En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de Octubre del año dos mil veinticinco, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: "**<Persona 7> c/ <Persona 9> s/ Cumplimiento de contrato - Daños y perjuicios (Expte 199 Año 2025)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte.246/2023.) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

I – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia el 13 de Mayo de 2025, la que fue apelada el 20/05/2025 por la parte demandada (ID 1914740), siéndole concedido el recurso el 23/05/2025. Expresó agravios la apelante el 27/06/2025 (ID 1965664), los que merecieron la réplica de la contraria el 25/07/2025 (ID 1988049).

II – La sentencia apelada

La sentencia en crisis admitió la demanda entablada por <Persona 7> contra <Persona 10>, condenando a esta última a entregar a la actora, con la documentación pertinente, 1220 animales nuevos, de dos a seis dientes y abone la suma correspondiente a 360 corderos, a valor frigorífico, que se determine en la etapa de ejecución de sentencia. Dispuso también que a la suma resultante deberán descontarse las abonadas por la accionante que surgen del informe del <Persona 11> S.A., a la que se adunarán los intereses

señalados, dentro del plazo de diez días de quedar firme el pronunciamiento; impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

III – <u>Los agravios de la parte demandada</u>

1-) El primer agravio está referido a una **incorrecta valoración del alcance del Acta de Conformidad suscripta por las partes**.

Expresa que la Jueza a quo omite ponderar el valor jurídico del acta firmada por la <Persona 7> el 17 de Mayo de 2023 ante el Juzgado de Paz de Telsen, donde manifestó su plena conformidad con la entrega del inmueble "en las condiciones que lo recibió y conforme lo acordado y estipulado contractualmente".

Afirma que este documento, incorporado al expediente y no impugnado por la actora, constituye una declaración de relevancia procesal, con efectos confesionales por un lado y de claro alcance liberatorio. Sin embargo – dice— se ha verificado una interpretación diametralmente opuesta, sin ningún respaldo documental válido.

Destaca que la sentencia desatiende el contenido y efectos jurídicos de este documento, lo cual constituye una falencia en la valoración probatoria. Sostiene que el acta refleja claramente la satisfacción de las prestaciones por parte de la demandada. Insiste en que a partir de este instrumento, ninguna reserva se hizo respecto de la existencia y exigibilidad de obligaciones incumplidas, con lo cual las partes dieron por satisfechas las obligaciones emanadas del contrato.

2-) En el segundo agravio se afirma la existencia de una **errónea valoración de la prueba testimonial que acredita la existencia de animales al momento de la entrega del establecimiento**.

Plantea que la sentencia ignora la declaración testimonial del Sr. <Persona 5> (personal de la montada de la zona), quien dijo que en ocasión de visitar el

establecimiento con dos empleados, tenía entre 1630 y 1640 ovinos y que los mismos se encontraban en el predio rural.

Afirma que este dato acredita que al momento de la restitución del inmueble la hacienda se encontraba allí, en cantidad superior a la pactada originalmente, lo que refuerza la tesis de cumplimiento por parte de la demandada. Destaca que las partes instrumentaron ante el Juez de Paz la devolución del inmueble conforme lo acordado contractualmente, porque los animales se encontraban en el campo.

Se agravia porque su parte fue condenada a entregar 1220 animales, sin considerar los existentes al finalizar el vínculo contractual.

3-) El tercer agravio se refiere a **la ausencia total de tratamiento de la doctrina de los actos propios**.

Señala que esta doctrina impide jurídicamente que una parte adopte una conducta contradictoria con otra anterior.

Conforme a lo expuesto afirma que la conformidad prestada por la actora respecto a la entrega del campo y cumplimiento del contrato fue clara, precisa, inequívoca y voluntaria y que el posterior accionar judicial de la accionante contradice directamente esa conducta anterior, incurriendo en un ejercicio incompatible con sus propios actos.

Cita jurisprudencia y culmina afirmando que la omisión de la a quo de valorar este principio agrava aun más la arbitrariedad del fallo, afectando el principio de congruencia y la razonabilidad de la sentencia.

4-) En el cuarto u último agravio se afirma el **desconocimiento del principio de buena fe contractual**.

Dice aquí que la sentencia no hace mención ni aplica el principio de buena fe contractual.

Sostiene que la buena fe obliga a las partes a actuar con lealtad, previsibilidad y cooperación desde la celebración hasta la ejecución del contrato y que la conducta de la actora contradice palmariamente este principio rector.

