

Derechos Reales Servidumbre De Electroducto Publicidad Registral Inmueble Rural

JURISPRUDENCIA

Derechos reales. Servidumbre de electroducto. Publicidad registral.

Inmueble rural Se confirma la sentencia que rechaza la demanda de pago por consignación interpuesta por una empresa de transporte de energía eléctrica en concepto de indemnización derivada de la constitución de la servidumbre administrativa de electroducto en un inmueble rural, pues si bien existe la falta de inscripción registral de la división del condominio, la accionante tenía conocimiento de la sub división del inmueble y de cuáles eran las superficies afectadas por tal servidumbre, pretendiendo violar así el principio de integridad en el pago previsto en el art. 758 del Código Civil. Salta, 25 de junio de 2015.

VISTOS: El recurso de apelación interpuesto por el representante del actor a fs. 621, el que fundado a fs. 631/642; y

CONSIDERANDO: A la cuestión planteada el Dr. Renato Rabbi-Baldi Cabanillas dijo: 1.1) Que vienen las presentes actuaciones en virtud de la apelación de referencia efectuada contra la sentencia fs. 602/614 que rechazó la demanda de pago por consignación interpuesta por la Empresa de Transporte de Energía Eléctrica del Noroeste Argentino - Transnoa S.A. contra Santa María del Carmen S.A., Luis Arturo Torino, María Leonor Torino, Raquel Zulema Torino de Rueda, Sixto Eduardo Torino, Miguel Alberto Torino, Arturo Sebastián Torino y César Isidro Torino, por la suma de \$... en concepto de indemnización derivada de la constitución de la servidumbre administrativa de electroducto en el inmueble rural identificado con nomenclatura catastral ... del departamento Capital de esta provincia. Paralelamente, hizo lugar a la reconvención por determinación y cobro de la referida indemnización y, en su mérito, condenó a Transnoa S.A. a abonar a Zulema Zaira Usandivaras de Torino \$..., a Luis Arturo Torino \$..., a Miguel Alberto Torino \$... y a María Leonor Torino de Sosa Cordero \$..., todas esas cifras con más sus intereses a la tasa pasiva desde el 30 de mayo de 2007 hasta su efectivo pago. Para resolver en el sentido indicado, el a quo en primer término rechazó el planteo de Transnoa S.A. respecto a la falta de inscripción registral de la división del condominio y de los efectos que se derivarían en virtud de lo dispuesto por el art. 2505 del Código Civil. A tal efecto, recordó que ese argumento fue objeto de análisis y resolución al admitirse la excepción de falta de legitimación opuesta por Santa María del Carmen S.A., desestimándose la postura del demandante. A continuación analizó la procedencia de la demanda respecto de la Sra. Raquel Zulema Torino de Rueda, resaltando que esa accionada revestía una situación particular respecto de los restantes codemandados, pues en las actuaciones ?Torino de Rueda, Raquel c/ Transnoa S.A.? (Nº 11000248/2008) se fijó el quantum de la indemnización que se le debía abonar por la constitución de la servidumbre y por los daños y perjuicios derivados de ella. En tal marco, consideró que no podía admitirse el pago por consignación en su contra, pues al promoverse las presentes actuaciones ya se hallaba en trámite otro proceso donde se debatía la extensión del resarcimiento, encontrándose cuestionada -por consiguiente- la integridad del pago. Posteriormente, procedió a tratar la situación de los restantes codemandados, explicando que resultaba inadmisibles la pretensión de que se establezca una única indemnización para todo el inmueble, ya que la actora -que conocía la división de la finca- debió efectuar un ofrecimiento para cada una de las fracciones en que quedó dividido el bien y, en caso de no convenirse el monto, demandar por determinación judicial del resarcimiento y, eventualmente, después consignar el pago en forma separada para cada lote. Agregó que en el convenio denominado de ?Permiso de Paso y Construcción? la empresa y los propietarios pactaron que en caso de no llegarse a un acuerdo respecto al monto de la indemnización se someterían al fallo que dicte el respectivo juez interviniente. Asimismo, observó que el importe ofrecido por Transnoa S.A. a los demandados -tomándolo proporcionalmente en base a la fracción de cada uno y excluyendo la parte de la Sra. Torino de Rueda- resultaba insuficiente, por lo que al no satisfacer el recaudo de la integridad del pago el acreedor estaba facultado para negarse a recibirlo. Por otro lado, precisó que la indemnización por servidumbre administrativa de electroducto se debe fijar en base a un coeficiente de restricción que atienda al grado de limitaciones impuestas por la obra al propietario y que debe contemplar la reparación integral de los perjuicios generados en el inmueble afectado. En tal sentido, consideró que esas exigencias no se encontraban configuradas en el caso, pues la suma de \$... consignada por el actor y que surge de lo dictaminado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, no comprende los intereses que corresponden desde el momento en que la actora ingresó al predio. En otro orden y adentrándose al tratamiento de la reconvención, procedió a analizar los elementos en base a los cuales se debe fijar la indemnización prevista en el art. 9 de la ley 19.552, asignándole una especial relevancia al dictamen pericial del ingeniero agrónomo Marcelo Eduardo Tomás Aranda, en el que se determinan los importes debidos en forma separada para cada una de las fracciones en que quedó dividida la finca ?La Lagunilla?. En tal sentido, rechazó la mayoría de las observaciones realizadas por la empresa a la pericia, destacando que no se puede cuestionar lo dictaminado por el experto si no se aporta ningún elemento de prueba tendiente a desvirtuarlo o no se designa un perito de parte o un consultor técnico que controle su

