

## Danos Y Perjuicios Arrendamiento Agrario Danos A Los Cultivos Del Arrendador Responsabilidad Del Empleador Y Dueño De La Cosa Riesgosa

### JURISPRUDENCIA

### Daños y perjuicios. Arrendamiento agrario. Daños a los cultivos del

arrendador. Responsabilidad del empleador y dueño de la cosa riesgosa Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la demanda de daños promovida por el actor en carácter de arrendatario, contra la persona que señaló como autor del daño, consistente en la destrucción del cultivo de trigo mediante la utilización de un tractor. En la Ciudad de Concepción, Provincia de

Tucumán, a los 6 días del mes de mayo de 2015, siendo hs. 10,00 en el salón de acuerdos de la Excm. Cámara en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial, se reúne el Tribunal integrado por las Sras. Vocales Dras. María Isabel Bravo, María José Posse y Mirtha Ibáñez de Córdoba con el objeto de estudiar, analizar y decidir los recursos de apelación interpuestos por la demandada y codemandada a fs. 296 y 298 respectivamente, contra la sentencia n° 427 de fecha 19 de noviembre de 2013 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación en los autos caratulados: "Alarcón José Santos vs. Bravo Luis Serapio s/ Daños y perjuicios" - expediente n° 347/05. Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse, Dra. María Isabel Bravo y Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba. Cumplido el

mismo, y CONSIDERANDO La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo: 1.- Que viene a conocimiento los recursos de apelación interpuestos por el demandado Luis Serapio Bravo (fs. 296) y las codemandadas Eugenia María Juárez y María Isabel Juárez (fs. 298) en contra de la resolución n° 427 de fecha 19/11/2013 y que obra a fs. 287/292 dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial de la Iª Nominación que dispuso hacer lugar parcialmente a la demanda de cobro por daños y perjuicios instaurada por José Santos Alarcón en contra de Luis Serapio Bravo y las codemandadas Eugenia María Juárez y María Isabel Juárez condenando a los demandados a abonar al actor la suma de \$... con costas a los vencidos. Concedido el recurso los autos son elevados a este Tribunal, y a fs. 320 se informa que el demandado Luis Serapio Bravo no presentó agravios pese a estar notificado mediante cédula n° ... que glosa a fs. 319. Que a fs. 322/326 y vta. con el patrocinio de la letrada María Graciela Correa, expresa agravios la codemandada Eugenia María Juárez designada apoderada común según providencia del 19/8/14 que glosa a fs. 315. 2.-

Antecedentes del caso: Con fecha 26/8/2005 el Sr. José Santos Alarcón inició la presente demanda de daños y perjuicios, (fs. 17/18 y vta.) en contra del Sr. Luis Serapio Bravo, por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble ubicado en la localidad de La Cocha, Departamento del mismo nombre sobre Ruta Nacional 38 en el lugar conocido como "El Porvenir" que arrendaba al Sr. Luis Esteban Juarez. Menciona que el demandado ingresó en el mes de julio del 2005 al inmueble lo que provoco su reclamo ante el juez de paz obteniendo un amparo favorable pese a lo cual nuevamente el demandado ingresó al inmueble pasando una rastra con rolo por su sembradío. Estimó el daño producido en la suma de \$..., correspondiente al precio de la cosecha y venta de granos producción que hubiera obtenido de no haberse producido la acción del demandado Bravo. El demandado Luis Serapio Bravo se apersonó (fs. 42/48) y planteó excepción de fondo de falta de acción, contestó la demanda y pidió la citación en calidad de terceros de Eugenia María Juárez y Mariana Isabel Juárez en su carácter de propietarias del inmueble, quienes se presentan y contestan la demanda en los términos que da cuenta el escrito de fs. 92/94 y vta., acompañando la prueba documental de fs. 84/90. Aseguran ser legítimas propietarias del inmueble descripto en la demanda, conforme escritura pública n° ... de fecha 9/3/2003 e informe oficial del Registro y detentar la posesión real, legítima y efectiva. Destacan además, que nunca celebraron contrato por lo que su supuesta tenencia sobre el predio, deviene en ser totalmente ilegítima e infundada para sustentar una acción de daños y perjuicios contra sus legítimas dueñas. Expresaron en el responde, que en el mes de abril del año 2005, encontrándose la finca en estado de abandono procedieron al arreglo de cerca y portón de entrada, de postes, alambrados, desmalezamiento y preparación de suelos. Que a tal fin y por razones de distancia (residen en la ciudad de San Miguel de Tucumán) realizaron las tareas detalladas por intermedio del demandado Luis Serapio Bravo. Que en el mes de agosto de 2005, el Sr. Bravo informa a las codemandadas sobre la existencia de un amparo a la simple tenencia iniciado por el Sr. Alarcón en contra de ellas el que resulto favorable al Sr. Alarcón. Ello motivó el inicio de una demanda de desalojo para recuperar la posesión ya que como propietarias del predio están habilitadas para recuperar la posesión, la que fue oportunamente otorgada por el Juzgado actuante en donde se dictó sentencia definitiva, tal como surge de las actuaciones caratuladas "Juárez Eugenia María y otros vs. Alarcón José Santos s/ Desalojo" - expediente n° 827/05. La sentencia hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó a Luis Serapio Bravo, Eugenia María Juárez y Mariana Isabel Juárez a abonar al actor la suma de \$... con más los intereses de la tasa pasiva de la fecha del hecho generador. Para ello la Sentenciante consideró acreditado el carácter de arrendador del Sr. Alarcón y de propietario de la producción agrícola que destruyó el demandado Bravo como dependiente de las codemandadas Juárez. También consideró probada la relación de causalidad directa entre el hecho

