

//tencia No. 6

MINISTRO REDACTOR:

DOCTOR FELIPE HOUNIE

Montevideo, once de febrero de dos mil dieciséis

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva, estos autos caratulados: **"INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN c/ DE OLIVEIRA GINI, Carlos. Entrega de la cosa. Casación"**, IUE 470-271/2012, venidos a conocimiento de la Suprema Corte de Justicia en virtud del recurso de casación interpuesto por la parte actora contra la sentencia identificada como SEF 0009-000064/2015, dictada a fs. 398-400vto. por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4º Turno.

**RESULTANDO:**

I) A fs. 18-19vto. compareció el Instituto Nacional de Colonización promoviendo proceso de entrega de la cosa contra Carlos de Oliveira y demás ocupantes de las fracciones N<sup>os</sup> 37 y 64 de la Colonia Dr. Bernardo P. Berro, sitas en la 9ª sección judicial del Departamento de Canelones, en el paraje conocido como "Tapia".

Sostuvo que en los años 1998 y 2000 celebró con Carlos de Oliveira sendos contratos de arrendamiento que tuvieron como objeto, en el marco de la ley 11.029, los referidos predios (fs. 4-6 y 7-9). Dado que aquél no cumplió con las obligaciones

previstas en los artículos 61 y 101 de dicha ley, el Directorio del Instituto resolvió rescindir los contratos de arrendamiento y promover la restitución de los inmuebles por la vía judicial (resolución N° 8 del Acta N° 5106 del 6 de junio de 2012), (fs. 10).

Dicha resolución no fue impugnada por el colono.

II) Por sentencia definitiva de primera instancia N° 68/2014 (fs. 365-372), dictada el 21 de agosto de 2014 por el Dr. Silvestre Barreda, titular del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Pando de 5° Turno, se confirmó la sentencia monitoria que había dispuesto la entrega de los referidos predios, con plazo de 30 días.

III) En segunda instancia entendió el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4° Turno, integrado por los Sres. Ministros, Dres. Ana María Maggi, Graciela Gatti y Eduardo Turell, órgano que, por sentencia definitiva identificada como SEF 0009-000064/2015 (fs. 398-400vto.), dictada el 26 de mayo de 2015, revocó la sentencia recurrida y, en su lugar, dejó sin efecto el mandamiento liminar de entrega de la cosa.

IV) El actor interpuso recurso de casación (fs. 428-436). Luego de postular acerca de la procedencia formal de su medio impugnativo,

identificó como normas de derecho infringidas las contenidas en los incisos 3 y 5 del artículo 101 de la ley 11.029.

Sostuvo, en lo medular, lo siguiente:

La Sala aplicó el inciso 5 del artículo 101 de la ley 11.029 cuando correspondía aplicar el inciso 3, ya que se trata de un caso de falta de entrega voluntaria del predio por parte del colono.

En este supuesto, la evaluación y tasación de las eventuales mejoras autorizadas procede luego que el Instituto toma posesión de las fracciones cuya entrega procura por medio de este proceso.

Solicitó, en definitiva, que se anulara la sentencia recurrida y que, en su lugar, se confirmara la decisión de primera instancia.

V) El demandado evacuó el traslado del recurso de casación oportunamente conferido a fs. 444-447vto., abogando por su rechazo, tanto por razones formales como de fondo.

En cuanto al aspecto formal, adujo, en primer término, que la cuantía del asunto no alcanzaba el mínimo legal habilitante de la casación, ya que el declarado en la demanda era erróneo.

En segundo término, afirmó

que el recurso de casación no estaba previsto en los procesos de desalojo rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del decreto-ley 14.384.

En cuanto al fondo del asunto, sostuvo que la restitución del predio estaba supeditada a la previa inspección y evaluación de las mejoras autorizadas, conforme al artículo 101 inciso 5 de la ley 11.029.

VI) Por providencia identificada como MET 0009-000177/2015, dictada el 19 de agosto de 2015, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4° Turno resolvió conceder el recurso de casación interpuesto (fs. 450).

VII) El expediente se recibió en la Corte el 7 de setiembre de 2015 (fs. 455).

VIII) Se confirió vista al Sr. Fiscal de Corte, quien la evacuó sosteniendo que nada tenía que observar por considerar que no estaba comprometida la causa pública (dictamen N° 3333 del 22 de setiembre de 2015, fs. 458).