realización. Sin embargo, reconoció que había un error en el cálculo de la superficie de la servidumbre efectuada por el perito, por lo que entendió pertinente reducir en un 10% los montos indemnizatorios propuestos en el dictamen para las fracciones I, II A, II B y V.

1.2) Que a fs. 631/642 se encuentra glosada la expresión de agravios de Transnoa S.A., criticando en primer término que en el decisorio recurrido se haya sostenido que no había motivos para demandar a Raquel Torino de Rueda. Explicó que, de conformidad con la cédula parcelaria agregada al expediente, esa accionada continúa siendo condómina de la matrícula ..., por lo que en su carácter de titular registral debe integrar el litisconsorcio pasivo. Agregó que la existencia de un juicio anterior no resulta óbice para que pueda ser demandada en estas actuaciones, pues se persigue el pago de la indemnización debida a los titulares registrales del inmueble afectado y, mientras esa calidad legalmente subsista, no puede ser excluida. Por otra parte, con respecto a los restantes demandados, se agravio de que la sentencia de primera instancia omitiera aplicar el art. 2505 del Código Civil, señalando que los accionados reconocieron no haber cumplido el requisito legal de la inscripción de la división del condominio, por lo que las fracciones en las que habría quedado dividido el bien solo resultan oponibles entre los actuales condóminos y no puede exigirse que un tercero deba acordar las indemnizaciones en forma separada; sin que su calidad de tercero se viera afectada por haber suscripto el ?Permiso de Paso y Construcción?. Además, argumentó que, como consecuencia de lo expuesto, del punto III de la parte resolutive surge que el a quo tampoco tiene la certeza de quienes resultan los titulares de los créditos derivados de la servidumbre. En otro orden, advirtió que el quantum de la indemnización consignada fue determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, aplicando las normas nacionales de valuación y de conformidad con la competencia e instrucciones establecidas en la ley 21.626. Resaltó que la empresa es una concesionaria y prestadora de un servicio público, por lo que no debe apartarse de la legislación especial que rige estos casos. Asimismo, consideró que se encuentran reunidos todos los requisitos establecidos en el art. 758 del Código Civil en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo para la procedencia del pago por consignación. Seguidamente se agravio por la suma por la que se hizo lugar a la reconvencción, objetando que solo se haya ponderado el dictamen pericial efectuado por el Ingeniero Agrónomo Marcelo Aranda, ignorando el del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Aseveró que el experto erróneamente asimiló los terrenos a ?quintas de fin de semana, clubes de campo, aeródromos, canchas de golf? y -en otros casos- a tierras destinadas a la ?ganadería semiextensiva y extensiva?, cuando las fotografías agregadas a la pericia no demuestran esa realidad -postula que se trataría de un predio apto para la ganadería de monte, de baja rentabilidad y cultivos extensivos-, lo que produce que varíe sustancialmente el valor que se le asigna a la franja de la servidumbre. Añadió que el perito afirmó que el catastro cuenta con los servicios de red eléctrica y agua potable pero no acreditó su existencia y disponibilidad, recordando que el hecho de que por el inmueble pase una línea de alta tensión no implica que cuente con el servicio, pues se requieren costosas inversiones para lograr rebajar la tensión de la línea mediante estaciones transformadoras. También cuestionó que el valor del predio se haya fijado al momento en que se efectuó la pericia, puntualizando que en seis años la tendencia del mercado en la zona, los inmuebles similares tomados como referencia y los usos, aptitudes y estado del suelo varían considerablemente. Continuó indicando que el dictamen del perito efectúa un promedio entre los valores de las mejores y peores tierras del predio, pero no consideró que el trazado transita por los filos de la finca cubiertos por un monte tupido y en las zonas planas corre por un costado del potrero lo que significa una atenuación del daño. Por otra parte, señaló que no corresponde la aplicación de intereses ya que, desde el inicio de las tratativas extrajudiciales, pretendió abonar la indemnización, consignando en estas actuaciones la cifra determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación y poniéndola a disposición de los condóminos. Finalmente, cuestionó la forma en que se impusieron las costas, indicando que tuvo razón fundada para litigar y que en las presentes actuaciones procuró, en su carácter de titular de la servidumbre de electroducto, indemnizar a los propietarios del inmueble afectado. Hizo reserva del caso federal.