generador y el perjuicio haciendo responsable a las demandadas en virtud de lo dispuesto en el art. 1109 del CC. En cuanto a la responsabilidad de Bravo lo consideró responsable por ser el dueño de la maquinaria utilizada para la extracción del trigo y empleador de quienes la condujeron conforme art. 1113 del CC. En cuanto a los daños ocasionados consideró que la superficie dañada fueron 15 has. tomó como parámetro de cuantificación la pericia realizada por el Ing. Villagra que informó del precio de las has de trigo, obteniendo una rentabilidad estimada de \$... por la cosecha que hubiera obtenido.

3.- Los Recursos: Apelan la sentencia el demandado Luis Serapio Bravo (fs. 296) y las codemandadas Eugenia Maria Juárez y Mariana Isabel Juárez (fs. 298). Concedidos los recursos libremente, expresan agravios las codemandadas Juárez a fs. 322/326 y vta.. En cuanto al recurso concedido a Luis Serapio Bravo, no obstante encontrarse notificado para que exprese agravios por cédula n° ... (fs. 319), no lo hizo, como lo informa la Sra. Actuaria a fs. 320, razón por la cual este recurso debe ser declarado desierto (art. 718 procesal).

4.- Los Agravios: Las codemandadas Juárez se agravieron de que la Sra. Juez haya afirmado que los demandados reconocían que el actor revestía la calidad de arrendatario. Expusieron que son propietarias del inmueble y que en tal carácter, si el actor era arrendatario, debía poner en su conocimiento el presunto derecho para que le sea respetado y por saber a quien tendría que haber abonado el alquiler respectivo. Negaron haber suscripto ninguno tipo de contrato con el actor y el arrendamiento celebrado con el Sr. Juárez fue realizado en julio de 1999, por un período de cosecha y se había extinguido hace varios años atrás. Se agravian también del reconocimiento de la vigencia del contrato de arriendo y la aplicación del art. 1498 CC, en cuanto obliga al comprador de la finca arrendada a respetar el contrato de locación ya que el mero hecho del cambio de titularidad de dominio, en nada se altera el contrato de locación. Ello por cuanto entienden que el contrato de arriendo se encontraba con plazo vencido y que finalizó antes de su adquisición por escritura pública por lo que, al momento de la transmisión, tomaron posesión plena del inmueble que fue luego entregada al actor en cumplimiento de la sentencia dictada en el amparo a la simple tenencia dictada por el juez de paz de La Cocha recién en el año 2005. Por ello concluyen que la voluntad contractual se circunscribió a la duración del arriendo por un período de cosecha de tabaco y grano, que no se aportó prueba alguna que permita presumir la renovación del mismo de manera que su plazo venció el 24/7/2000 o el 24/7/2002 si se le aplica al contrato las disposiciones de la Ley 13.246, de manera que al adquirir el inmueble (9/9/2003) tomaron posesión plena del mismo. Finalmente sostienen que el proceso de amparo realizado entre las partes es nulo por ser inconstitucional el trámite establecido en la Ley 4815. Corrida vista del memorial, el letrado apoderado del actor contesta los agravios (fs. 329) solicitando su rechazo in limine y que se confirme la sentencia dictada por el inferior con imposición de costas.