IV – Tratamiento de los agravios

IV.1) Es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios de la parte demandada he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; FASSI – YAÑEZ, *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado"*, T. I, pág. 825; FENOCCHIETO – ARAZI, *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado"*, T. 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611) (conf. CNCiv., Sala B, 28/12/2016, *"Boc, P.A. c. <Persona 8>, I.G. y otros s/ daños y perjuicios"*, LLOnline AR/JUR/93783/2016).

IV.2 – Incorrecta valoración del Acta de Conformidad suscripta por las partes

Según dice la queja, la a quo no valoró correctamente el Acta de Conformidad suscripta por las partes. En realidad, se trata del *"**ACTA MANIFESTACION**"* suscripta entre <Persona 3> y la actora de autos el 17 de Mayo del año 2023 por ante el Juzgado de Paz de Telsen (Chubut), que en este acto tengo a la vista.

El instrumento es muy corto y procedo a su transcripción en la parte pertinente; el mismo dice: *"... en la fecha 17 de Mayo de 2023, comparecen ...* ***<Persona 3>*** *... y la <Persona 7> ... quienes manifiestan que: que por haber concluido y finalizado vínculo respecto de contrato de Arrendamiento Rural respecto de Establecimiento* ***<Persona 12> ubicada en …*** *el Sr. <Persona 3>, hace entrega del establecimiento Rural en las condiciones que lo recibió y conforme a lo acordado y estipulado contractualmente, y al <Persona 7> manifiesta su más amplia aceptación y conformidad en su recepción por estar de acuerdo a lo convenido ..."*.

Sobre este documento –obrante en autos— la sentencia originaria ha dicho: *"... del Acta Manifestación del 17/5/23 que se adjuntara, surge que la <Persona 7> prestó conformidad a la entrega del establecimiento, objeto de la aparcería, pero nada se dice allí en cuanto al pago del precio de la aparcería y lo señalado en la Cláusula Tercera y Quinta ..."*.

El contrato de Aparcería –que también tengo a la vista en este acto— dispone en la cláusula "Tercera" que al vencimiento del plazo contractual, el aparcero deberá devolver el campo y los animales pactados. Y en la cláusula "Quinta" se fijó el precio de la aparcería y se estableció que a la finalización del contrato el aparcero –si no ejerciera la opción de compra— deberá devolver el campo con 2120 animales nuevos, de dos a seis dientes.

Anticipo que, habiendo analizado el texto del documento en cuestión (Acta de Manifestación), llego a la misma conclusión que la Sra. Jueza a quo. En efecto, es para mí muy claro que el texto de este instrumento está referido exclusivamente a la obligación que tenía el aparcero –al finalizar el vínculo contractual— de devolver el campo en las condiciones que lo recibió y conforme lo acordado y estipulado. No dice más que ello. Inclusive, advierto que se dejó constancia en el mismo que la <Persona 7> ***"… manifiesta su más amplia aceptación y conformidad en su recepción por estar de acuerdo a lo convenido …"***. O sea, es más que claro que se hace expresa y exclusiva

referencia a la devolución del campo y a la conformidad con ello por parte de la actora de autos. Ninguna otra obligación formó parte de este instrumento y de allí –para mí— lo correcto de la conclusión de la a quo sobre el análisis del mismo.

En razón de lo expuesto, no se admite el agravio en cuanto plantea que a partir de este instrumento las partes dieron por satisfechas las obligaciones emanadas del contrato. Reitero: el instrumento hace referencia a una sola de las obligaciones asumidas por el aparcero (devolución del campo) y nada se dijo sobre las restantes. Por lo tanto, le asiste el derecho a la actora a efectuar el reclamo pertinente, tal como aquí lo ha materializado.

Por los fundamentos vertidos, la queja se desestima.

IV.3 – <u>Errónea valoración de la prueba testimonial</u>

Se plantea en este punto que se ignoró la declaración testimonial del Sr. <Persona 5>, quien declaró que visitó el campo el 15/05/2023 y que había entre 1630 y 1640 ovinos que estaban en el predio rural.

No comparto en absoluto la postura de la quejosa. Y no la comparto porque, según surge de la sentencia en crisis, este testigo dijo que en Mayo de 2023 mandó gente al lugar, pero no encontraron nada ni nadie. También dijo que el 15 de Mayo de 2023 había en el establecimiento unos 1630 o 1640 animales con señales diferentes. Y también dijo que su visita al lugar duró media hora o una hora, no más y que fue con dos empleados.

En primer lugar, el testigo dijo que en Mayo de 2023 mandó gente al lugar (al campo) y que no encontraron “nada ni nadie”. Ante esta declaración surge la pregunta: si en Mayo de 2023 no se encontró “nada ni nadie” en el campo, ¿cómo es posible que haya declarado también que el 15 de Mayo de 2023 había en el establecimiento (el campo) unos 1630 o 1640 animales ..?.

