

//tencia No. 167

MINISTRO REDACTOR:

DOCTOR RICARDO C. PÉREZ MANRIQUE

Montevideo, veintiuno de mayo de dos mil quince

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva, estos autos caratulados: **"INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE CERRO LARGO C/ ASOCIACIÓN D. DE C. L. Y DEMÁS OCUPANTES - EXPROPIACIÓN - CASACIÓN"**, IUE: 208-99/2011; venidos a conocimiento de esta Corporación, por mérito al recurso de casación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia Definitiva No. SEF-0007-000113/2014 dictada el 11 de junio de 2014 en segunda instancia por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Tercer Turno.

**RESULTANDO:**

1º) Que por la referida decisión el órgano de segundo grado falló revocando parcialmente la sentencia impugnada, y en su mérito fijó el monto de la justa compensación en la suma de U\$S318.250 (Dólares americanos Trescientos dieciocho mil doscientos cincuenta), más interés legal desde la fecha de interposición de la demanda hasta la fecha del efectivo pago, descontándose en tal momento la suma depositada como indemnización provisoria, la que deberá ser reajustada y con interés legal, conforme se establece en Considerando VII. Las costas serán de cargo de la actora, incluidos los honorarios de ambos peritos

designados. Los costos de primera instancia, por el orden causado (fs. 747).

Por su parte, el pronunciamiento de primer grado, emanado del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Cerro Largo de 4to. Turno por Sentencia Definitiva No. 98/2013 de fecha 3 de octubre de 2013 resolvió fijar el monto de la justa compensación que la actora Intendencia Departamental de Cerro Largo debe abonar a la demandada Asociación D. C. L. en la suma de U\$S216.000 (Dólares americanos Doscientos dieciséis mil), debiéndose imputar a dicha cantidad las sumas depositadas en concepto de indemnización provisoria, sin especial condenación (fs. 659-679).

A fs. 750/751, la representante de la Asociación D. C. L. interpuso recurso de aclaración, el cual fue desestimado por Interlocutoria MET 0007-000165/2014, del 17/VII/2014 (fs. 754).

2º) A fs. 760/761, el representante de la Intendencia Departamental de Cerro Largo interpuso recurso de casación. Básicamente, sostuvo:

- "Existe en la impugnada un error 'in iudicando' proveniente de la infracción de las normas legales de admisibilidad y valoración de la

prueba que se tuvo en cuenta como determinante al dictaminar el fallo. En la valoración de la tarea efectuada por el Tribunal existe una errónea aplicación del art. 140 del C.G.P. susceptible de ser corregida por el órgano casatorio" (fs. 760).

- En la valoración de la prueba el Tribunal se basa en lo expresado por el perito C., el cual indudablemente al no ser de la ciudad de Melo no fue feliz en cuanto a sus apreciaciones distantes de la realidad local y del mercado inmobiliario.

Es indudable que existe una errónea valoración de la prueba dado que el dictamen de H. C. escapa a todo parámetro de valor de la ciudad de Melo, porque desconoce la realidad local, dicha pericia no refiere en ningún momento al pésimo estado de conservación del bien objeto de obrados. El Tribunal sobredimensionó dicha prueba, es evidente que H. C. omitió señalar en su peritaje que el valor y la potencialidad del inmueble (padrón No. n.nnn) se la dio la propia Intendencia, quien es la propietaria de los padrones al Este y al Oeste del bien, dado que el área importante del padrón objeto de expropiación se encuentra enclavada en el centro de la manzana, extremos que no fueron tomados en cuenta por el Tribunal al valorar la prueba.

- La errónea valoración consistió en que el Tribunal no consideró parte de la prueba de un CD donde consta grabado el estado de deterioro total de la parte edificada que era un 20% del total de área del padrón que indudablemente no puede tomarse como referencia para promediar como lo hizo la Sala, porque está promediando valores de construcciones habitables y confortables que son incomparables con un terreno abandonado, lo que resulta una valoración errónea.