1.3) Que a fs. 645/647 contestó agravios Raquel Torino de Rueda, sosteniendo en primer término que no hay una crítica concreta y razonada de la sentencia recurrida sino una reiteración dogmática de argumentos que ya fueron rechazados, por lo que solicitó que se declare la deserción del recurso. A su vez, planteó que se encuentra firme la sentencia dictada en el expediente ?Torino de Rueda, Raquel c/ Transnoa? (N° 61000328/12) en la que se condenó a la empresa a abonarle una suma que duplica la que en estos autos se intentó consignar para todos los propietarios, por lo que advirtió que hay cosa juzgada respecto de su reclamo. Agregó que la consignación intentada por Transnoa S.A. no cumple con los requisitos de identidad e integridad en el pago, pues la suma ofrecida no se acerca ni remotamente al valor que corresponde pagar. Por último, solicitó la confirmación de la forma en que se impusieron las costas, asegurando que ya existía una acción iniciada por la misma causa y que el monto que se pretendió consignar resulta irrisorio.

1.4) Que a fs. 648/655 Arturo S. Torino, por derecho propio y como apoderado de sus hermanos Luis A. Torino, María L. Torino, César I. Torino, Miguel A. Torino y Sixto E. Torino, contestó agravios, argumentando que las objeciones de la actora son reiteraciones de cuestiones que fueron definitivamente resueltas al abordar la excepción de falta de legitimación. Continuó indicando que Transnoa S.A. debió entablar la acción tendiente a determinar el monto y recién después quedaba habilitado para realizar la consignación si había negativa a recibir el pago. Por otra parte, cuestionó la valuación del predio efectuada por el Tribunal de Tasaciones de la

Nación por haber calculado la totalidad del inmueble y no la fracción de cada condómino; también criticó la suma allí fijada por exigua y añadió que la empresa no ofreció ninguna prueba tendiente a justificar o ratificar esa tasación. Asimismo, objetó que se sostenga que se atenuó el daño construyendo las trazas por el costado de los potreros, asegurando que del croquis anexo al ?Permiso de Paso y Construcción? surge que el trazado de la línea se ejecutó por el centro de las fracciones. Seguidamente, expresó que la fijación de los valores a la fecha de la pericia resultaba adecuada atento a la dificultad de establecerlo después de varios años. Con respecto a los intereses, puntualizó que corresponde su aplicación pues la afectación y el ingreso al predio comenzó en el mes de marzo de 2007. En cuanto a las costas enfatizó que debían ser impuestas a la actora, ya que -al no haber acuerdo- debió previamente determinar por vía judicial el quantum de la indemnización y, luego, iniciar el pago por consignación. Por último, solicitó que se imponga a Transnoa S.A. la multa prevista en el art. 45 del Código Procesal, por ser evidente la improcedencia del recurso y generar un ?desgaste jurisdiccional innecesario?.