IX) Por providencia N° 1535/2015 se dispuso el pasaje a estudio sucesivo y se llamaron los autos para sentencia (fs. 460).

X) Una vez cumplidos los trámites de estilo, se acordó dictar sentencia en el día de la fecha.

**CONSIDERANDO:**

I) La Suprema Corte de Justicia casará la sentencia impugnada y, en su mérito, confirmará el pronunciamiento de primer grado.

II) En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación.

Dos son los motivos por los cuales el demandado cuestionó la admisibilidad del recurso de casación.

Uno, por entender que la cuantía de la causa no alcanzaba el mínimo legal de 4.000 unidades reajustables previsto en el artículo 268 del C.G.P. El monto del asunto estimado en la demanda corresponde al valor del padrón en mayor área del que forman parte las 65 hectáreas objeto de la pretensión de entrega de la cosa, que, naturalmente, es mucho mayor que el de las fracciones de autos.

Otro, por entender que el recurso de casación no estaba previsto en los procesos de desalojo rural.

No le asiste razón al demandado.

En lo que refiere al cuestionamiento fundado en la cuantía del asunto, cabe señalar que, en el caso de acciones personales como la de autos, de regla, debe estarse al monto estimado en la

demanda. En la especie, el Instituto Nacional de Colonización cumplió con este requisito en el cuarto otrosí de su acto de proposición, donde dijo: "Se estima el valor de la causa en \$ 24.874.432 según cédula catastral adjunta" (fs. 19vto.).

No hay que olvidar que en estos autos se ejercita una acción personal (restitución de un predio dado en arrendamiento), supuesto en el cual es aplicable el artículo 37 de la ley 15.750, lo que echa por tierra el cuestionamiento del demandado. En efecto, dicha disposición establece: *Si el demandante no acompañase documentos o si de ellos no apareciere determinado el valor de la cosa, y la acción entablada fuese personal, se determinará la cuantía de la materia por la apreciación que el actor hiciese en su demanda.*

Además, si el demandado entendía que tal apreciación era errónea, pudo y debió ejercer en su momento los actos procesales tendientes a controvertirla, lo que no hizo.

Tampoco es de recibo el cuestionamiento de la admisibilidad del recurso de casación con base en el artículo 40 del decreto-ley 14.384, ya que esta norma rige en los procesos de desalojo rural y no en un proceso que, como el de autos, no tiene esa naturaleza.

En efecto, el artículo 101

inciso 3 de la ley 11.029 establece: *En caso de no desocupar voluntariamente el inmueble, el INC podrá demandar judicialmente su libre disponibilidad deduciendo la acción de entrega de la cosa prevista en el artículo 364 del Código General del Proceso, según procedimiento monitorio previsto por los artículos 354 a 360 del mismo (...).*

La opción del legislador por esta particular estructura procesal ha sido explicada por la jurisprudencia en los siguientes términos: *Las relaciones del Instituto Nacional de Colonización con sus colonos, en virtud de las finalidades propias que persigue, dado el carácter de entidad estatal, no se regulan por el régimen normal de los arrendamientos rurales, sino que en ciertos puntos, aplica un régimen específico, legislativamente previsto, que adapta las relaciones aparentemente arrendaticias, a los fines propios y específicos que derivan de la índole pública de sus cometidos. Es por ello que, aun cuando presenten la forma descarnada del arrendamiento, se excluyen tales situaciones de la protección tuitiva de la legislación general en la materia, exclusión que se prescribe por disposición expresa (art. 54 Ley No. 12.100, norma reeditada por el art. 68 de la Ley No. 14.384 actualmente vigente), (LJU c. 8954, c. 12.394; A.D.P.U., t. 21, Ficha 109). En forma coincidente se ha*

*pronunciado la doctrina vernácula (Cf. Gelsi Bidart, "Arrendamientos rurales", Ley No. 14.384 del 16/7/75, pág. 186; Vescovi, "Del procedimiento en arrendamientos y desalojos urbanos y rurales", pág. 61), (sentencia N° 826/1995 de la Suprema Corte de Justicia).*

III) En cuanto al agravio por errónea aplicación del artículo 101 de la ley 11.029.

Es de recibo el agravio.