- En definitiva, solicitó se revoque la impugnada y se mantenga firme la sentencia de primera instancia (fs. 761).

3º) Conferido traslado del recurso, fue evacuado por la representante de la Asociación D.C.L. quien, además de contestar la impugnación abogando por la desestimación del recurso, adhirió a la misma (fs. 765/770 vto.).

En lo que a la adhesión al recurso de casación refiere, en resumen, sostuvo:

- Que no tiene el honor de compartir la sentencia de segunda instancia en cuanto el Tribunal no hizo lugar a la documental acompañada por la parte al interponer recurso de apelación.

- Se trata de un certificado que fuera solicitado el 9.10.2013, expedido

el 11.10.2013 y que informa de la venta del inmueble padrón No. n.nnn (ubicado a una cuadra del bien de autos), celebrada el 23.9.2013 por un precio de U\$S430.000. Tal valor corrobora la tasación y el correcto criterio del perito C. de que el inmueble de la Asociación D.C.L. (que es de mayor superficie y es centro de manzana) vale U\$S500.000.

- Dicho certificado registral es un documento público de fecha posterior a la conclusión de la causa a que refiere el art. 253.2 del C.G.P.

- Ello incide a su vez en la suma promedio a que arriba el Tribunal como monto base para la indemnización, art. 32 de la Constitución, donde se consagra el principio de la justa y previa compensación.

- Además, siguiendo la enseñanza de Sayagués Laso no se debió estimar la valuación del bien, a la fecha del decreto designando las propiedades que serán expropiadas. En el caso, el Decreto de la Junta Departamental avalando la expropiación es de fines de 2010 y la inscripción registral de la resolución que designa el bien a expropiar en el Registro tiene fecha 16.12.2010, por lo que corresponde hacer el promedio con la compraventa del año 2011 de U\$S450.000 (fs. 147-148) y la del año 2013

de U\$S430.000, lo que arroja la suma de U\$S440.000.

- Atendiendo a ello, el monto base de indemnización era mayor al arribado por el Tribunal y condice prácticamente en todo con la pericia del Sr. C. .

- Existe agravio también en cuanto a los daños y perjuicios por intereses que el Tribunal computa desde la demanda y no desde la toma de posesión, así como en cuanto al método de actualización y conversión a dólares a que refiere la sentencia en el considerando VII para el descuento de lo depositado por la Intendencia, que motivó el recurso de aclaración que se solicitara. Doctrina y jurisprudencia en forma constante sostienen, basado en lo dispuesto por el art. 32 de la Constitución, que la justa compensación debe incluir los intereses desde la toma de posesión hasta la escrituración y pago total de la compensación y el interés debe cubrir el lucro cesante derivado de la privación del bien.

- Se discrepa con la posición del Tribunal en el inicio del plazo para el cómputo de intereses a aplicar a la suma definitiva que debe ser desde la toma de posesión y no desde la demanda.

- Y no se comparte la forma para calcular la actualización en cuanto el

Tribunal si bien señala que les asiste razón de que la Intendencia no había depositado en UR sino en \$ (desvalorizado) luego dispone aplicar los reajustes e intereses a la suma depositada como precio provisorio desde la fecha de depósito cuando la Asociación recién obtuvo dicha suma (en pesos, sin reajustes ni intereses y en el mes de noviembre 2012); para luego descontarla del precio definitivo pero convertida a dólares pues por este método resulta enriquecida la Administración expropiante y notoriamente perjudicada la expropiada que es lo que la propia Constitución rechaza.

