también se le otorga facultad de cosechar, trillar, realizar ventas de caña de azúcar todo ello con expresa rendición de cuentas y deposito judicial de las sumas obtenidas, y con las limitaciones establecidas.-

En fecha 16/02/2016 a fs 168 el Centro de Mediación informa el cierre del proceso de mediación prejudicial obligatorio. Por decreto de fecha 11/03/2016 se ordena correr traslado de la demanda. Se libra cédula N° 1952, obrante en fs. 186, por la cual se notifica a los demandados.

A fs. 193 se presenta el Defensor oficial en lo Civil y del Trabajo de la I nom. Horacio Carbonell en representación de **VICTOR SEBASTIAN ARIAS,** y contesta demanda oponiendo excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA y de PRESCRIPCION LIBERATORIA.-

Argumenta respecto a la **falta de legitimación activa** en los términos del art. 288 inc. 2 del CPCC. que el contrato invocado fue suscripto entre otros por la Sra. María Elena Augier de Olveira, quien falleció en fecha 26/03/2011, conforme lo acredito con acta de defunción que adjunta. Alega que la fecha de interposición de la demanda es el día 12/08/2011, es decir que la causante no figura entre los demandantes por lo que a la fecha debió iniciarse el juicio sucesorio de aquella y oportunamente obtener del Juez la respectiva autorización para que los herederos puedan entablar la demanda. Si bien aquellos entraron en posesión de la herencia al fallecer la causante, no se hizo mención de tal situación la que debió canalizarse por vía del juez del sucesorio.

Respecto de la excepción de **prescripción liberatoria** alega que el transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible. El plazo genérico de la prescripción es de 5 años, en el caso de autos el contrato feneció en el año 2010, por lo que es de aplicación el art. 2537 2da parte del CCYC habiendo trancurrido más de 6 años a la fecha desde el vencimiento del contrato.

Manifiesta que pese al instrumento de fecha 12/10/2004 en que los propietarios otorgan a su conferente opción de prórroga por 6 años más, la misma nunca se materializó tal como lo demuestran las cartas documentos de fecha 14/08/2010 y 08/09/2010 remitida a su representado por la Sra. Clara Magallanes de Olveira y mediante la cual se le exige la entrega del inmueble entregado en aparcería rural libre de cosas y ocupantes. Niega los hechos invocados en la demanda, y manifiesta respecto a la medida de No innovar que siendo imposible que su mandante modifique situación alguna porque de hecho no esta en el inmueble de litis desde el año 2010. Impugna por arbitraria y carente de realidad la planilla de deuda reclamada por $94.000 resultando los montos pretendidos por daño moral y lucro cesante un intento de enriquecimiento ilícito y no de reparación, al igual que la suma estimada por el arriendo de la zafra 2010.

Declara como verdad de los hechos que, al vencer el contrato celebrado entre las partes, su conferente firmó con fecha 30/04/2010 el instrumento por el cual manifiesta que hará uso del derecho de opción establecido, pero nunca se efectivizó porque los propietarios no dejaron entrar al inmueble a su mandante. Dice que en realidad se iba a firmar otro contrato, lo que no ocurrió, ya que querían vender la finca por el fallecimiento de María Elena Augier del Olveira. Acompaña copia del borrador de dicho contrato a efectos ilustrativos. Aclara que el Sr. Victor Sebastián Arias se fue del predio en el año 2010. Es más, dice que de las constancias de autos surge que el inmueble en cuestión está desocupado, libre de cosas y ocupantes (fs 44) de ello se colige que la conclusión del contrato operó en el año 2010, sin que haya operado la explotación de la propiedad por parte del Sr. Arias.

No contesta demanda **VICTOR HUGO ARIAS.**

Por decreto de fecha 10/06/2016 se corre traslado de la excepción de falta de legitimación activa. En fecha 27/10/2017 el Dr. Tello solicita apertura de la causa a pruebas.

Por decreto de fecha 21/11/2018 se aplica al proceso la implementación de un plan de trabajo de oralidad. Se ordena la apertura a pruebas. Y se convoca a una audiencia de conciliación y proveido de pruebas. En virtud de la presentación de sucesivos certificados médicos donde se acredita el delicado estado de salud de las partes, se suspenden las audiencias fijadas.

En fecha 22 de mayo de 2019 el Dr. Carbonell solicita representación de urgencia del Sr. Victor Hugo Arias, alegando que el mismo vino de la provincia de Mendoza a fin de comparecer a la audiencia fijada para el día de la fecha, pero que sufrió una descompensación, adjuntando certificado médico.

Por decreto de fecha 07/06/2019 se dispone que atento las particularidades de autos y lo solicitado por las partes: Se procede a proveer los escritos de ofrecimiento de pruebas sin adecuarse al proceso de oralidad implementado mediante acordada 1079/2018. Asimismo, se hace conocer a las partes que el termino de 30 días para producir las pruebas comenzara a correr una vez firme el presente proveído.

Que por decreto de fecha 05/04/2021 se procede a la acumulacion e informe de las pruebas producidas, poniendose los autos para alegar por su orden. Se agrega alegato del Dr Horacio Carbonell.