5.- Antes de ingresar en el examen del recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada, atento a que el demandado Bravo apelante no ha expresado agravios en los términos del art. 716 del CPCC pese a su debida notificación, corresponde aplicar el apercibimiento del art. 718 procesal y declarar desierto el recurso deducido a fs. 296 a su parte.

6.- El fallo apelado atribuye al actor la calidad de poseedor y reconoce su derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios derivados de la pérdida de la cosecha de trigo sembrada. Las codemandas recurrentes se agravian de la atribución de arrendatario y su calidad de poseedor del inmueble reconocida al actor ya que sostienen que el arriendo se encontraba vencido y que ellas eran las poseedoras del inmueble a título de propietarias al momento de la realización de las tareas de arado. Cuestionan además la validez constitucional del juicio de amparo por el cual la Sentenciada por probada la posesión del actor.

7.- Las recurrentes cuestionan la decisión judicial que habilita el reclamo indemnizatorio a partir de la premisa de reconocer el carácter de arrendatario del actor y sus derechos posesorios en su calidad de tal, en especial, el derecho a ser indemnizado por los daños sufridos en el inmueble del cual se encontraba en posesión. Centran su razonamiento en la inexistencia del contrato de arriendo por haber fenecido el plazo contractual pactado, concluyendo que si no existía tal convenio la tenencia del actor era ilegítima y como tal inhábil para sustentar una acción de daños y perjuicios. El art. 1110 reconoce el derecho a pedir la reparación no sólo al dueño o poseedor sino también al usuario o usufructuario si el daño irrogase perjuicio a su derecho en coincidencia con la disposición del art. 1095 del CC. Sin embargo, el segundo párrafo del art. establece que también puede pedirlo el que tiene la cosa con la obligación de responder de ella, pero sólo en ausencia del dueño. LLambías, coincidiendo con Aguiar y Trigo Represas distingue según que el daño sufrido sea propio del tenedor en cuyo caso él es el titular de la acción resarcitoria, o se trate de un daño propio del propietario o dueño en cuyo caso sólo lo podrá ejercerlo el tenedor en ausencia del dueño (LLambías Jorge Joaquin, CC anotado T. II B pág. 441). Siendo así, en el caso de autos, es indiferente analizar la naturaleza jurídica del contrato suscripto entre el actor y Luis Esteban Juárez cuya resolución es reconocida por las partes (si es arrendamiento o contrato accidental) y si estaba vigente o no al momento de la perpetración del hecho dañoso, porque las partes reconocen expresamente su existencia y además porque la extensión de la legitimación que comprenden los artículos citados llega hasta el tenedor con obligación de restituir la cosa que sería el caso del arrendatario con contrato vencido. "Conforme el régimen de los art. 1079, 1095 y 1110 del CC el tenedor resulta legitimado para reclamar el daño producido a un inmueble, aludiéndose inclusive al locatario, porque en tal condición tiene el uso y goce de la cosa, lo que lo convierte en perjudicado por el hecho ilícito del tercero que importa indisponibilidad material del inmueble" (Santos Cifuentes, CC