- La metodología para mantener el valor y cubrir los daños y perjuicios implica pasar el precio definitivo de compensación fijado en dólares a pesos, restar luego la suma depositada por la Intendencia y sobre el saldo resultante calcular los reajustes e intereses hasta el momento de pago, que será la suma definitiva en pesos que resta depositarse por la Intendencia. O, en su caso, al precio definitivo de compensación establecido en dólares sumar los intereses desde la toma de posesión, luego convertir lo depositado en pesos por la Intendencia al valor del dólar de la época, sin reajustes ni intereses y restarlo o descontarlo al precio definitivo.

- En definitiva, solicita

se confirme la sentencia de segunda instancia, salvo en cuanto el Tribunal no hizo lugar a la agregación del certificado registral al interponerse la apelación por la parte y en su mérito en el monto de la justa compensación, así como en lo relativo a los daños y perjuicios por reajustes e intereses referidos supra (fs. 770 vto.).

4°) El Tribunal dispuso conceder el recurso de casación para ante la Suprema Corte de Justicia (fs. 775) y luego la adhesión al mismo (fs. 783). Los autos fueron recibidos en la Corporación el día 29 de octubre de 2014 (cfme. nota de fs. 788).

5°) Por Dispositivo No. 2.025, del 10 de noviembre de 2014, se dispuso: "Pasen a estudio y autos para sentencia" (fs. 789 vto.).

6°) Conferida vista al Sr. Fiscal de Corte (Decreto No. 113 del 19 de febrero de 2015), la evacuó en Dictamen No. 0362 indicando que la somera expresión de agravios que ha sido expuesta en el sub-lite no permite determinar la existencia de afectación de la causa pública, por lo que en lo sustancial, nada habrá de observar en autos (C.G.P., art. 276.1) (fs. 794 y vto.).

**CONSIDERANDO:**

I) La Suprema Corte de Justicia, por unanimidad de sus miembros naturales

desestimaré el recurso de casación interpuesto por la parte actora y hará lugar parcialmente al ejercitado en vía adhesiva por la parte demandada, estableciendo que los intereses se devengarán desde la fecha en que los propietarios perdieron la posesión del bien, esto es, el 19/I/2011.

II) Ingresando al análisis de la recurrencia de la parte actora el agravio articulado refiere a una cuestión que no resulta determinante de la parte dispositiva del fallo impugnado, lo que sella negativamente la suerte del recurso.

La parte actora expresa un único agravio que refiere a su discrepancia con la Sala en cuanto a la valoración que efectuó de la tasación confeccionada por el Sr. H.C. .

De la simple lectura de la sentencia se aprecia que el "ad quem" incrementó el monto de la denominada "justa compensación", al valorar no solamente la segunda pericia, sino toda la prueba producida en autos (ambas pericias, ampliación pericial realizada en audiencia, valor de mercado de varios inmuebles de la zona, etc.)

Así, surge de autos que luego de haber sido impugnada por la parte demandada una primera tasación efectuada por el Rematador Público D. F. M. que adjudicó al bien un valor de U\$S216.000 (fs.

506/509), la Sede a quo dispuso la realización de un nuevo peritaje, esta vez a cargo del Sr. H. C. (fs. 575).

A fs. 613 luce agregada la tasación del bien de autos efectuada por el Rematador Público Sr. C. , por la cual "...se tasa el bien descrito en la suma de U\$S500.000...".

Partiendo de tal diferencia, la Sala consignó que debía analizarse con mayor profundidad la probanza pericial a la luz de la restante prueba, lo que efectivamente hizo.

Se desprende de la recurrida que para el establecimiento del valor de la justa compensación por la expropiación del inmueble Padrón No. 1.239 del departamento de Cerro Largo (U\$S318.250), **la Sala descartó acudir a los valores que arrojan las dos tasaciones practicadas en autos**, por lo que al no haber tomado el *ad quem* la tasación del Rematador C. como base de su condena mal podría prosperar el agravio expresado por el Gobierno Departamental accionante.