De informe de prueba de fecha 05/04/2021 surge que el Actor produjo las siguientes pruebas**:** 1) **Instrumental CPA N°1**: producida. 2) **Informativa: CPA N°2**: producida (a) informe a la Estación experimental Agroindustrial Obispo Colombres (EEAOC) para que informe el costo de cultivo y cosecha, rentabilidad que generaría una explotación de caña de azúcar de un inmueble de 30 hectáreas durante un año de zafra. (275 digital) (b)Instituto Nacional de tecnología Agropecuaria (INTA) delegación de Aguilares para que informe el costo de cultivo y cosecha, rentabilidad que generaría una explotación de caña de azúcar de un inmueble de 30 hectáreas durante un año de zafra. (informe glosado a fs. 331 y 337) 3) **Inspección ocular:** CPA N° 3, producida, acta de fecha 02/09/2019 (fs. 366) (347 digital) 4) **Confesional CPA N° 4**: 371 a 419. Resolución de fecha 05/12/2019. Oposición del Dr. Tello a que absuelva posiciones en Mendoza. 5) **Pericial Contable: CPA N°5** fs. 420 no producida. Pruebas de los **demandados**, 1) Instrumental: producida.

Por sentencia de fecha 12/09/2022, el Juzgado Civil y Comercial Común de la I Nom. Se declara incompetente para seguir interviniendo en el caso, por lo que se remite a Mesa de Entradas, resultando sorteado este juzgado. Decretándose la intervención de la suscripta mediante providencia de fecha 23/09/2022.

Por decreto de fecha 07/02/2023, reparándose que en autos se omitió notificar al codemandado Víctor Hugo Arias el decreto de fecha 17.11.2022 por el cual se manda pasar los autos a despacho para resolver, se ordena que previo a resolver, se lo notifíque .

Asimismo que se líbre oficio al Juzgado Civil y Comercial Común de la I Nom, de este Centro Judicial de Concepción, a fin de que se sirva remitir a este Juzgado la documentación original correspondiente a los autos del título, presentada por el actor en fecha 08.09.2011 y el codemandado Victor Sebastián Arias, en fecha 06.06.2016. A lo que el juzgado oficiado contesta que la documentacion en soporte papel no fue hallada. Obrando en autos copias del expediente papel y digitalizadas.

Por decreto de fecha **11/09/2023,** se convoca a las partes y a sus letrados apoderados, a audiencia de conciliación. Por decreto de fecha **06/10/2023** se deja sin efecto la audiencia de conciliacion por razones de salud del accionado Victor Sebastián Arias.

En fecha 11/10/2023 se ordena como medida especial de protección que se determine si el demandado Víctor Sebastián Arias está investido de capacidad jurídica suficiente para obrar, y en caso negativo, se le designe un representante legal o el apoyo adecuado conforme al límite de su capacidad, en los términos del art. 31 y 37 inc d CCCN. Por lo que, tambien se ordena notificar al Cuerpo de Peritos Médicos Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, a fin de que el día 25.10.2023 concurra un médico al domicilio del actor Victor Sebastián Arias, y previo examinarlo, se pronuncie concretamente si cuenta con capacidad jurídica para continuar por si mismo en este proceso.

Mediante decreto de fecha 26/02/2024 que se intime a la cónyuge del codemandado Víctor Sebastian Arias, Sara Grimaldi de Arias, a fin de que proceda a entablar el correspondiente proceso de declaración de incapacidad/capacidad. Todo ello, a fin de que la demandada concurra en el plazo de 60 días, con la asistencia o representación adecuada a este proceso y pueda continuar con su tramitación. Bajo apercibimiento de aplicar sanciones pecuniarias previstas en el art. 137 CPCCT.

Por presentación de fecha 30/12/2024 el letrado apoderado de los actores solicita aplicación de astreintes. Por presentación de fecha 06/02/2025 el Dr. Carbonell acompaña acta de defunción del codemandado Victor Sebastián Arias. Mediante Resolución de fecha 17/06/2025 se declara de pronunciamiento abstracto el pedido de aplicación de astreintes.

Por medida para mejor proveer ordenada en fecha 11/08/2025, se ordena pasar en vista el expediente al Sr. Agente Fiscal, a fin de que dictamine sobre la excepción de prescripción liberatoria opuesta por demandado Victor Sebastián Arias - ahora Herederos de Arias, Víctor Sebastian - por presentación de fecha 06.06.2016 (obrante a fs. 193 expediente papel), emitiendo dictámen en fecha 25/08/2025. Asimismo que informe OGA si existen fondos depositados en la cuenta judicial de los autos del título, N° 125263/9, CBU 2850608750095203913645. Y que, a fin de evitar nulidades, se notifíque al codemandado VICTOR HUGO ARIAS en su domicilio real, la providencia de fecha 26/06/2025 por cédula Ley 22.172. Cedula que se libra en fecha 01/09/2025 y se agrega diligenciada en fecha 06/10/2025.

Pasando los autos a despacho para resolver sentencia definitiva en fecha 08/10/2025.

CONSIDERANDO

1.- Las pretensiones: Que en fecha 12/08/2011 los actores CLARA NELIDA MAGALLANES DNI:N° 4.167.779, OLVEIRA SILVIA ELENA DNI:N° 24.279.255 Y OLVEIRA CARLOS ADALBERTO, DNI:N° 24.401.419 deducen demanda de rescisión de contrato, con más los daños y perjuicios ocasionados, en contra de VICTOR SEBASTIAN ARIAS Y VICTOR HUGO ARIAS, a fin de que se los condene a entregar el inmueble ubicado en la localidad de Donato Alvarez, Dpto, Juan Bautista Alberdi, Padrón catastral Nª 167.113 compuesta de 30 hectáreas, y a pagar la suma de $54.000 por la zafra año 2010, más la suma de $30.000 en concepto de lucro cesante y $10.000 en concepto de daño emergente, en base al contrato de arrendamiento de fecha 12/10/2004.-

Fundan su pretensión en contrato de fecha 12/10/2004 celebrado entre los Sres. María Elena Augier de Olveira, Clara Nelida Magallanes, Carlos Adalberto Olveira y Silvia Elena Olveira, quienes en el carácter de propietarios dan en aparcería a Victor Sebastián Arias y Victor Hugo Arias el inmueble ubicado en la localidad de Donato Alvarez, Dpto, Juan Bautista Alberdi, Padrón catastral Nª 167.113 compuesta de 30 hectáreas. Asimismo acompaña Instrumento privado de DERECHO DE OPCION DE COMPRA, de igual fecha.

En fecha 23/05/2016 se corre traslado de la demanda, y se presenta el Defensor oficial en lo Civil y del Trabajo de la I nom. Horacio Carbonell en representación de VICTOR SEBASTIAN ARIAS, y contesta demanda oponiendo excepción de falta de legitimación activa en los términos del art. 288 inc. 2 del CPCC. Y manifiesta que su mandante no está en el inmueble de litis desde el año 2010. Impugna planilla de deuda.

El Codemandado VICTOR HUGO ARIAS no contesta demanda.

2.- Sistema Normativo: Antes de ingresar al análisis del caso, corresponde dejar establecida la normativa aplicable, ya que nos encontramos ante un acción de cumplimiento de un contrato celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Sobre esa base, atendiendo que el hecho que se invoca como fundamento de la pretensión incoada en el presente habría tenido lugar bajo la vigencia del Código de Vélez Sársfield, corresponde, en caso de ser procedente para el tratamiento del caso, la aplicación supletoria de las normas allí contenidas.

Ello, compartiendo el criterio jurisprudencial “Corresponde abordar la crítica inicial que efectúa la recurrente, en el sentido de que la sentencia de grado se funda en normas del Código Civil (CC) derogado en contradicción con el art. 7 del Código Civil y Comercial (CCyC), que dispone su

aplicación inmediata. En el sub lite, las partes reconocen que estuvieron vinculadas por un contrato de aparcería celebrado por un plazo de 10 años a partir del 01/11/2003 Ahora bien, como es sabido, el 1° de agosto de 2015 entró en vigor el CCyC sancionado por la ley 26.994, que derogó el Código Civil y el Código Comercial unificando sus normas, debe señalarse que el nuevo Código respeta a los otros microsistemas normativos autosuficientes, como es el caso de los contratos agrarios. En consecuencia, los contratos de arrendamientos y aparcerías continúan regulándose por la ley especial n° 13.246 (y sus modificatorias 21.452 y 22.298), cuyas normas son de orden público. El art. 41 de la ley indica el orden de prelación de la normativa aplicable a los contratos que regula, colocando en primer término a sus disposiciones, en segundo lugar, a la voluntad de las partes, luego a las normas del Código Civil (CC), en especial las relativas a la locación y finalmente los usos y costumbres. Ahora bien, el art. 7 del CCyC en su parte pertinente prescribe que: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. ()”. De la norma citada se colige que los principios que campean en la materia (eficacia temporal de las leyes) son la aplicación inmediata y no retroactiva de las leyes. Sobre esa base, atendiendo que el hecho que se invoca como fundamento de la pretensión de cobro incoada en el presente habría tenido lugar bajo la vigencia del Código de Vélez Sársfield, corresponde, en caso de ser procedente para el tratamiento del caso, la aplicación supletoria de las normas allí contenidas. Por tanto, es correcto el criterio de la Juez a quo de aplicar en el presente las normas del anterior Código Civil.” (DRES.: AGUILAR DE LARRY - SANTANA ALVARADO; CAMARA CIVIL EN DOC. Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCES. - CONCEPCIÓN - Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones; SUNCHO PUNTA S.R.L. Vs. ROBLES MARTA ELENA S/ COBRO (ORDINARIO) - Nro. Expte: 246/18; Nro. Sent: 98; Fecha Sentencia 23/12/2020).

Así trabada la litis, previo al análisis de la procedencia de la acción corresponde se resuelva preliminarmente la falta de legitimación planteada por el demandado.

3.- Excepción de falta de legitimación activa y de Prescripción liberatoria: Al contestar demanda, el co-demandado Victor Sebastián Arias, interpone excepción de falta de legitimación activa en los términos del art. 288 inc. 2 del CPCC. alegando que el contrato invocado fue suscripto entre otros por la Sra. María Elena Augier de Olveira, quien falleció en fecha 26/03/2011, conforme lo acredita con acta de defunción que adjunta. Alega que la fecha de interposición de la demanda es el día 12/08/2011, es decir que la causante no figura entre los demandantes por lo que, a la fecha debió iniciarse el juicio sucesorio de aquella y oportunamente obtener del Juez la respectiva autorización para que los herederos puedan entablar la demanda. Si bien aquellos entraron en posesión de la herencia al fallecer la causante, no se hizo mención de tal situación, la que debió canalizarse por vía del juez del sucesorio.

De los términos del planteo surge que lo que plantea el demandado es la falta de legitimación para obrar o legitimatio ad causam, que denota la imprescindible correspondencia lógico-jurídica que debe existir entre el derecho deducido en juicio, la persona contra quien se pretende hacerlo valer y aquél que lo hace valer. Y a la inversa, la "falta de acción", "falta de legitimación activa", "falta de legitimación en la causa" o "falta de personalidad" en el ejecutante se configura cuando éste carece de derecho para reclamar en la Justicia la pretensión que aduce.

En el caso la condición de “contratantes” que los actores se adjudicaron como partes de la relación jurídica sustancial (contrato) en la que fundaron la pretensión (reintegro, daños y sanción, por incumplimiento contractual), se verifica en autos. Ello surge de los términos del contrato nominado de Aparcería de fecha 12/10/2004. Los actores por ser parte del contrato están legitimados por

derecho propio para ejercer las acciones que deriven del mismo, individualmente o en forma conjunta. Por lo que se rechaza la excepción de falta de legitimación activa, continuándose con el analisis de las restantes cuestiones planteadas.

Respecto de la Excepción de Prescripción, no corresponde emitir pronunciamiento en razón de no haberse proveído su articulación, ni sustanciado la misma, operando la preclusión procesal, como lo señala el Sr. Agente Fiscal en su dictámen de fecha 26.08.2025

4.- Análisis de las pretensiones: Rescisión del contrato por Incumplimiento – Daños y Perjuicios. De los términos de la demanda interpuesta en fecha 12/08/20211 surge que los actores reclaman la rescisión del contrato por incumplimiento de los demandados, con la consecuente entrega inmediata del inmueble ubicado en la localidad de Donato Alvarez, Dpto. de Juan Bautista Alberdi, afirmando que los demandados, una vez concluida la Zafra del año 2010, no concretaron el pago convenido de 300 bolsas de azúcar común tipo A de 50 kgs. Solicitando se indemnicen los daños y perjuicios por el incumplimiento contractual.

A tales efectos y siguiendo a Rubén S. Stiglitz (Contratos. Teoría General, t. 1, cap. XI, Ed. Depalma, 1.990) se dirá que el contrato, como fuente de obligaciones, genera la sujeción del deudor al deber de cumplir la prestación comprometida y que la responsabilidad contractual requiere, además del incumplimiento, la confluencia del daño, la relación de causalidad y el factor de atribución de responsabilidad.

El incumplimiento consiste en la conducta del deudor, positiva o negativa, que vulnera la obligación previamente concertada en la relación contractual. El daño puede ser definido como la lesión o el deterioro de un interés, que produce efectos perjudiciales sobre el patrimonio o el espíritu de una persona. En la responsabilidad contractual, la inejecución de sus obligaciones por el deudor lesiona el interés del acreedor en el cumplimiento de la prestación debida. La relación de causalidad, como presupuesto de la responsabilidad civil contractual, implica el nexo adecuado entre el incumplimiento del deudor y el resultado dañoso para el acreedor. En el campo de la responsabilidad civil, la relación de causalidad cumple una doble función: por un lado, permite determinar a quien debe atribuirse un resultado dañoso, por el otro, brinda los parámetros objetivos indispensables para calibrar la extensión del resarcimiento.

Es menester que la responsabilidad pueda ser atribuida al deudor. Para que la ley pueda atribuir a un sujeto las consecuencias dañosas de su accionar, es necesario que el incumplimiento sea voluntario. Los factores subjetivos de atribución refieren a la culpabilidad, que comprende la culpa stricto sensu y el dolo. La culpa consiste en la omisión de las diligencias exigibles al deudor.

Por último, cabe señalar que la consecuencia del incumplimiento, por excelencia, consiste en la responsabilidad civil del deudor, que se traduce en la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que produce al acreedor (art. 505 del CCN/ 730, inc. c, CCCN).

Rescisión del contrato por Incumplimiento: Los actores fundan su pretensión alegando que en fecha 12/10/2004 celebraron un contrato de arriendo de cultivo de caña de azúcar con los demandados, que tiene por objeto el arrendamiento de una finca compuesta de treinta hectáreas ubicada en la localidad de Donato Álvarez, Juan Bautista Alberdi. En dicho contrato se acordó como contraprestación el pago de diez bolsas de azúcar común tipo A de 50 kg cada una, por cada hectárea arrendada, es decir que cada año, y una vez finalizada la zafra la parte demandada, debía entregar a la parte actora la cantidad de trescientas (300) bolsas de azúcar, prestación convenida en especie no sustituible en dinero y/o cualquier otra modalidad que la sustituya (CLAUSULA

TERCERA).

Alegan que, habiendo terminado la zafra 2010 no se concretó el pago de las 300 bolsas de azúcar ni en el tiempo ni en la modalidad acordada. Lo que motivó que mediante carta documento N° 129788131 de fecha 08/09/10, se emplace al pago del precio de la zafra del año 2010. Interpretan que la falta de cumplimiento de una de las principales prestaciones del contrato sinalagmático, cual es la falta del pago del precio, constituye causal de rescisión contractual, y su lógica desocupación del inmueble arrendado.

Para probar estos hechos, los actores acompañan entre la prueba instrumental un contrato nominado de Aparcería, de fecha 12/10/2010, cuya copia digital tengo a la vista, de cuyos términos se desprende que los Sres. María Elena Augier de Olveira, Clara Nélida Magallanes, Carlos Adalberto Olveira y Silvia Elena Olveira, en el carácter de propietarios dan en aparcería a Víctor Sebastián Arias y Víctor Hugo Arias, un inmueble ubicado en Donato Álvarez, Dpto de Rio Chico, con una superficie de 30 hectáreas, identificado con padrón 167113, y que convienen las siguientes clausulas: SEGUNDA: el plazo de duración de este acuerdo se conviene en SEIS años, contados a partir de la cosecha del año 2005 . Es decir que el mismo terminaba con la finalización de la cosecha del año 2010. TERCERA: el precio total a pagar por la aparcería se estipula en la cantidad de 10 bolsas de azúcar común tipo A de 50 kgs cada una, por cada año y por ha., las que se abonarán al finalizar cada cosecha al finalizar el mes de octubre de cada año. En caso de incumplimiento de un año de aparcería, el convenio quedará rescindido, previa notificación de intimación de cumplimiento hecha a los aparceros tomadores. SEXTA: queda prohibido al aparcero tomador realizar los siguientes actos: a.- cambiar el destino dado al inmueble.

Cabe aclarar a los fines de la ley aplicable al caso, que analizado el contenido del contrato, se advierte que estamos ante un contrato de arrendamiento y no de aparcería, no obstante su nominación. Los contratos de arrendamientos están regulados por la Ley 13.246 (modificada por leyes 21.452 y 22.298), aplicándose el Codigo Civil de manera supletoria (atento lo analizado en punto 2.-), conforme lo prescribe el art. 41 ley 13.246 que expresa: “En los contratos a que se refiere la presente ley se aplicarán en el orden siguiente: a) Las disposiciones de la presente ley (N° 13.246), b) Los convenios de las partes, c) Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación y d) Los usos y costumbres locales.-

El art. 2° de la ley referida supra (13.246) expresa: "Habrá 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". Mientras que el art. 21 de la Ley de orden público N° 13.246 define a la aparcería, caracterizándola como “ Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos.” En la aparcería, la contraprestación no se traduce en un canon locativo fijo, sino en una participación proporcional en los frutos o beneficios de la explotación, conforme lo dispongan las partes. Se concluye entonces, que por las características de lo convenido, estamos ante un contrato de arrendamiento y no de aparcería.

El contrato en análisis cuenta con firmas certificadas por Escribano Público y su celebración fue expresamente reconocida por el accionado Víctor Sebastián Arias en oportunidad de contestar demanda, estando investido en consecuencia, de plena eficacia probatoria entre las partes, hace plena fe , presumiéndose la autenticidad del documento ya que al intervenir un funcionario público, estamos ante un instrumento público (arts. 1035 CC)

Entre la instrumental presentada, los actores acompañan instrumento privado de DERECHO DE OPCIÓN A PRORROGA, suscripto en fecha 12/10/2004, (igual fecha que el contrato de arrendamiento), instrumento que fue reconocido expresamente por el demandado Victor Sebastián Arias al contestar demanda, ya que afirma " al vencer el contrato celebrado entre las partes, mi conferente firmó en fecha 30/04/2010 el instrumento por el cual manifiesta que hará uso del derecho de opción establecido, pero nunca se efectivizó" Con esta afirmación reconoce la existencia del instrumento que le otorgaba la opción de prórroga.

Asimismo los actores acompañan CD de fecha 14/08/2010, por la que ponen en conocimiento de los demandados que " en fecha 30/09/2010 y/o a la fecha en que se levante la cosecha de ese año, deberá hacer entrega del inmueble, libre de cosas y ocupantes" Asimismo intima el pago de 200 bolsas de azúcar de 50 kg de la cosecha 2009 y 300 bolsas de azúcar de 50 kg de la cosecha del año 2010 adeudadas.

Analizando el valor de dicha misiva, si bien no consta aviso de recepción, ni que la misma haya llegado a la esfera de conocimiento de los demandados, el co-demandado Víctor Sebastián Arias no la desconoce, ni niega el contenido de la misma, y acompaña misiva de fecha 23/08/2010, remitida en fecha 08/09/2010 por Clara Magallanes de Olveira .

Dicha misiva fue remitida en los siguientes términos " Que pongo en su conocimiento que en fecha 30 de septiembre de 2010 y/o habiendo levantado la cosecha de caña de azúcar (lo que suceda primero) deberá hacer entrega libre de cosas y ocupantes el inmueble rural compuesto de 30 hectareas aproximadamente identificado con Padrón n° 167.113 ubicadoAsimismo y en igual sentido deberá entregar en el domicilio de calle Mitre n° 900 de Aguilares dentro de las 72 hs. De notificado las 200 bolsas de azúcar de 50 kg de la cosecha 2009 y 300 bolsas de azúcar de 50 kg de la cosecha del año 2010 adeudadas a esta parte, y que se encuentra obligado a abonar según lo establece la clausula segunda de dicho contrato"

Interpretándose tales despachos postales, se desprende que los actores ya en el mes de Agosto, comunican a uno de los accionados Victor Sebastián Arias, que concluida la zafra 2010 el contrato de fecha 12/10/2004 se tendrá por concluido. Que conforme lo establece clausula segunda de contrato de fecha 12/10/2004 la conclusión del contrato por vencimiento del plazo se convino en la zafra 2010. Es decir, que antes de la conclusión del contrato ya la actora le comunica al accionado que no podrá ejercer el derecho de opción.

Asimismo, en estas intima el pago de "200 bolsas de azúcar de 50 kg de la cosecha 2009 y 300 bolsas de azúcar de 50 kg de la cosecha del año 2010 adeudadas a esta parte..."

Teniendo en cuenta que en el escrito de demanda, los actores reclaman el pago de las 300 Bolsas de azúcar correspondientes a la zafra 2010 y conforme Clausula TERCERA del contrato, se puede concluir que la intimación enviada en el mes de Agosto del año 2010, no tiene la virtualidad para constituir en mora al demandado, ya que el canon locativo correspondiente a la zafra 2010 todavía no se encontraba vencido, porque de los términos del contrato clausula TERCERA, surge que " el precio total a pagar se abonará al finalizar cada cosecha al finalizar el mes de Octubre de cada año"

Asimismo en escrito de demanda el co -demandado Victor Sebastian Arias niega que el pago de 300 bosas de azúcar común tipo A de 50 kg se haya concretado fuera de término o al margen de las modalidades acordadas al concluir la zafra 2010.

No obstante, se adelanta, los demandados no han logrado probar el pago de dicha prestación. En su escrito de contestación de demanda el codemandado Víctor Sebastián Arias, se limita a negar que haya incumplido con la prestación impuesta a su cargo, sin acompañar ni producir prueba alguna

que acredite el pago alegado. Y por su parte el co-demandado Victor Hugo Arias no contesta demanda, por lo que su falta de contestación, se interpreta como presunción a favor de los hechos alegados por los actores.

En este sentido la Cámara del Fuero sostuvo: “El accionado no ha contestado la demanda. De allí que las afirmaciones del actor con relación a lo reclamado, adquiere relevancia cuando se observa, de las constancias de autos, que el demandado no contestó la demanda, tornándose aplicable los efectos previstos en el art. 294 del Código Procesal Civil y Comercial Común, en cuanto dispone que “Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considerara necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho”. Sobre la cuestión, este Tribunal sostuvo que “la incontestación de demanda tiene valor de presunción iuris tantum, por tanto el agravio referido a los efectos de la incontestación de demanda debe ser desestimado toda vez que ella genera presunción favorable a la pretensión pero no más, que ante ella, la carga de la prueba en contrario queda principalmente a cargo de la demandada, dado que la incontestación es imputable únicamente a la parte que ha incurrido en la omisión” (CSJT, sentencia N° 437 de fecha 30 de mayo de 2007). DRES.: SANTANA ALVARADO - AGUILAR DE LARRY. (CCDL Concepción, Sentencia N°68 de fecha 02/07/2019 en autos “Augier Emiliano Vs. Villarreal Pedro Dante S/ Cumplimiento de Contrato. Expte: 980/16).-

Respecto a esta conducta asumida por el demandado -silencio- se ha dicho que ello implica una admisión tácita de los hechos expuestos por la parte actora, lo que constituye un reconocimiento y aceptación total de la pretensión deducida por aquel en razón de que el incumplimiento de la carga de comparecer y pronunciarse categóricamente sobre los hechos encuentra su correlación con el art. 263 del CCCN que solamente considera el silencio como una manifestación de voluntad en los casos que haya una obligación de expedirse como es el presente.-

Queda claro entonces que la parte demandada, no ofreció prueba alguna, que demuestre haber abonado la suma reclamada en cumplimiento del contrato celebrado.-

En consecuencia, el contrato de arrendamiento de fecha 12/10/2004 sellado por DGRT, con firmas certificadas por escribano público y CD de fecha 14/08/2010 y 08/09/2010 acompañadas y demás constancias de autos, dan cuenta de la existencia del vínculo contractual entre las partes, como así también la duración del mismo, el precio convenido y su exigibilidad.-

Ergo, la plataforma fáctica analizada permite concluír, en primer lugar que la pretensión de pago que reclama la parte actora se encuentra respaldada por la prueba instrumental acompañada, y que no surgiendo de las constancias de autos recibo alguno ni otra prueba que demuestre que la suma adeudada por los accionados haya sido abonada, destacándose la incontestación de demanda y la orfandad probatoria de la parte demandada (art. 322 del CPCCT) queda acreditado el incumplimiento del pago del canon locativo correspondiente a la zafra 2010 equivalente a 300 Bolsas de Azúcar Común tipo A de 50 Kg Cada una.

Sabido es que, los presupuestos de resolución por incumplimiento son tres: 1) existencia de un contrato valido con prestaciones reciprocas; 2) cumplimiento de la parte que invoca la resolución; c) incumplimiento del deudor. Pero para que la resolución sea justa, la parte que dispone la resolución del vínculo debe actuar de buena fe y no en forma abusiva, pues ello convierte en ilícito el ejercicio de tal facultad. Y como contrapartida, la parte incumplidora debe haber incurrido en graves incumplimientos que hayan determinado la inviabilidad de la relación con la contraria (art. 1084) lo que no ocurre en la especie conforme se expondrá.

En el caso, uno de los actores intima a los demandados, antes de concluida la zafra del año 2010, el cumplimiento de la obligación que no se encontraba vencida y comunica que deberá hacerse

entrega del inmueble, impidiendo a los demandados ejercer el derecho de opción a prórroga pactado. Por lo que en Octubre del año 2010, el contrato ya se encontraba concluido, por voluntad de los arrendadores. Asimismo, los actores interponen demanda en fecha 12/08/2011 cuando el contrato de fecha 12/10/2004 ya se encontraba concluido conforme clausula TERCERA.

De modo que deviene abstracto emitir pronunciamiento sobre el pedido de rescisión del contrato, y en mérito a lo analizado precedentemente y las pruebas rendidas en autos corresponde hacer lugar a la demanda por incumplimiento contractual, procediéndose al análisis de los rubros indemnizatorios solicitados por los actores.

Daño Emergente: Los actores reclaman entre los daños patrimoniales la suma de $ 54.000. monto que estiman equivalente a las 300 Bolsas de azúcar Común Tipo A de 50 Kg Cada una debidas de la zafra 2010. A los fines de acreditar tal monto, acompaña recorte periodístico de La Gaceta, de fecha 21/07/2011 donde el presidente del Centro de Agricultura Cañeros de Tucumán (Cactu), Otto Gramajo informa el precio de la Bolsa de Azucar de 50 kilos a $180 por bolsa.

Asimismo expresamente reclama la suma de $10.000 alegando la trascendencia de la falta de cumplimento efectiva del contrato de arriendo, que considera debe ser resarcida.

El daño emergente produce un empobrecimiento en el patrimonio de la víctima. Puede consistir en un gasto o en la destrucción de la propiedad. Por eso el código lo conceptúa correctamente como disminución o pérdida en el patrimonio.

El daño material o patrimonial es definido como “una lesión al patrimonio de la víctima que se representa en la afectación (total o parcial) de un bien o en un determinado gasto. Es decir, conlleva un menoscabo en un valor económico del sujeto, se trata de un rubro que tiene como base un daño probado por la parte actora.

Como ya se analizó, acreditada la falta de pago por los accionados, de la Zafra 2010, corresponde se condene a los demandados al pago de la suma de $54.000, en concepto de daño emergente, con más intereses moratorios equivalentes a una tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, los que serán computados desde la mora 01/11/2010 hasta la fecha de esta sentencia, por lo que la suma reclamada en concepto de daño emergente a cuyo pago se condena a los demandados, asciende a la fecha, a la suma de **$ 378.107,39** (54.000 x 600,20% = $ 324.107,39 + $54.000), más intereses moratorios que se sigan generando, conforme modalidad señalada desde el día siguiente de la fecha de esta resolución hasta su efectivo pago.

Lucro Cesante: Entre los daños patrimoniales reclamados por los actores, solicitan la suma de $ 30.000 en concepto de lucro cesante, por las probables ganancias que no pudieron percibir, por la falta de cumplimiento del pago del precio del arriendo en tiempo y forma.

Al respecto de este rubro se ha sostenido que “se indemniza como lucro cesante en la medida en que precisamente haya habido lucros frustrados. Es decir, que esta indemnización tiende a compensar las ganancias dejadas de percibir como consecuencia del hecho ilícito o incumplimiento” (Kiper Claudio, T.II Rubinzal Culzoni, 2018, p.517, 549)

El lucro cesante se configura con la pérdida del enriquecimiento patrimonial razonablemente esperado, o sea la frustración de las ventajas, utilidades, ganancias o beneficios de los que se privó al damnificado. (Jorge Mario Galdós en Ob. Cit. Pág. 484)”, (Dres.: Acosta - Ibañez. Cámara Civil y Comercial

Común - Sala 3, “Sanchez Aguirre Eduardo Gabriel Vs. Nieva Julio Edmundo Y Otros S/ Daños Y Perjuicios”, Nro. Sent: 422 Fecha Sentencia: 22/08/2016, Registro: 00045976-07).

El lucro cesante es el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención. O sea, la ganancia legítima dejada de obtener por el damnificado, a raíz del ilícito o del incumplimiento obligacional. Se plasma en un cercenamiento de utilidades actuales o futuras que se esperaban con suficiente grado de probabilidad objetiva en caso de no haberse producido el hecho dañoso.- CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2 SUCESION DE CUTO DE BERARDI ELVA RENNE Y OTRA Vs. REMETAL EXPRESS S.R.L. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS Nro. Expte: 10435/17 Nro. Sent: 214 Fecha Sentencia 14/09/2022. DRES.: MONTEROS - COSSIO.

En el caso, de los términos de la demanda surge que los actores solicitan la restitución del inmueble dado en arriendo por contrato de fecha 12/10/2004. Es decir, que concluida la zafra 2010 los demandados no habrían devuelto el inmueble arrendado.

De las constancias de la causa, surge que los actores interponen demanda según cargo de recepción de Mesa de Entrada Civil de este Centro Judicial en fecha 12/08/2011 y que la misma fue notificada a los demandados en fecha 23/05/2016 (5 años después).

Al contestar demanda, el apoderado del demandado Víctor Sebastián Arias, manifiesta que el contrato que los vinculaba con los actores, feneció en el año 2010 y que pese al instrumento del fecha 12/10/2004 en el que los propietarios otorgan a su conferente opción de prórroga por seis años más, la misma nunca se materializó, tal como lo demuestran las cartas documento de fecha 14/08/2010 y 08/09/2010.

Asimismo, el accionado alega que nunca se efectivizó el derecho de opción de prorroga, porque los propietarios no lo dejaron ingresar al inmueble al vencer el contrato.

Por ello, corresponde determinar si los actores se vieron privados del uso del inmueble arrendado, luego del vencimiento del contrato.

Los actores en el año 2011 cuando inician esta acción, solicitan medida cautelar de embargo preventivo, la designación de un interventor judicial y argumentando que como cada 6 años debe renovarse el cultivo de la caña de azúcar y para evitar gastos y perjuicios que se generarían si los demandados procedieren a sembrar caña semilla en el fundo, solicitan medida de no innovar. Previo a resolver la cautelar, se ordena Inspección ocular en el inmueble arrendado, la que es cumplida por el Sr. Juez de Paz de Villa Belgrano, en fecha 12/03/2012. Dicha inspección ocular, fue llevada a cabo antes de correrse traslado de la demanda, que como se dijo, ocurrio 5 años después.

Conforme surge del acta de inspección ocular, en fecha 12/03/2012 el juez de paz constata que “en el interior del inmueble no encuentro a persona alguna y no existen construcciones que puedan ser habitadas”.

Y analizada dicha inspección ocular a la luz de la resolución de fecha 21/12/2012 dictada por el Juzgado Civil y Comercial Común, por la cual se hace lugar a la medida de no innovar, y resolución de fecha 21/12/2012 por el Juzgado Civil y Comercial Común por la cual se autoriza a Carlos Adalberto Olveira y/o Martín Tello tareas de administración, conservación y cuidado del inmueble, el pedido de restitución del inmueble perdió actualidad, deviniendo abstracto emitir pronunciamiento al respecto, ya que se entiende que desde entonces el inmueble fue puesto en posesión de los actores.

De modo que se puede concluir que los actores se vieron privados del uso del inmueble, durante la zafra del año 2011 y 2012. Refuerza este hecho la resolución de fecha 31/07/2013 del Juzgado Civil

y Comercial Común, donde se autoriza a los actores a levantar la cosecha de caña de azúcar, con oportuna rendición de cuentas.

La privación de uso puede definirse como la imposibilidad material de disponer de un bien. En tanto ítem o partida del daño patrimonial, supone por sí misma un perjuicio indemnizable, en el sentido de que su sola existencia determina la configuración del daño, porque se presume que el titular de una cosa la posee para utilizarla, y que con ello cubre una necesidad u obtiene alguna ventaja.

En este punto, tiene dicho nuestra Corte Suprema que “Se entiende por justa indemnización () no sólo el pago del valor real de la cosa, sinó también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad” (CSJT: sentencia N° 1204 del 09/11/2015); “El criterio mayoritario estima que la privación de uso configura por sí sola un daño indemnizable, y que la privación del uso basta para demostrar el daño. Por ello, la indisponibilidad es indicativo suficiente de la necesidad de reemplazarlo, salvo demostración en contrario que debe suministrar el demandado” (CSJT: sentencia N° 477 del 07/7/2011).

Con relación a la valoración de la prueba se ha establecido “ con respecto al lucro cesante” el juez debe manejarse con un criterio realista sobre la base del principio de certeza del perjuicio: no debe condenarse a resarcir un daño inexistente, pero tampoco puede exigirse una certeza absoluta, sino que bastará con la convicción del juez formada sobre la base de las reglas de la sana crítica. Por lo demás, lo primero implicaría un enriquecimiento sin causa de damnificado”. (CCC Sala 2, “Di Marco, Enrique José Vs. Nuñez, Jose Dario y Otros S/Daños y Perjucios Nro. Expte: 861/17, sent.267, fecha 28/07/2021).

Siguiendo estos lineamientos, y en base a las circunstancias particulares de la causa, teniendo en cuenta el monto condenado en concepto de resarcimiento por daño emergente, donde se probó el valor dinerario de las 300 bolsas de Azúcar Común tipo A de 50 Kg cada una al año 2010, los términos del contrato de arrendamiento, donde las partes acordaron la prestación anual a cargo de los arrendatarios conforme Clausula Tercera (10 bolsas de azúcar común tipo A de 50 Kg cada una por hectárea y por cada año), además de considerar que el inmueble arrendado se trata de un a propiedad con una superficie de 30 Hectáreas, apta para cultivo, y que los actores tuvieron la posesión del inmueble, su administración y conservación, sin que consta en autos la correspondiente rendición de cuentas, desde el año 2012, mediante Sentencia de fecha 21/12/2012, se puede concluir que los actores se vieron privados del uso o explotación del inmueble objeto del arrendamiento durante las zafras 2011 y 2012.-

Por todo lo expuesto, el resarcimiento por este rubro prospera por el monto de $108.000 correspondiente a la zafra 2011 ($ 54.000) y zafra 2012 ($ 54.000), en concepto de lucro cesante, con más intereses moratorios equivalentes a una tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, los que serán computados desde la mora 01/11/2011 y 01/11/2012 hasta la fecha de esta sentencia, por lo que el monto de condena actualizada a la fecha, asciende a la suma de **$733.860,82.- (**$371.642,85 + $362.217,97), más intereses moratorios que se sigan generando, conforme modalidad señalada precedentemente, desde el día siguiente de esta resolución hasta su efectivo pago.

Zafra 2011/ 54.000 x 600,23 % tasa activa = $316.828,75 + $54.000 = **$ 370.828,75.-**

Zafra 2012/ 54.000 x 569,59% tasa activa = $307.568,97 + $54.000 = **$ 361.568,97.-**

TOTAL LUCRO CESANTE = **$ 732.397,72**.-

DAÑO EMERGENTE $ 378.107,39 + LUCRO CESANTE $ 732.397,72 = $ 1.110.505,11.-

Por lo analizado, se hace lugar a la demanda interpuesta por **CARLOS ADALBERTO OLVEIRA, CLARA NELIDA MAGALLANES y SILVIA ELENA OLVEIRA,** en contra de **HEREDEROS DE ARIAS VICTOR SEBASTIAN Y ARIAS VICTOR HUGO**, condenándose en forma solidaria a pagar dentro del palzo de 10 dias, la suma total de **$ 1.110.505,11.- (** pesos un millón ciento diez mil quinientos cinco con 11/100), compuesto de la suma de **$378.107,39** (pesos trescientos setenta y ocho mil ciento siete con 39/100) en concepto de daño emergente y la suma de **$ 732.397,72** (pesos setecientos treinta y dos mil trescientos noventa y siete mil 72/100) en concepto de lucro cesante, más los intereses moratorios conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde el día siguiente a la fecha de esta resolución hasta su efectivo pago..

COSTAS: siguiendo el principio objetivo de la derrota, se imponen al demandado vencido (art. 61 CPCCT).-

Por ello, y conforme lo previsto por los art. 1709, y 1010, 1533, 1536, del CCCN, 466 y sgtes del CPCCT, doctrina y jurisprudencia aplicable, se

RESUELVE

I.- HACER LUGAR a la demanda de daños y perjuicios interpuesta por los actores **CLARA NELIDA MAGALLANES DNI:N° 4.167.779, OLVEIRA SILVIA ELENA DNI:N° 24.279.255 Y OLVEIRA CARLOS ADALBERTO, DNI:N° 24.401.419 en contra de los HEREDEROS DE ARIAS VICTOR SEBASTIAN Y ARIAS VICTOR HUGO** conforme lo considerado. En consecuencia, condenar a los demandados a abonar a los actores dentro de los DIEZ DIAS de quedar firme la presente, en forma solidaria la suma de **$ 1.110.505,11.- (** pesos un millón ciento diez mil quinientos cinco con 11/100), compuesto de la suma de **$378.107,39** (pesos trescientos setenta y ocho mil ciento siete con 39/100) en concepto de daño emergente y la suma de **$ 732.397,72** (pesos setecientos treinta y dos mil trescientos noventa y siete con 72/100) en concepto de lucro cesante, más intereses moratorios conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina desde el día siguiente al de esta resolución hasta su efectivo pago, conforme lo considerado

II.- COSTAS, se imponen al demandado vencido, conforme lo considerado.

III.- HONORARIOS, se difieren para su oportunidad.-

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 19/11/2025

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.