El tribunal "ad quem" entendió que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 inciso 5 de la ley 11.029 (en la redacción dada por la ley 18.157), la restitución del predio está supeditada a la previa inspección y evaluación de las mejoras autorizadas incorporadas por el colono (considerando V, fs. 399vto.-400), razón por la cual concluyó que hasta tanto tales actos no se practicaran, la obligación de restitución del predio no era exigible y que, por ende, el juicio de entrega de la cosa resultaba improcedente. Y citó en su apoyo lo expuesto al respecto por el Prof. Juan Pablo Saavedra Methol ("Desalojo del colono", Revista de Derecho Agrario, N° 10, pág. 47), así como su propia jurisprudencia.

La Corte no comparte tal solución y ello por entender que el inciso 5 del artículo 101 de la ley 11.029 no resulta aplicable a supuestos como el de autos, en los cuales no hay una



entrega voluntaria del predio, conclusión que es la que se desprende tanto del tenor literal del inciso 5 como del contexto del artículo 101 y del régimen de mejoras previsto en la referida ley.

En efecto, el inciso 5 establece:

*Siempre que el colono entregue voluntariamente la fracción que ocupa -se haya declarado o no la rescisión del contrato de arrendamiento- el INC procederá por medio de sus servicios a la tasación de las mejoras incorporadas notificando al colono del monto establecido como valor de aquellas. Este monto será reliquidado al momento en que el INC esté en posesión del predio.*

Cabe, desde ya, dejar sentado que cuando en esta sentencia se alude al inciso 5 del artículo 101 de la ley 11.029, nos estamos refiriendo al inciso final de dicho artículo.

La regla citada por la Sala regula la temática de liquidación y pago de mejoras en aquellos supuestos en los cuales el colono restituye el inmueble en forma voluntaria, lo cual no acontece en el caso de autos, donde se promueve la restitución forzada del predio.

A su vez, el inciso 2 establece:

*Declarada la rescisión por el INC y notificada administrativa o judicialmente, previa inspección y evaluación de las mejoras autorizadas incorporadas, el colono deberá efectuar la entrega inmediata del predio, sin perjuicio de la deducción de los recursos administrativos (...) y la ulterior acción de nulidad (...).*

En una primera lectura del inciso 2, podría entenderse que la disposición se aplica a cualquier situación en la cual el Instituto Nacional de Colonización pretenda hacerse de la tenencia de un predio en virtud de la rescisión de un contrato. Y ello porque, cuando la disposición legal fija el momento en que debe realizarse la "previa" inspección y evaluación de las mejoras, aún no sabe si el colono entregará o no voluntariamente el predio.

Sin embargo, tal disposición no debe leerse en forma aislada, sino en conjunto con el inciso 5 y el resto de las disposiciones que regulan las mejoras en la ley 11.029.

Así, a juicio de la Sra. Ministra, Dra. Elena Martínez, una interpretación posible podría llevar a concluir que lo dispuesto en el inciso 2 prevé una regla general aplicable, por ejemplo, a los apareceros y promitentes compradores (inciso 1), mientras que el inciso 5 sólo es aplicable a supuestos

de contratos de arrendamiento, pues el último inciso de la norma refiere exclusivamente a esta clase de vínculo contractual y no a otros.

En este primer enfoque, y en el específico marco de la Ley de Colonización, la previa inspección y liquidación de las mejoras, en supuestos en los cuales el Instituto Nacional de Colonización demanda la entrega forzada de un predio dado en arrendamiento, no resulta exigible.

En un segundo enfoque, pero arribando a la misma solución, la Corporación se ha expedido en sentencia N° 379/2009 sobre la interpretación de estas normas, en ocasión de resolver una pretensión de declaración de inconstitucionalidad del artículo 101 de la ley 11.029.