El Tribunal indica claramente que se aparta de ambas pericias en tanto el valor "acertado" lo fue el 5.3.2012 en la pericia del Sr. F., y el 25.2.2013 en la pericia del Sr. C., cuando en realidad la resolución del Intendente y el Decreto de

la Junta Departamental de Cerro Largo datan de fines del año 2010, a lo que se suma que existe una diferencia de más del doble entre ambos valores de tasación, por lo cual se fija el precio de la justa compensación en una suma promedio de las ventas de inmueble situados en el centro de la ciudad de Melo entre los años 2009 y 2011, por lo que la determina en U\$S318.250 (fs. 745).

Por lo que viene de señalarse, el único agravio expresado por la Intendencia Departamental de Cerro Largo refiere a una cuestión (valoración probatoria de la tasación del Sr. C.) que lejos de resultar determinante de la parte dispositiva del fallo impugnado fue descartada por la Sala a la hora de establecer el valor de la justa compensación, lo cual -obviamente- determina el rechazo de la recurrencia, en aplicación del art. 270 inc. 2 del C.G.P.

III) La parte demandada al evacuar el traslado del recurso de casación adhiere al mismo, ejercitando como primer motivo de agravio el rechazo de parte del Tribunal de la agregación del certificado registral obtenido con posterioridad a la conclusión de la causa, que al entender de la recurrente ilustraría al "ad quem" sobre el valor de mercado del inmueble a expropiar, aspecto en el que no le asiste razón.

Tal pretensión es

claramente improcedente en virtud que no se trata de ningún hecho ni de prueba superviniente, quedando excluida por inadmisibile conforme a lo dispuesto en los arts. 118.3 y 253.2 del C.G.P.

Como enseña el Maestro Couture: "*‘Pero lo que en nuestro derecho da a la segunda instancia su nota más característica es la restricción de la prueba. El principio de que la prueba debe producirse plenamente en primera instancia, sin reserva para la segunda, es absoluto’* (Fundamentos de Derecho Procesal, pág. 357; Cf. Enrique Vescovi, Derecho Procesal Civil, t. VI, 2da. parte, pág. 103 y Enrique E. Tarigo, Lecciones de Derecho Procesal Civil, t. II, pág. 250)" (citado en Sentencias Nos. 283/99, 736/2012 y citado en Sentencia No. 620/2013).

"*‘Una prueba que se ha producido a espaldas del otro litigante, por regla general es ineficaz. El cúmulo de normas del procedimiento probatorio es un conjunto de garantías para que la contraparte pueda cumplir su obra de fiscalización. El principio dominante en esta materia es el de que toda la prueba se produce con injerencia y posible oposición de la parte a la que eventualmente puede perjudicar’* (Eduardo J. Couture, op. cit., pág. 253)" (citado en Sentencia No. 283/99).

Contrariamente a lo

planteado en la recurrencia, el Tribunal aplicó correctamente el art. 253 del C.G.P. en tanto si bien es cierto que el certificado registral se obtuvo con posterioridad, su contenido refiere a una compraventa acaecida antes del dictado de la sentencia definitiva, (dictada el 3 de octubre de 2013) por lo que al haber sido solicitado luego de su dictado (solicitud de fecha 9.10.2013), no se ajusta a los requerimientos establecidos por el legislador para admitir la prueba en segunda instancia (fs. 740).

Por lo tanto, no correspondía que el Tribunal hiciera lugar a la prueba solicitada, pues ello contraviene lo dispuesto en nuestro ordenamiento positivo y alteraría las garantías del debido proceso, si se adjuntara prueba que no pudo ser objeto de contralor por parte de su contraria.

IV) El segundo motivo de agravio refiere a que los daños y perjuicios por intereses el Tribunal los computa desde la demanda y no desde la toma de posesión, aspecto en el que le asiste razón.