Consideraciones previas . 2.1) Que ?la servidumbre que nos ocupa es receptada por la doctrina y por la jurisprudencia, en una concepción amplificativa de la enumeración del Código Civil (art. 2503), reconociendo de tal modo su existencia al igual que la de otros derechos reales? (Valiente Noailles (h.), Luis M., ?La indemnización en las servidumbres administrativas de electroducto?, LL 1984-A, 930; esta Cámara ?Samerbil S.A. c/ Edesa S.A. - Trasnoa S.A.?, del 25/11/11). Particularmente, la servidumbre de electroducto ?afecta el terreno y comprende las restricciones y limitaciones al dominio que sean necesarias para construir, conservar, mantener, reparar, vigilar y disponer todo sistema de instalaciones, cables, cámaras, torres, columnas, aparatos y demás mecanismos destinados a transmitir, transportar, transformar o distribuir energía eléctrica? (art. 3 de la ley 19.552 -mod. por la 24.065-). Además, presenta los siguientes caracteres: a) es continua, pues su uso es de tal carácter sin requerir el hecho actual del hombre; b) es aparente, ya que se revela por signos exteriores -en este caso las torres de transmisión-; y c) es al mismo tiempo positiva y negativa, por cuanto el titular del predio afectado asume las obligaciones de ?dejar hacer? -las pertinentes instalaciones- y de ?no hacer?, ya que se le conmina a no superar con construcciones altas prefijadas o la plantación de ciertas especies vegetales de gran desarrollo (Pozo Gowland, Héctor, ?Servidumbre administrativa de electroducto?, Revista de Derecho Administrativo Nro. 11). Dicho lo que antecede, importa destacar que este tipo de obras se incluyen dentro de aquéllas que conllevan al fin esencial del Estado, cual es la realización del bien común. En efecto, en el caso de la energía eléctrica, es innegable que su tendido resulta elemental para el desarrollo. Se trata de una de las herramientas modernas más efectivas de inclusión social, pues quienes carecen hoy de electricidad padecen una clara situación de inequidad frente al resto de la sociedad (esta Cámara, ?Barrantes Becker, José c/ Agua y Energía de Salta?, del 07/08/08, LLNOA 2008 diciembre, 1116). 2.2) En tal marco, no se encuentra controvertido que Transnoa S.A. promovió la presente demanda de pago por consignación por la suma de \$... contra Santa María del Carmen S.A., Luis Arturo Torino, María Leonor Torino, Raquel Torino de Rueda, Sixto Eduardo Torino, Miguel Alberto Torino, Arturo Sebastián Torino y César Isidro Torino, a quienes identificó como propietarios del inmueble matrícula ..., afectado a servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552, dispuesta mediante Resolución ENRE N° 43/2002. Explicó que el quantum de la indemnización cuyo pago pretende consignar fue determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación aplicando las normas nacionales de valuación. Por su parte, Raquel Torino de Rueda señaló que cuando se la notificó de la afectación a servidumbre administrativa de electroducto de los terrenos atravesados por la traza de la línea de 132 KV que une las estaciones transformadoras de Güemes y Salta Norte, ya se había instrumentado la escritura de subdivisión, por lo que no era condómina sino propietaria de una fracción de terrero individualizada. Asimismo, precisó que inició una demanda contra Transnoa S.A. a fin de que se le abone la indemnización que se le adeuda, por lo que no se puede pretender consignar un pago que se encuentra reclamado judicialmente (fs. 96/102). Los Sres. Luis Arturo Torino, María Leonor Torino, César Isidro Torino, Miguel Alberto Torino y Sixto Eduardo Torino contestaron de demanda a fs. 180/198, reiterando lo expuesto por Torino de Rueda respecto a la división del condominio y el conocimiento de esa situación por la empresa y remarcando la improcedencia del pago por consignación. Agregaron que lo exiguo de la suma que pretende consignar Transnoa S.A. viola el principio de integridad en el pago previsto en el art. 758 del Código Civil, por lo que el quantum de la reparación debe ser fijado judicialmente. Además, dedujeron reconvencción por determinación y cobro de la indemnización prevista en la ley 19.552 (fs. 180/198). A su vez, Santa María del Carmen S.A. opuso excepción de falta de legitimación pasiva (fs. 199/208), la que fue admitida mediante resolución juez de primera instancia obrante a fs. 231/235 y luego confirmada por esta Cámara (fs. 269/274). En tal marco, siendo que feneció la cuestión litigiosa respecto de Santa María del Carmen S.A., corresponde en primer término analizar los agravios respecto a la supuesta omisión en la aplicación de las previsiones del art. 2505 del Código Civil, pues esa cuestión afecta a todos los restantes codemandados; para luego tratar las críticas a lo sostenido por el a quo en tanto entendió que no había razones para demandar a la Sra. Raquel Torino de Rueda y por último -eventualmente- abordar las objeciones relativas al quantum por el que hizo lugar a la reconvencción, los intereses que se fijaron y la forma en que se impusieron las costas. De los fundamentos del presente voto. 3) De la falta de inscripción de la división del condominio. Que postula la empresa que de la cédula parcelaria expedida por la

Dirección General de Inmuebles de la Provincia surge que la división del condominio de la matrícula ... no se encuentra inscripta, por lo que no puede ser oponible a terceros como es su caso, resultando válida la tasación y el ofrecimiento del pago de la indemnización que efectuó respecto de la totalidad del inmueble. Esta cuestión fue expresamente abordada por este Tribunal al confirmar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Santa María del Carmen S.A., en donde se sostuvo que si bien conforme al art. 2505 del Código Civil la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas, por terceros debe considerarse solo aquéllos ?? que puedan invocar un interés legítimo en que no se les oponga la titularidad de un derecho real que no pudieron conocer por falta de publicidad registral, con tal que además sean de buena fe, cualidad ésta que no se podrá invocar si se demuestra que, no obstante la falta de publicidad registral, conocían la existencia de la titularidad de que se trata ?. En tal marco, se consideró que Transnoa S.A. ?? conocía quienes eran los propietarios y las superficies afectadas por la servidumbre, existiendo un croquis ilustrativo confeccionado oportunamente de común acuerdo y con intervención del aquí actor y de todos los propietarios ?? a lo que se suman las manifestaciones específicas en las cartas documento remitidas por los condóminos; concluyéndose que ?? el conocimiento de la realidad (?) a partir de su intervención en un acto documentado (?) tiene específicas consecuencias ??, por lo que el actor ?? no puede alegar la inoponibilidad a su parte con argumento en la falta de inscripción registral? (fs. 269/274). Ese criterio, tratándose de la subdivisión del mismo inmueble, también resulta aplicable respecto de los restantes condóminos; sobre todo cuando en esta etapa ni siquiera se intentó rebatir el argumento central utilizado para fundamentar la citada resolución: el conocimiento por parte de Transnoa S.A. de la subdivisión del inmueble matrícula Por ello, cabe desestimar este aspecto de la apelación. 4) Del rechazo de la demanda respecto de la Sra. Torino de Rueda. Que los agravios de la empresa respecto a este punto se sustentan en la misma argumentación que se analizó en el apartado precedente, por lo que las consideraciones allí efectuadas también le resultan aplicables. En lo relativo a las críticas a la forma en que se impusieron las costas, serán tratadas en conjunto con las que también se formularon sobre este punto respecto de los restantes codemandados. 5) Del quantum de la indemnización fijada por la constitución de la servidumbre administrativa de electroducto. 5.1) Que cuestiona la recurrente que se haya omitido ponderar el cálculo de la indemnización estimada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. En forma preliminar, se debe aclarar que si bien dicho Tribunal es el órgano rector en materia de tasaciones por ser un cuerpo técnico e imparcial, su intervención solo es obligatoria a los efectos de la fijación de los valores de avenimiento y/ o indemnización en los procesos iniciados con motivo de una expropiación por causa de utilidad pública (arts. 13, 15 y 