Comentado. T.II pag. 442). Lo que interesa determinar es si el actor era tenedor de la cosa dañada y si el daño reclamado es propio o no, que coincide con la calificación del requisito de personal de daño resarcible (cfr. Orgaz, Alfredo, "El daño resarcible", Lerner, Córdoba, 1980, pág. 27). "El daño es cierto cuando cualitativamente resulta constatable su existencia, aun cuando no pueda determinarse su cuantía con exactitud; es actual, cuando ya está producido al momento de dictarse la sentencia (debiendo subsistir al momento del dictado de la misma) o futuro en ciertas condiciones que no interesan en este caso; es personal del accionante, en cuanto sólo la persona que experimenta un menoscabo a raíz de la lesión a un interés propio, puede reclamar el resarcimiento, pudiendo el daño personal ser directo (ejemplo, daño moral a quien sufre una minoración psicofísica) o bien indirecto (ejemplo, en el supuesto de un homicidio, la viuda y los hijos del muerto) (CSJ sent. 296 del 30/04/2002 in re: "González Victor Hugo vs. D.P.V s/ Daños y perjuicios)." "Uno de los requisitos del daño resarcible es su carácter personal, es decir, que haya sido padecido por quien lo reclama, sea como damnificado directo, bien como damnificado indirecto ("par ricochet"), (CNC sala "D G., F. M. y otro c. Centro Médico Lacroze y otros" del 28/02/1996, cita La Ley online: AR/JUR/217/1996)." Receptando estos criterios el nuevo Código Civil y Comercial define el daño resarcible en el art. 1737, estableciendo que "Hay daño cuando se lesiona un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto la persona, el patrimonio, o un derecho de incidencia colectiva" y en relación a sus requisitos mantiene la exigencia actual al establecer que "Para la procedencia de la indemnización debe existir un perjuicio directo o indirecto, actual o futuro, cierto y subsistente..." ( art. 1739). En tal sentido comenta Carlos Calvo Costa que la nueva legislación mantiene los requisitos que doctrina y jurisprudencia habían determinado para la existencia el daño resarcible, a saber, que sea: cierto, personal y subsistente. En tal sentido este requisito exige que la lesión recaiga sobre un interés propio (ya sea patrimonial o moral); es decir, solamente podrá reclamar la reparación la persona que ha sufrido el perjuicio. Ello, sin embargo, no es óbice para destacar que el daño -aun siendo personal- puede ser a su vez directo o indirecto. Es directo, cuando el titular del interés afectado es la víctima del ilícito (vgr. una persona que resulta lesionada en un accidente de tránsito y reclama los perjuicios sufridos en su integridad física). Y será indirecto cuando el perjuicio propio invocado por el demandante deriva de una lesión a bienes patrimoniales o extrapatrimoniales de un tercero; aquí el daño se produce de manera refleja o "de rebote" ("par ricochet", dirían los franceses), tal como sucede, por ejemplo, en el supuesto de homicidio en el cual la viuda y los hijos del muerto -damnificados indirectos- pueden reclamar iure proprio la reparación del perjuicio material y moral derivado de la muerte de un tercero (víctima) (Calvo Costa, Carlos A. Daño resarcible. Su concepción a la luz del Código Civil y Comercial La ley online cita: AR/DOC/555/2015). Bajo estos conceptos debo examinar si de las pruebas aportadas surge una lesión cierta e indirecta sobre un interés propio a fin de analizar la legitimación del actor que es el primer agravio del recurrente.

8.- Las fotografías certificadas y el acta de constatación realizadas por el Sr. Juez de Paz de la Cocha gozan de plena fe (arts. 979, incisos 2º y 980 del Cód. Civil). Al respecto cabe recordar que la misma resulta un instrumento público en los términos del art. 993 del CC, "hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el Oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia." La única vía procesal que invalida dicho instrumento es la redargución de falsedad conforme lo estipula el art. 334 del CPC. Dado que no se ha acreditado la interposición del proceso pertinente, los cuestionamientos sobre su validez resultan improcedentes, dado que si no se cuestionó en tiempo oportuno el acto queda irremediabilmente consentido, y por tanto convalidado. De ellas surge la constatación de la existencia de un sembradío de trigo de 15 has que fue arado por un tractor en el mes de julio de 2005. Las declaraciones vertidas por el demandado Bravo en su responde de fs. 42/48 en punto a que a que realizó tareas de laboreo en el inmueble por medio de obreros a su cargo que fueron abonados por las señoras Eugenia y Mariana Juárez así como su afirmación de que el trabajo que se realizó en la propiedad consistió en la preparación de suelo, limpieza de alambres, coincide con la declaración confesional obrante a fs. 107, lo que permite asignarle valor probatorio suficiente por su adecuación con los propios reconocimientos del demandado y la prueba documental antes valorada en punto a la participación del demandado en el arado del campo. En cuanto a la referencia de inconstitucionalidad realizada por el recurrente en relación al trámite otorgado por la Ley 4815 para el proceso judicial de amparo resulta inconducente al resultado de esta litis, toda vez que la sentencia dictada de dicho proceso es una cuestión ajena a los planteos aquí valorados. Sin perjuicio de lo considerado, de los testimonios y las actuaciones efectuadas por el Sr. Juez de Paz interviniente, las que, como se aclaró, gozan de la presunción de veracidad de los instrumentos públicos hasta tanto se redarguyan de falsedad. De las mismas se puede concluir que quien se encontraba en la tenencia del predio era el Sr. Alarcón. Así la inspección ocular realizada por el funcionario judicial con fecha 29/07/05 (fs. 4/5) constata la existencia de suelo arado con rebrote de trigo de una antigüedad de 3 semanas. Las declaraciones testimoniales de los vecinos son contestes en reconocer que quien realizaba las tareas de cultivo y mantenimiento de la finca era el Sr. Alarcón, cobrando especial trascendencia la declaración de Juan Carlos Castro y su compañera Hortensia del Carmen Paz (fs. 7) que fueron reproducidas por el funcionario actuante, por ser quienes habitaban el inmueble. Ellos declaran que viven en el inmueble porque allí los llevó el dueño Lucho Juárez, y que desde hace como seis o siete años trabaja esas

tierras el Sr. José Santos Alarcón; que en los primeros años puso tabaco pero que después se dedicó (el Sr. Alarcón) a cosechar soja y trigo. Asimismo goza de claridad y precisión la declaración de Leonor del Valle Ferreyra que expone: "el Sr. Alarcón conocido como Don Pocho sembró y cosechó soja y después de esto sembró trigo y que éste trigo ya estaba como de sesenta días fue arado en los primeros días por un hombre que dicen que trabaja para Don Bravo" (fs.8). También Delia Margarita Molina declara de manera concreta que (fs. 8 vta.) que el Sr. Alarcón era el que cultivaba y sembraba en el inmueble y aclara que es una costumbre de la zona sembrar primero tabaco y luego trigo. Tales testimonios, forman mi convicción de que el trigo arado era de propiedad del Sr. Alarcón. Por ello, corresponde confirmar la sentencia en recurso dado que las demás cuestiones resueltas no fueron objeto de embate en los agravios por lo que se mantienen incólumes. 9.- Las costas del recurso se imponen a las recurrentes vencidas por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 106 y 107 del CPCCT). Es mi voto. Las Sras. vocales Dra. María Isabel Bravo y Dra. Mirtha I. Ibañez de Córdoba dijeron: Adherimos al sentido del voto de la Sra. Vocal Dra. María José Posse, y nos remitimos a la reseña de los antecedentes allí expresados, a lo expresado en el fundamento octavo, así como a la parte dispositiva, por los fundamentos que se exponen a continuación. De acuerdo con las constancias de autos, la presente demanda de daños fue promovida por el actor en carácter de arrendatario, contra la persona que señaló como autor del daño, consistente en la destrucción del cultivo de trigo en una superficie aproximada de 15 a 18 hectáreas. El demandado, el Sr. Luis Serapio Bravo, negó tener legitimación para estar en juicio, y manifestó haber actuado por cuenta y orden de las propietarias, las Sras. Eugenia María Juárez y María Isabel Juárez. Citadas estas últimas, negaron todo derecho del actor, y desconocieron su carácter de arrendatario. Manifestaron ser propietarias y poseedoras desde setiembre de 2003, y calificaron de ilegítima la tenencia del accionante. En consecuencia, el agravio central del recurso de apelación consiste en la falta de derecho del actor por haber sido un tenedor ilegítimo, pues las terceras citadas Sras. Juárez, propietarias del inmueble, le negaron carácter de arrendatario al tiempo de haber realizado el cultivo del trigo cuya destrucción motivó el resarcimiento reclamado. Para dilucidar la cuestión resulta relevante determinar el carácter que detentaba el actor al tiempo de cultivar el trigo. Las partes no controvierten la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre el actor y el anterior propietario Luis Esteban Juárez, cuya copia se encuentra a fs.14 y vta. y que en original se tiene a la vista. Este contrato tiene fecha 25 de julio de 1999, y contiene la siguiente cláusula sobre el plazo de duración: "II) El término del arriendo se establece en un período de cosecha de tabaco y grano, cumplido estos ciclos, deberá restituirse el precio a su propietario libre de ocupante". A su turno, en la escritura pública n° ... que en copia glosa a fs. 35/36, que las accionadas invocan a su favor se lee la siguiente cláusula: "...Y las compradoras, enteradas de los términos de esta escritura de venta otorgada a su favor, manifiestan su conformidad y la aceptan en todas sus partes, agregando: Que se encuentran en posesión real y efectiva de los inmuebles que por este acto adquieren..." (fs. 35 vta). Atento a que dicha manifestación no fue verificada por el notario, y se contradice con la del accionante, corresponde analizar la veracidad de esa manifestación de los firmantes de esa escritura (art. 994), toda vez que puede desvirtuarse por medio de otras pruebas que contradigan al instrumento, en razón de que no se trata de hechos pasados ante el oficial público o realizados por él, en cuyo caso sólo podrían desvirtuarse por la redargución de falsedad (art. 993 del Código Civil). Esa afirmación podrá ser indiscutida entre las partes, pero no en relación a terceros, y en tal sentido puede citarse a LLambías, en relación a que prueba completa no significa prueba indiscutible, ya que puede desvirtuarse por otras pruebas que contradigan el instrumento (Cfr. LLambías Jorge Joaquín, Tratado de Derecho Civil, Parte General, Tomo II, ed. AbeledoPerrot, Buenos Aires, 1978, pág. 446/447). De las constancias de autos, y especialmente del expediente del amparo a la simple tenencia, a diferencia de lo sostenido por las recurrentes, surge, por una parte, que el Sr. Juez de Paz, constató que el actor José Santos Alarcón detentó la tenencia del predio con posterioridad al vencimiento del plazo del primer contrato de arrendamiento referido. Por otra parte, no se observa que el contrato de compraventa y transmisión dominial celebrado entre el Sr. Luis Esteban Juárez y las Sras. Mariana Isabel Juárez y Eugenia María Juárez, haya sido notificado al Sr. José Santos Alarcón, por lo que cabe aplicar el art. 1195 in fine del Código Civil en cuanto prescribe que "los contratos no pueden perjudicar a terceros". De acuerdo con las constancias de autos, la devolución del predio rural al Sr. José Santos Alarcón fue requerida mediante la demanda de desalojo iniciada por Luis Esteban Juárez el día 23 de setiembre de 2005 (fs. 15 juicio de desalojo), en la que invocó como causa el vencimiento del contrato celebrado en el año 1999. Este juicio concluyó con la sentencia de fecha 10 de octubre de 2006 (fs. 113/115 vta.), en la que se declaró abstracto el pronunciamiento, pues los actores ya habían sido puestos en posesión del predio ante la desocupación que hizo del mismo el demandado José Santos Alarcón en junio de 2006 (cfr. fs. 84). De acuerdo con los hechos antes relatados, se infiere que el actor continuó con su tenencia del predio en carácter de arrendatario luego de vencido el plazo del contrato de arriendo del año 1999. Tal contrato, si bien podría no encuadrar en la ley 13.246, conforme el art. 39, inc. a) de dicha ley (que regula los contratos accidentales), al haber continuado el Sr. Alarcón en la tenencia u ocupación del bien, se torna aplicable al caso el art. 4 primer párrafo de la ley 13.246 que prescribe que: "Los contratos a que se refiere el artículo 2º tendrán un plazo mínimo de tres (3) años. También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con

respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado." Los recurrentes, en el texto de su memorial, reconocen que la detentación del predio de parte del Sr. Alarcón en calidad de arrendatario continuó luego de vencido el contrato del año 1999. Así, puede señalarse que en fs. 322 vta. expresaron "...al menos desde el mes de setiembre del año 2003 somos legítimas propietarias y detentamos la posesión real..."; a fs. 323 reconocen la tenencia de Alarcón, a fs. 325 expresaron que "...si interpretamos el contrato según la ley 13.246, el plazo se extiende a 3 años, o sea venció de pleno derecho al 24/7/02"; a fs. 325 dijeron que "desde 2003 Alarcón no estaba en posesión de las tierras". De los fragmentos citados, se desprende que luego del vencimiento del contrato del año 1999, Alarcón continuó como arrendatario del predio. Ahora bien, en el contrato inicial, las partes no acordaron un día determinado fijado expresamente para la restitución del inmueble, sino que establecieron que el contrato finalizaría cuando se levante la última cosecha. En consecuencia, habiendo continuado el arrendador en el uso y goce de la cosa arrendada (de lo quedan cuenta las personas cuyo testimonio recogió el Juez de Paz en el amparo a la tenencia), y no habiéndose fijado por las partes del contrato -ni por los aquí recurrentes-, un día preciso para la restitución del bien, no puede interpretarse que el arrendatario incurrió en mora automática, de acuerdo con los términos del art. 509 del Código Civil. Si bien los apelantes invocan el vencimiento del contrato de arriendo, no acreditaron haber requerido la restitución con anterioridad a la carta documento de fecha 14 de julio de 2005, obrante a fs. 8 del juicio de desalojo caratulado "Juárez Eugenia María y o. vs. Alarcón José Santos s/ Desalojo." Al no estar fijado legal o contractualmente un momento preciso para el cumplimiento de la obligación de restituir, los demandados debieron intimar en tal sentido, conforme a lo dispuesto en el art. 509 del Código Civil, que prevé que el acreedor debe interpelar al deudor para constituirlo en mora. De acuerdo con esta norma, el dueño del predio, o el arrendador, debieron exteriorizar de manera indudable su voluntad de exigir la restitución de la cosa. En efecto, si el acreedor pudo exigir el cumplimiento y no lo hizo, cabe pensar que tácitamente admitió una prolongación de la relación jurídica o al menos que otorgó al deudor un plazo complementario para la restitución. La intimación dirigida a constituir en mora al deudor es una exigencia categórica de cumplimiento de la obligación, e importa un requerimiento apropiado en cuanto al objeto, modo y tiempo de la obligación de restituir. Por ello el arrendador debió constituirlo en mora, lo que recién se verificó con la carta documento de fecha 14 de julio de 2005, obrante a fs. 8 del juicio de desalojo caratulado "Juárez Eugenia María y o. vs. Alarcón José Santos s. desalojo". En esa oportunidad, el Sr. Alarcón tomó conocimiento fehaciente de su deber de restituir, sin que pueda ser considerado un tenedor de mala fe antes de esa oportunidad. Por ello se concluye que al momento de producirse el daño el día 7 de julio de 2005, el Sr. Alarcón no había sido intimado a restituir el predio, y por ello no era tenedor de mala fe del predio y los cultivos por él efectuados le pertenecían. En consecuencia, resulta inobjetable su derecho a demandar resarcimiento por los daños causados en las condiciones antes expresadas. Por los motivos expuestos, corresponde el rechazo del recurso y la confirmación de la sentencia apelada. Por lo expuesto, se **RESUELVE** I.- **DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto por Luis Serapio Bravo (fs. 296), contra la sentencia de la sentencia n° 427 de fecha 19 de Noviembre de 2013 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Primera Nominación (fs. 287/292). II.- **NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por Eugenia María Juárez y María Isabel Juárez (fs. 298) en contra de la resolución n° 427 de fecha 19/11/2013 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Primera Nominación (fs. 287/292), la que se **CONFIRMA**. III.- **COSTAS** del recurso de apelación deducido a fs. 298 a las recurrentes vencidas Eugenia María Juárez y María Isabel Juárez. IV.- **RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios. **HÁGASE SABER.** Fdo. Dra. María José Posse (con su voto). Dra. María Isabel Bravo. Dra. Mirtha I. Ibáñez de Córdoba. ANTE MI: Dra. Mirta Estela Casares - Secretaria 006359E