La Corte ha abordado la referida temática en Pronunciamientos Nos. 88/2014 y 234/2013 afirmándose que el interés legal correspondiente debe computarse desde el momento en el cual los propietarios del bien inmueble perdieron su

efectiva posesión, expresándose: "Sobre esta cuestión, la Corporación comparte lo expresado en la Sentencia No. 135/2012 dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2o. Turno, oportunidad en la cual dicho órgano sostuvo:

*'(...) se debe diferenciar el alcance de la sentencia que se dicta en el proceso de toma urgente de posesión, la toma de posesión luego de esa sentencia con la circunstancia que surge cuando en los hechos el propietario del padrón cede voluntariamente el mismo a la Administración para que ésta, efectivamente, lo ocupe antes de que recaiga fallo judicial. Esta última hipótesis es la que recoge la norma, que además se condice con el principio de reparación integral del daño pues es a partir de la ocupación efectiva que se verifica en el mundo fáctico cuando el propietario pierde el señorío de la cosa objeto de su propiedad, o ve seriamente limitado o menoscabado el ejercicio de ella. Naturalmente, puede ocurrir que una ocupación efectiva se dé en un momento determinado y varios años después se llegue a la toma efectiva de posesión judicialmente. Por ello, si se condena a abonar interés legal desde este último evento, quedarían sin indemnizarse años de indisponibilidad del bien de quien hasta ese entonces seguía siendo su único dueño (...).'*

*En definitiva, cuando opera una ocupación efectiva y recién luego se llega a la toma de posesión judicial, condenar a abonar el interés desde esta última fecha dejaría sin indemnización períodos de indisponibilidad del bien por parte del propietario, lo cual colidiría con el principio general de reparación integral del daño y con lo establecido por el art. 32 de la Constitución de la República”.*

Surge de autos que el depósito se realizó el 3/1/2011 (fs. 65), la toma de posesión se verificó el 19/1/2011 según lo afirmado a fs. 110 y la demanda fue promovida el 17/2/2011 (fs. 111), siendo de destacar que al contestar la demanda la Asociación D. C. L. solicitó los intereses legales desde la toma de posesión hasta el efectivo pago (fs. 187).

Al resolver el Tribunal que la suma objeto de condena sea actualizada desde la fecha del depósito por Decreto-Ley No. 14.500 con el interés legal correspondiente, especificándose que el interés legal rige desde la fecha de interposición de la demanda hasta la fecha del efectivo pago (fs. 746 y 747) corresponde sea corregida por la Corte, haciendo lugar parcialmente al recurso de casación interpuesto en vía adhesiva, estableciendo que los intereses se devengarán desde la fecha en que los propietarios perdieron la

posesión del bien, esto es, el 19/I/2011.

V) Las costas, por su orden.

Por estos fundamentos, la Suprema Corte de Justicia por unanimidad,

**FALLA:**

DESESTÍMASE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE ACTORA.

AMPÁRASE PARCIALMENTE LA IMPUGNACIÓN PROMOVIDA POR LA DEMANDADA EN VÍA ADHESIVA, Y EN SU MÉRITO, ANÚLASE LA RECURRIDA EN CUANTO DISPUSO QUE LOS INTERESES LEGALES SE DEVENGARÍAN DESDE LA DEMANDA Y EN SU LUGAR SE ESTABLECE QUE DEBEN COMPUTARSE DESDE EL MOMENTO EN EL CUAL LOS PROPIETARIOS DEL BIEN PERDIERON SU EFECTIVA POSESIÓN (19/I/2011).

SIN ESPECIAL CONDENACIÓN.

PUBLÍQUESE. OPORTUNAMENTE, DEVUÉLVASE.

**DR. JORGE O. CHEDIAK GONZÁLEZ**  
PRESIDENTE DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. JORGE RUIBAL PINO**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. JORGE T. LARRIEUX RODRÍGUEZ**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. RICARDO C. PÉREZ MANRIQUE**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. FELIPE HOUNIE**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. FERNANDO TOVAGLIARE ROMERO**  
SECRETARIO LETRADO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA