

Nº 8.951

CCCR, S. 3a.

ARRENDAMIENTOS RURALES. Precio. Carga de la prueba.

A efectos de fijar judicialmente el precio de un arrendamiento rural, incumbe al arrendatario la carga de la prueba de la existencia de factores que determinan desequilibrio entre el costo de producción y el valor de los productos, que altera en más de un 50 % el porcentaje de beneficio neto que resultara a la fecha de contratación (art. 6, Dto. 8.130/63).

Kunich de Sarjanovich, Anita c. Riart, Jaime

A la cuestión de si es justa la sentencia apelada, dijo el Vocal Doctor **Alvarado Velloso**: El pronunciamiento inferior acoge la pretensión inicial, condenando a la demandada a abonar la suma de \$ 4.000 por hectárea desde el 5-5-75 hasta el 31-5-76 y desde allí hasta 1977 la cantidad de \$ 16.000 por hectárea, deduciendo los montos que en concepto de arrendamiento haya pagado a la locadora durante esos plazos. La condena incluye intereses bancarios y las costas del proceso.

Contra tal sentencia se agravian ambas partes: el demandado, porque el a quo estimó la pretensión de reajuste; el actor, porque el nuevo precio fijado judicialmente no compensa su interés patrimonial. Por obvias razones metodológicas, trataré en primer término el recurso del perdidoso, adelantando desde ya que comparto plenamente la clara y justiciera fundamentación brindada por el a quo para solucionar este litigio.

La principal queja del accionado se vincula con el afirmado apartamiento del a quo de la normativa contenida en el art. 6 del Dto. 8330/63, reglamentario de la ley 13246, sosteniendo que en autos no se acreditó la existencia de factores que determinen desequilibrios entre el costo de producción y el valor de los productos, que altere en más de un 50% el porcentaje de beneficio neto que resultara a la fecha de contratación.

Estoy de acuerdo con el apelante en cuanto que no se arrimó a los autos elemento alguno para demostrar cuál es el costo de producción del campo arrendado. Pero discrepo con él en cuanto a la carga de dicha prueba, pues entiendo que pesaba exclusivamente sobre el propio apelante, única persona que —por su carácter de arrendatario— se encuentra en condiciones fácticas y jurídicas de acreditar tal extremo. Sostener lo contrario —o sea, exigir al actor que pruebe el costo de producción de un campo que no explota— implica imponer un imposible —en definitiva, prueba diabólica— que no se compadece con las reglas éticas que dominan el debate judicial. De tal forma, hallándose harto probado por el accionante el increíble incremento operado en el precio de los cereales —hecho notorio, por otra parte—; ante la incrcia probatoria del quejoso en cuanto a la relación existente entre tal incremento y el costo de producción, parece obvio que el cumplimiento de la respectiva carga debe revertir sobre el propio incumplidor. Y, en consecuencia, resulta justo el pronunciamiento recurrido.

Ha determinado el a quo que el canon locativo debe reajustarse a la suma de \$ 4.000,— por Ha. desde el 1-6-75 al 31-5-76 y \$ 16.000.— por el período 1976-77. Tales montos no han conformado al actor, quien se queja con razón impetrando que tales reajustes se eleven a las sumas de \$ 10.000 y \$ 40.000 respectivamente, por año y por Ha.

Encuentro que la queja debe ser recepcionada, en función de la informativa del Juez de Paz de Pavón Arriba, relacionada con el precio de los cereales y el monto arrendaticio abonado por virtud del contrato —\$185 por año y por Ha.— que hoy constituye una verdadera burla para el arrendador, atendiendo el incremento inflacionario y el actual pie de valor adquisitivo de nuestra moneda.

Por ello, propicio que se eleven a tales sumas los precios establecidos por el a quo en su sentencia.

Empero, frente a la continuidad del deterioro monetario, y habida cuenta del pedimento efectuado en tal sentido por el actor, las mencionadas cifras habrán de sufrir un nuevo reajuste al momento de pago, tomando como base —al efecto— el porcentual correspondiente al mes de Junio de 1975 para el primer período y al mes de Junio de 1976 para el segundo, contenidos en la tabla de depreciación suministrada mensualmente por la Caja Forense de Rosario. Voto en tal sentido.

A la misma cuestión, dijeron los Vocales, Doctores **Casiello** e **Isacchi**: De conformidad con lo expuesto por el Vocal preopinante, adherimos al voto que antecede.

Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **Resuelve**: Desestimar la nulidad y confirmar la sentencia, salvo en cuanto a los montos que allí se establecen, que se elevan a las sumas de \$10.000 y \$40.000, por año y por Ha. La cantidad resultante habrá de sufrir reajuste en el momento de ser abonada por el deudor, debiendo obtenerse el producto de tales cantidades por el índice porcentual contenido en la tabla proporcionada por la Caja Forense de Rosario vigente en tal fecha con relación a los meses de Junio de 1975 y Junio de 1976. Con costas (CPC, 251). Los honorarios profesionales devengados en ambas instancias se regularán luego que exista en autos monto definitivo de liquidación. Insértese, hágase saber y bajen. **Adolfo Alvarado Velloso**. — **Guillermo S. Casiello**. — **Jorge A. Isacchi**.