

MINISTRO REDACTOR: DOCTOR JULIO CESAR CHALAR

Montevideo, dieciocho de junio de dos mil trece.

VISTOS:

Para sentencia estos autos caratulados: "NESAN S.A. Y OTRA C/ VALLE ROSA S.A. - DEMANDA DE REIVINDICACION - TERCERIA EXCLUYENTE -CASACION", I.U.E. 320-62/2010.

RESULTANDO QUE:

I) En el caso, NESAN S.A., sociedad que fuera arrendataria de los inmuebles empadronados en el Departamento de Río Negro con los números 1130, 2703, 3061 y 3062, dedujo demanda reivindicatoria contra Valle Rosa S.A. -propietaria y arrendadora-, para obtener que se le restituyera la cosecha de soja que había sembrado en parte de los bienes arrendados (fs. 7 a 22).

A su vez, PRADENOR S.A. dedujo tercería excluyente sobre el 80% de la cosecha de soja objeto de la pretensión reivindicatoria, con base en el contrato de medianería agrícola que había celebrado con NESAN S.A. (fs. 124 a 136 vto.).

Por su parte, Valle Rosa S.A. se opuso a ambas pretensiones por entender, en síntesis, que la reivindicación era improcedente porque el contrato de arrendamiento vinculante prohibía que el arrendatario pudiera cultivar y porque la soja reivindicada fue cultivada al vencimiento del plazo de desalojo, en flagrante violación al principio de buena fe (fs. 29 a 36 y 138 a 142).

II) Por sentencia definitiva dictada por la Sra. Juez Letrado de Primera Instancia de Primer Turno de Young, Dra. María Jimena Alonso Hauw, se falló: "Ampárase la demanda en todos sus términos y dada la situación actual de la soja objeto de estas actuaciones conforme emerge de los acordonados, librese orden de pago a favor de NESAN SA y PRADENOR SA en los porcentajes denunciados de 20 y 80% respectivamente, por el total depositado a nombre de esta Sede y bajo el rubro de autos en la cuenta abierta en el BROU.

Ampárase asimismo la pretensión excluyente de Pradenor S.A. con las consideraciones vertidas supra. Sin especial condenación..." (Sentencia No. 4 de 12 de marzo de 2012, a fs. 277 a 295). Esta sentencia fue impugnada mediante la interposición de recurso de apelación por la parte demandada (fs. 298 y ss.).

III) El Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Sexto Turno resolvió el recurso de apelación interpuesto por Sentencia Definitiva No. 223/2012, de 22 de agosto de 2012; falló revocando la sentencia apelada, y en su lugar desestimó la demanda y la tercería excluyente deducida, sin especial condenación (fs. 348 a 352).

IV) La parte actora interpuso recurso de casación (fs. 358 a 372), en el cual alegó la errónea aplicación de las normas contenidas en las siguientes disposiciones: artículos 749 y 751 inciso segundo del Código Civil; artículos 29, 33 y 58 inciso final del Decreto-Ley 14.384; artículo 141 del Código Rural; y artículo 140 del Código General de Proceso (C.G.P.).

Se resumen sucintamente los fundamentos de su recurrencia:

- Postula en primer término que el Tribunal aplicó erróneamente las normas que refieren a la accesión de los frutos del producto de las cosas, en especial el

artículo 733, que establece que los frutos pertenecen al dueño de la cosa, sin tomar en cuenta que la misma disposición prosigue indicando "sin perjuicio de los derechos constituidos por las Leyes o por un hecho del hombre, como por ejemplo, al poseedor de buena fe, al usufructuario o al arrendatario".

- A su vez, el Decreto-Ley No. 14.383 concreta la voluntad del legislador de reconocerle al arrendatario sus derechos por las mejoras y los frutos de los trabajos realizados, como el derecho del arrendatario a recoger el fruto de las sembreras ya realizadas, en el caso de rescisión de contrato por su culpa, facultando al Juez a conceder una prórroga por noventa días, para que el arrendatario pueda recoger dichos frutos (artículo 58).

- De autos resultaba acreditado que la siembra de soja fue hecha por NESAN S.A. a sus expensas, en su calidad de arrendataria, dentro de la medianería agrícola acordada con PRADENOR S.A., por lo que no correspondía aplicar la presunción de propiedad del propietario del inmueble recogida en el artículo 749 del Código Civil.

- La actividad agrícola siempre se realizó con conocimiento de la demandada, y a su vista y paciencia. La arrendadora concedió a la arrendataria el derecho a sembrar y cultivar soja, a pesar de la prohibición establecida en la cláusula aditiva del contrato de arrendamiento entre las partes, por lo que no correspondía hacer lugar a la violación contractual invocada por la demandada, cuando la misma estaba en conocimiento de su actividad agrícola. Las plantaciones se hicieron a su vista y paciencia, al punto que durante años nunca invocó un incumplimiento de contrato. La arrendadora incurrió en un reconocimiento tácito, dado que a pesar de conocer el destino que la arrendataria le había dado a algunas de las fracciones de campo arrendadas, no manifestó oposición alguna, y percibió los arrendamientos correspondientes durante 6 años sin inconvenientes y sin haber promovido durante esos años la acción correspondiente por violación de contrato de arrendamiento.

- La Sala se equivoca cuando afirma que dador que la arrendataria realizó la siembra de la soja una vez vencido el plazo del desalojo, en noviembre de 2009, solo cabía a ella la responsabilidad por no haber podido levantar la cosecha antes de la entrega del campo. En tal sentido, se omite considerar que los plazos contractuales no estaban vencidos, ya que NESAN S.A. mantuvo la calidad de arrendataria hasta el 26 de abril de 2010, como entiende la recurrente lo reconoció la demandada, por lo que no correspondía imponer la sanción de la pérdida de los frutos no recogidos en beneficio del arrendador.

V) La tercerista PRADENOR S.A. también interpuso recurso de casación (fs. 374 a 386) por fundamentos similares a los de NESAN S.A. que se vienen de exponer. Agregó que la denegación de la prórroga prevista por el Decreto-Ley No. 14.384 en su artículo 58 era de dudosa constitucionalidad, al consagrar una limitación al derecho de propiedad sin establecer la indemnización correspondiente. Postuló que el Tribunal actuante debió aplicar las normas de fondo que regular el derecho de propiedad y los modos de adquirir el dominio (artículos 733, y 749 a 751 del Código Civil).

VI) A fs. 391 a 393 vto. la demandada Valle Rosa S.A. evacuó el traslado del recurso, postulando su rechazo fundadamente.

VII) Por Resolución No. 2740/2012 la Corporación dispuso: "Pasen a estudio y autos para sentencia".

CONSIDERANDO:

I) La Suprema Corte de Justicia, por unanimidad, casará la sentencia impugnada y, en su mérito, anulará el fallo y confirmará el pronunciamiento dictado en primera instancia.

II) La resolución del caso de autos implica que este Alto Cuerpo determine quién es titular del derecho de propiedad de los frutos de un inmueble rural que fuera objeto de arrendamiento, luego de extinta la relación arrendaticia, y recuperada la tenencia por el propietario arrendador, tomando en cuenta que esos frutos son producto de una plantación realizada por el arrendatario en vigencia de la relación contractual que le otorgó el use y goce del predio: si es propietario de los frutos quien realizó la plantación, ó si lo es el propietario del inmueble. Cabe precisar que en el caso a resolución, la plantación se realizó en virtud de un contrato de medianería agrícola del cual fueron partes el arrendatario (parte actora de este proceso) y el medianero (tercerista en autos).

III) Cabe consignar, tal como hace la recurrida, que, en el caso, NESAN S.A. arrendó a VALLE FLOR S.A. diversas fracciones de campo en el Departamento de Río Negro. El primer contrato, de fecha 10. de marzo de 2003, comprendió los padrones números 13.061 y 13.062, y 200 hectáreas del padrón No. 11.130 (comprende una superficie total de 1937,3063 hectáreas); por el segundo contrato, de fecha 10. de diciembre de 2005, se arrendó el padrón No. 2703 (comprende una superficie de 521,4618 hectáreas).

En el primer contrato celebrado, se estipuló, mediante una cláusula aditiva, que la arrendataria no podía realizar la explotación agrícola sin previa autorización escrita del arrendador (cf. fs. 10 vto. del proceso de desalojo acordonado, I.U.E. 445-208/2008). En el segundo contrato no existía prohibición de desarrollar actividad agrícola (cf. segundo expediente de desalojo acordonado, I.U.E. 445-209/2008).

En primera instancia, la magistrada actuante, no obstante reconocer que se había pactado una prohibición de cultivar, consideró que dicha explotación fue consentida tácitamente por la arrendadora, quien, a pesar de conocer el destino que la arrendataria le había dado a algunas de las fracciones de campo arrendadas, no manifestó oposición alguna y percibió los arrendamientos correspondientes durante seis o siete años sin inconvenientes y sin haber promovido la acción correspondiente por violación del contrato de arrendamiento (considerando 6, fs. 285 y 286).

La Sala civil de sexto Turno, por su parte, no compartió la conclusión de la magistrada "a quo". Por el contrario, entendió que no hay en autos prueba fehaciente de que la arrendadora conociera que su contraria había violado la prohibición de cultivar. Adicionalmente, consideró probado que la arrendadora se opuso a la realización del cultivo de soja, en función de lo que surge de los escritos que presentó en los dos expedientes de desalojo precedentemente relacionados, donde denunció como un hecho grave que había llegado a su conocimiento que la arrendataria, ya finalizado el plazo del contrato, había efectuado cultivos de soja en los campos arrendados (fs. 39 y 39 vto. del acordonado identificado con el I.U.E. 445-208/2008; y fs. 27 y 27 vto. del acordonado identificado con el I.U.E. 445-209/2008). Concluyó así que el art. 751 inciso 2o. del Código Civil, que la magistrada "a quo" invocó en el considerando 8 de su decisión (fs. 290), resulta inaplicable en la especie.

A juicio de la Sala, desde que la arrendataria sabía que estaba sembrando al vencimiento del plazo del arriendo, parece claro que solo a ella cabe responsabilizar por

no haber podido levantar la cosecha antes de la entrega del campo. Señaló el distinguido tribunal que entender que luego de finalizada la relación arrendaticia, el arrendatario es propietario de los frutos del bien arrendado, implica otorgar al contrato un efecto extensivo que no puede admitirse, ya que, de acuerdo con los artículos 733, 734 y 735 del Código Civil, los frutos naturales de la cosa pertenecen al propietario, conclusión que también resulta avalada por el artículo 58 inciso 2o. del Decreto-Ley No. 14.384.

IV) El derecho aplicable al caso de autos. La Suprema Corte de Justicia entiende que la plataforma fáctica del caso hace aplicable el régimen de accesión respecto de las cosas inmuebles (Libro Tercero, Título II, capítulo III del Código Civil, artículos 748 a 757), en lugar del elenco de disposiciones aplicadas por la recurrida que se vienen de citar en el párrafo que antecede, relativas a la accesión respecto del producto de las cosas (Libro Tercero, Título II, capítulo III del Código Civil, artículos 732 a 735). En efecto, al tratarse de reivindicación de soja, se verifica un caso de fruto de un inmueble ("Los árboles y plantas son inmuebles, mientras adhieran al suelo por sus raíces. Lo son también los frutos pendientes de las mismas plantas o árboles...", artículo 464, Código Civil).

En particular, son de particular relevancia los artículos 749 y 751.

El artículo 749 establece el principio general conforme el cual todas las obras, siembras y plantaciones hechas en un terreno se presumen hechas por el propietario a sus expensas y que le pertenecen, salvo prueba en contrario.

El artículo 751, por su parte, dispone:

"El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título "De la reivindicación" (artículos 694 y siguientes) o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder y al que sembró, a pagarle la renta y a indemnizarle los daños y perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera".

Tal como surge de la lectura de la norma, ésta comprende los casos en que un persona desarrolla actividad agrícola (planta o siembra) en terreno ajeno, supuestos en los que el propietario del inmueble no tiene derecho a lo plantado o sembrado, si no es mediante el pago de las indemnizaciones o la adquisición forzada que disciplina el artículo.

Del texto de esta disposición surge claramente que si se regula en qué circunstancias el propietario puede "hacer suyo" lo plantado o sembrado, es porque éste no tiene la calidad de propietario ab origine.

Se trata de una norma especial que coordina con lo preceptuado por el artículo 749 del Código Civil, norma que como se señaló establece el principio general conforme al cual todas las obras, siembras y plantaciones hechas en un terreno se presumen hechas por el propietario a sus expensas y que le pertenecen. De esta forma, el artículo 751 regula casos en que cae la presunción prevista en el artículo 749, por haberse

probado que las obras, siembras o plantaciones no corresponden al propietario del suelo, por haber sido incorporadas por un tercero.

V) Ambito de aplicación del artículo 751 del Código Civil. Cabe señalar que la Suprema Corte de Justicia entiende que lo dispuesto por el artículo 751 del Código Civil es aplicable al presente caso.

En efecto, la Corporación comparte la interpretación dogmática conforme la cual el ámbito de aplicación del artículo 751 es amplio, esto es, comprende no solo los supuestos en que un tercero, de buena o mala fe, edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin tener derecho para ello, sino también los casos en que se edifica, planta o siembra por un sujeto vinculado jurídicamente con el propietario del suelo.

Se sigue así la posición del Prof. Walter Howard, quien se ubica en la misma línea interpretativa de Planiol y Ripert, Josserand y Salvat (Walter Howard, "Modos de Adquirir", segunda edición corregida y ampliada, Universidad de Montevideo, 2010, pág. 170).

Señala Howard, en cita ineludible en el caso, que "[e]n el Derecho uruguayo estimo que debe admitirse una aplicación amplia del art. 751. No hay dudas, como tampoco las hay en la doctrina comparada, acerca de que dicha disposición se aplica principalmente a quien construye en terreno ajeno sin vinculación jurídica alguna con el titular del suelo, como ocurre con el usurpador o el adquirente a non dominus. Tampoco se hace cuestión acerca de que la regla no se aplica cuando la vinculación jurídica entre las partes emerge de un negocio jurídico por el cual el constructor se obliga a realizar las obras para el propietario... o bien, estipulativamente se decidió la regulación de las mismas. Pero también corresponde la utilización en forma analógica del art. 751 en los supuestos en que al constructor [o quien planta o siembra] y el titular predial los vincula una relación jurídica cuya finalidad principal no es la edificación del bien [o realizar la plantación o siembra]. Por ejemplo, en el caso del arrendamiento o cuando se ocupa un bien en carácter de condómino, la Ley no ha reglamentado qué acontece con las construcciones [plantaciones o siembras] que haya realizado quien ocupaba la cuestión. Para solucionar estos casos existe un fundamento idéntico al que milita en el art. 751: evitar el enriquecimiento injustificado del propietario frente al empobrecimiento del edificador [plantador o sembrador], por lo que analógicamente cabe aplicar dicho precepto. Véase que de no aceptarse el razonamiento expuesto, el usurpador se hallaría en mejor situación que el arrendatario o comunero constructor en cuanto al cobro de lo incorporado, cuando en definitiva, de lo que se trata es de reparar los perjuicios que le causa al incorporante la realización de obras frente a un enriquecimiento injustificado del dueño del suelo.

Admitido lo dicho, es menester recepcionar una contextualización amplia del art. 751 que no solo incluya los supuestos en los que inexiste una vinculación jurídica... En estos supuestos, el precepto del art. 751 se aplica a condición de que no haya convenio de los involucrados en lo concerniente a las incorporaciones, ni una previsión legal que determine una solución diversa a la recibida por el artículo en examen" (ob. cit., págs. 169 y 170, agregados entre paréntesis rectos del redactor).

VI) Finalidades del artículo 751 del Código Civil. La incidencia de la fe del incorporante. Como se ha señalado en el profundo estudio sobre esta norma citado, en la consideración de los supuestos de hecho regulados por el artículo 751, debe partirse de considerar dos premisas que enmarcan la

cuestión, y que fueron tomadas en consideración por el legislador: (i) la preservación de lo edificado, plantado o sembrado; y, (ii) eludir el enriquecimiento injusto de uno de los involucrados en perjuicio del otro (cf. ob. cit., pág. 167).

El Prof. Howard apunta que, "[e]n el régimen instaurado, la actuación de buena o mala fe del constructor o agricultor no tiene la influencia de que goza en otros ordenamientos jurídicos..."; en el Código Civil uruguayo la distinción en cuanto a la buena o mala fe únicamente incide en el monto de la indemnización (ob. cit., págs. 167 y 168).

El Código establece dos regímenes en el artículo 751, que difieren en su regulación según si la edificación, plantación o siembra de que se trate se realizó con o sin conocimiento del dueño del suelo. Apunta el Prof. Howard que "[l]a fe del incorporante solo repercute cuando se trata de obra concretada sin conocimiento del titular y éste adhiere a la primera opción que brinda el artículo: 'hacer suyo el edificio, plantación o sementera'" (ob. cit., pág. 168).

De todos modos, en tanto el objeto del proceso consiste en determinar la procedencia de la pretensión de reivindicación del actor y el tercero excluyente, a los efectos del proceso de autos no es relevante la fe del incorporante.

VII) Al surgir acreditado en autos que la siembra de soja fue realizada por NESAN S.A. y PRADENOR S.A. en el marco del contrato de medianería agrícola que celebraran (cf. contestación de demanda a fs. 30), le asiste razón a las recurrentes respecto de que no correspondía aplicar la presunción de propiedad que estatuye el Código Civil en beneficio del propietario, sino el régimen específico del artículo 751 del Código Civil.

Y tal como ya se ha señalado, de lo preceptuado por el artículo 751 surge que el Código Civil reconoce la propiedad de la plantación o siembra en el tercero que la realizó, y no en el propietario del suelo -como sería, de otro modo, de principio-. En efecto, como se señaló, del texto del artículo 751 del Código Civil surge claramente que si se regula en qué circunstancias el propietario puede "hacer suyo" lo plantado o sembrado, es porque éste no tiene la calidad de propietario ab origine.

VIII) En definitiva, la Suprema Corte de Justicia entiende que corresponde revocar la recurrida, por haberse acreditado por los recurrentes su calidad de propietarios de la soja cuya reivindicación pretenden, conforme lo dispuesto por el artículo 751 del Código Civil.

Por tales fundamentos la Suprema Corte de Justicia,

FALLA:

ANULASE LA SENTENCIA IMPUGNADA Y, EN SU LUGAR, CONFIRMASE EL PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA, POR LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS.

SIN ESPECIAL CONDENACION.

PUBLIQUESE Y OPORTUNAMENTE, DEVUELVASE.