Advierto también que en ningún momento surge de esta declaración cómo supo el declarante que el 15/05/2023 había en el campo 1630 o 1640 animales, o sea, la razón de sus dichos.

Otro detalle no menor está constituido por el reconocimiento de este testigo de haber estado en el campo media hora o una hora, no más. Ante una visita tan breve, cabe preguntarse ¿cómo hizo para constatar la existencia en el lugar de 1630 o 1640 animales ..? Tampoco lo ha dicho y de allí que esta declaración no resulte convincente.

Por lo tanto, he de compartir lo concluido por la sentencia apelada y de allí que no resulte errónea la valoración de esta prueba testimonial producida en autos, como se dice en el agravio, el cual se rechaza.

IV.4 - Ausencia de tratamiento de la doctrina de los actos propios

Según lo concluido al analizar el primer agravio, surge con evidencia que no ha existido en el caso ninguna contradicción en la conducta de la parte actora. Por lo tanto, este agravio se desestima.

IV.5 – Desconocimiento del principio de buena fe contractual

De lo hasta aquí desarrollado y fundamentado surge con claridad que no ha existido un incumplimiento del deber o principio de buena fe contractual por parte de la accionante de autos. Por lo tanto, este agravio deviene también improcedente y así lo declaro.

V – Conclusión

Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 268, 269 y 274 CPCC) y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio apelado, propongo su confirmación en todo lo que ha sido materia del recurso interpuesto. Es mi conclusión y así lo voto.

VI – <u>Costas de la Alzada y Regulación de Honorarios</u>

Las costas de la Alzada quedan a cargo de la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados, Dres. <Persona 1> y <Persona 4>, en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los del <Persona 6>, letrado de la parte actora, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la anterior instancia (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

I).- Antecedentes del caso:

Por razones de brevedad me remito al voto de mi colega preopinante, en cuanto al relato de los hechos y la exposición de los agravios por cuanto el Dr. FIORDELISI ha realizado una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de los agravios expresados por la parte demandada por lo que resulta innecesario reiterarme sobre dichos aspectos.

Por ello, seguidamente me adentraré en las cuestiones planteadas como fundamento recursivo de la parte.

II).- Cuestión liminar:

Previo al tratamiento de las quejas vertidas por la recurrente, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean

conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).

III).- Los agravios de la parte demandada:

Conforme lo dispuesto por el art.169 de la Constitución provincial y la reglamentación efectuada por la Ley V N°203, he de referirme respecto de los argumentos y conclusiones a las que ha arribado el Magistrado preopinante, conforme el orden seguido por mi colega, respecto de aquellos puntos sobre los cuales coincido en sus fundamentos.

Atento lo señalado, mis argumentos y conclusiones resultan coincidentes con lo expresado por mi colega preopinante respecto de los agravios de la parte demandada en el apartado **"IV.2", "IV.3" , "IV.4" y IV.5"** de su voto, a los que me remito.

IV).- Imposición de costas en la alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegro de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su*

derecho, quien debe salir incolumne del proceso."-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Por ello, teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado en autos, propicio que las costas de la Alzada se impongan a la apelante vencida– art.69 y sgtes. del CPCC-.

V).- Regulación de honorarios en la Alzada: Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso –art.5, Ley XIII, N°4-.

Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde regular los honorarios de los letrados de la parte demandada <Persona 1> y <Persona 14> <Persona 14> <Persona 13> en el 25%, en conjunto, y los del letrado de la parte actora, <Persona 2> en el 30%; todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN vota por la **AFIRMATIVA**:

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique

Fiordelisi, dijo:

De ser compartidos mis fundamentos por el resto de los Sres. Jueces que integran esta Excma. Cámara, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados, Dres. <Persona 1> y <Persona 4>, en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los del <Persona 6>, letrado de la parte actora, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la anterior instancia (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

Atento a como resuelvo el recurso aquí tratado, propongo que el pronunciamiento que se debe dictar es el siguiente:

1. **CONFIRMAR** la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **IMPONER LAS COSTAS** de la parte demandada vencida– art.69 y sgtes. del CPCC-.

3.REGULAR los HONORARIOS de los letrados de la parte demandada <Persona 1> y <Persona 4> en el 25%, en conjunto, y los del letrado de la parte actora, <Persona 2> en el 30%; todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

4. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Julián Emil JALIL no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 y Ley V N°203), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de Octubre de 2025.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados, Dres. <Persona 1> y <Persona 4>, en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los del <Persona 6>, letrado de la parte actora, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la anterior instancia (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.); en todos los casos, sin

perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

REGISTRADA BAJO EL N° /25 SDC