En efecto, en esa oportunidad, la Corte señaló: (...) *la interpretación más ajustada es, quizás, aquella que diferencia entre el colono que entrega voluntariamente y el que no entrega voluntariamente, siendo que al primero se le liquidarán en forma inmediata las mejoras mientras que al segundo (que no entrega voluntariamente) le serán liquidadas una vez que el Ente toma posesión del predio.*

*Por lo tanto, como lo señaló el Sr. Fiscal de Corte en su dictamen y constituye, por otra parte, jurisprudencia de esta*

*Corporación: "(...) conforme surge evidenciado tanto del texto legal que le precediera como en la modificación introducida por la Ley No. 18.187, en ambas hipótesis el colono es contemplado por la norma, y se ha previsto la evaluación, tasación y pago de las mejoras efectuadas en el predio".*

Asimismo, cabe señalar que la Sala parecería haber conceptuado el previo cumplimiento de la obligación de inspección y tasación de las mejoras como una condición legal de procedibilidad o de admisibilidad de la demanda; y por eso la relevó de oficio, pues, en puridad, tal extremo no conformó la plataforma defensiva del excepcionante, quien si bien reseñó todas las mejoras que había hecho en el predio, nada dijo en cuanto a la eventual aplicación del inciso 5 del artículo 101 de la ley 11.029 en el proceso de entrega de la cosa (fs. 27-46vto.).

Sin embargo, el alcance y la consecuencia legal que a dicha norma le otorgó la Sala no surge del texto legal. Si es así, el fallo, entonces, resultaría incongruente por *extrapetita*, tal como indicó el recurrente cuando dijo que se había fallado fuera del objeto del proceso (fs. 429-428vto.).

Además, consideramos que la Sala franqueó la entrada de una defensa legalmente

inadmisible, puesto que el artículo 101 inciso 3 de la ley 11.029 prevé como única defensa posible por parte del colono la excepción de pago, por lo que el magistrado actuante debe rechazar *in limine* toda otra defensa. Tanto es así que en estos autos el demandado pretendió, sin éxito, que se declarara la inconstitucionalidad de dicha disposición, pretensión que la Corte desestimó por sentencia N° 10/2013 (fs. 50).

Entonces, si se trata de una defensa que al propio demandado le estaba vedado oponer, va de suyo que el Tribunal no podía plantearla de oficio.

Incluso, la Sala, sin decirlo expresamente, pareciera reconocer y conceder en la esfera del colono incumplidor un "derecho de retención" sobre el predio arrendado. Empero, nuevamente consideramos que esta consecuencia tampoco surge del texto legal.

Al respecto, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6° Turno, en sentencia N° 74/2012, sostuvo: *En cuanto a la indemnización de las mejoras. No es de recibo el agravio. La Sala coincide con la jueza "a quo" en que la determinación de las mejoras es un proceso de naturaleza administrativa que debe sustanciarse con arreglo a los arts. 106 y 107 de*

la ley 11.029, siendo de destacar que la existencia de mejoras indemnizables no obsta a la desocupación del bien ni otorga al colono el derecho de retención, tal como este Tribunal ha señalado en casos similares (*Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. 38, c. 364, ps. 177/178).

Por último, cabe señalar que el alcance que, a juicio de la Corte, corresponde dar al artículo 101 de la Ley de Colonización es perfectamente conciliable con el régimen general de las mejoras que en ella se prevé, régimen que fue, incluso, recogido en los contratos vinculantes. En este sentido, en el artículo 106 de la referida ley se establece que debe considerarse el valor de las mejoras al momento en se produzca el abandono del predio, lo que supone un procedimiento administrativo posterior a la entrega del predio de que se trate. Esto fue expresamente establecido en los contratos que Carlos de Oliveira suscribió con el Instituto Nacional de Colonización, en cuya cláusula décima se pactó: "Toda mejora realizada con aprobación del Instituto y apreciable a juicio de sus técnicos (...) que efectúe el colono en la propiedad, le será abonada al finalizar por cualquier causa el presente contrato, y una vez que abandone la propiedad (...)", (fs. 5 *in fine* y 8 *in fine*).

En suma, en el contexto de

la ley 11.029, entendemos que la Sala incurrió en error a la hora de interpretar y aplicar el artículo 101 de la manera en que lo hizo, lo cual conlleva la solución anunciada.

IV) El contenido de este fallo y la correcta conducta procesal de las partes obstan a imponer, en esta etapa, especiales condenaciones en gastos causídicos (artículo 279 del C.G.P.).

Por los fundamentos expuestos, la Suprema Corte de Justicia,

**FALLA:**

**Anúlase la sentencia recurrida y, en su lugar, confírmase el pronunciamiento de primer grado.**

**Sin especial condenación procesal.**

**Publíquese y devuélvase.**

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

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

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

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

**DRA. ELENA MARTÍNEZ**  
**MINISTRA DE LA SUPREMA**  
**CORTE DE JUSTICIA**

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