22 de la ley 21.499). No obstante ello, incluso en dichos procesos, en los que su injerencia es forzosa por imperativo legal, sus conclusiones no son obligatorias, admitiéndose la posibilidad de valorar otros medios de prueba a los fines de establecer el justo valor expropiatorio, cuando hubieren elementos de juicio reveladores de errores u omisiones de entidad suficiente (esta Cámara, ?Torino de Rueda, Raquel c/ Empresa Eléctrica por Distribución Troncal del Noroeste Argentino - Transnoa S.A.?, del 30/04/14). Sentado ello, y no siendo el caso de autos el de una expropiación, cabe señalar que la transportista no acompañó el expediente administrativo en el que obran los antecedentes técnicos y metodológicos en virtud de los cuales la Sala A del Tribunal de Tasaciones de la Nación arribó al monto indemnizatorio ofrecido a los demandados, constando en autos solo la copia de la Nota del TTN N° 2780, de fecha 17/08/09 (fs. 30). En efecto, esta deficiencia probatoria es la que imposibilita que se pondere la corrección del dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación, fundamentalmente cuando el monto al que alude la Nota TTN N° 2780 tiene como destinatarios a la totalidad de los condóminos de la matrícula A ello se suma que Transnoa S.A. no precisó ni ofreció precisar que porcentaje indemnizatorio le correspondería a cada titular de las fracciones en las que se dividió el condominio. Por todo ello es que propicio que la pretensión vertida a fin de que el monto indemnizatorio sea el establecido por el mencionado organismo sea desestimada. 5.2) Que dicho lo que antecede, cabe señalar que en lo concerniente a la cuantificación de la indemnización por las servidumbres administrativas de electroducto el art. 9° de la Ley 19.552, modificada por la 24.065, establece que ?el propietario del predio afectado por la servidumbre tendrá derecho a una indemnización que se determinará teniendo en cuenta: a) El valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado? b) La aplicación de un coeficiente de restricción que atienda al grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre, el que deberá ser establecido teniendo en cuenta la escala de valores que fije la autoridad competente. En ningún caso se abonará indemnización por lucro cesante?. Por su parte, la norma TTN 13 del Tribunal de Tasaciones de la Nación -cuya aplicación fue propuesta por los demandados al plantear los puntos periciales sin que mediare oposición de la empresa- dispone que ?? para la determinación del Valor de Tasación que debe establecerse como indemnización, corresponderá: 1) Determinar el valor de la tierra afectada por el tendido considerando las áreas de seguridad, según corresponda. La determinación del valor se realizará por el Método Comparativo aprobado por las Normas 3.x. y 5.x.; 2) Aplicar al valor de la tierra así determinado los coeficientes de restricción que (?) atienden a la aptitud o uso de la franja de servidumbre ?? y que se encuentran establecidos en el cuadro 1 de esa resolución. Asimismo, la citada norma TTN 3.x, prevé que a los fines de determinar el valor de mercado de un bien se requiere: ?a) Establecer las cualidades

y características propias del bien a tasar que influyen en su valor; b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación; c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación, atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, o cualquiera otra relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar; d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando las planillas aprobadas?. Finalmente, dispone que la utilización del método exige como requisitos indispensables ?a) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables y b) Disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas?. De conformidad con tal marco normativo, el perito Ingeniero Agrónomo, luego de calcular las superficies afectadas por las franjas de máxima y media seguridad de la servidumbre de electroducto, fijó el valor del metro cuadrado que entendió aplicable para cada una de los predios: U\$S ... para las fracciones I, II A y V, U\$S ... para la II B y U\$S ... para la IV, todas ellas luego convertidas a pesos por la cotización del Banco Nación al 14 de febrero del 2013 (\$... por cada dólar). Destacó que para fijar esos valores procedió a ?? a la constatación personal en reiteradas oportunidades in situ del estado del fundo (?), a recorrer el entorno relevándolo fotográficamente para definir y sustentar la calificación rural y la tendencia del mercado consolidado en la zona (?), a la búsqueda y detección de comparables válidos en escala similares al municipio en estudio con características consistentes y discrepancias concretas, a través de la búsqueda de información informal ante la falta de publicidad de ofertas por medios gráficos para fijar la tendencia del mercado en la zona (?) y a recabar datos de ofertas publicadas en los medios gráficos de comparables de otras localidades con modelos de fundos similares ?? (fs. 509). Agregó que al sur del inmueble se encuentra el pavimento de la ruta N° 9, lo que provocará ?? el crecimiento de la demanda inmobiliaria en la zona lo que por acción de las reglas de oferta y demanda produce un alza significativa en los valores unitarios de todo el entorno ?? y que utilizó el método de comparar ?? el valor de mercado unitario para la zona que presente similares características al predio en cuestión? (fs. 511). Si bien, tal como lo sostuvo el actor al efectuar las observaciones a la pericia, el experto no acompañó documentos o tasaciones que permitan acreditar el estricto cumplimiento del procedimiento establecido en la norma TTN 3 x., lo cierto es que esa situación por sí misma no desvirtúa las conclusiones del dictamen, siempre y cuando no haya ningún elemento o indicio que permita, al menos, inferir que los valores propuestos no se corresponden con la realidad, como sucede en este caso. Además, no hubo una crítica concreta respecto a este punto, limitándose la recurrente a cuestionar la temporalidad de la valuación. En tal sentido, respecto a los agravios relativos a que los valores utilizados por el perito hayan sido calculados a la fecha del dictamen, cabe señalar que de conformidad con la norma TTN 13.1 la determinación del valor de la tierra afectada ?? se realizará por el Método Comparativo aprobado por las Normas TTN 3.x y 5.x?. Como su nombre lo indica, ese proceso requiere del cotejo del inmueble a tasar con otros de similares características, obteniendo ?? informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas (?) y valores al contado de dichos bienes en la fecha de tasación ?. Por lo tanto, procurar establecer el valor que tenía un inmueble hace 6 años utilizando el procedimiento exigido, resulta una tarea de suma complejidad, que seguramente afectará la exactitud de la valuación que se efectúa. Además, si Transnoa S.A. consideraba que el predio debía ser tasado al valor que tenía en el momento de la constitución de la servidumbre, pudo haber observado los puntos periciales propuestos por los demandados o proponer otros a fin de que se especifique esa información (art. 459, segundo párrafo del Código Procesal), y no lo hizo, operándose la preclusión de la potestad de objetar al respecto. 5.3) Que tomando, por consiguiente, como válido el valor de la tierra propuesto en el dictamen pericial, para la determinación de la indemnización derivada de la constitución de una servidumbre de electroducto debe también ponderarse el grado de restricción que debe tolerar el inmueble con motivo de la desmembración que se le impone. El coeficiente de restricción está íntimamente relacionado con las restricciones y limitaciones al dominio dentro de la franja de servidumbre, por lo que es necesario determinar coeficientes que respondan a dichas restricciones (Resolución ENRE 602/01). En tal marco, la recurrente criticó el coeficiente de restricción aplicados a las fracciones I, II A y V, del 90% para las zonas de máxima seguridad y del 60% para las de media seguridad, previstas en la norma TTN 13.1 para franjas de servidumbre de ?quintas de fin de semana, clubes de campo, Aeródromos y canchas de golf?. Al respecto, se considera que le asiste razón en que el encuadramiento de esas fracciones en el supuesto previsto en el inc. f) del cuadro N° 1 de la norma TTN 13.1 no resulta adecuado, pues si bien en las cercanías de esas subdivisiones se han desarrollado algunos clubes de campo o barrios cerrados y las tierras de los demandados resultarían aptas para esos destinos, para que ello suceda sería necesario efectuar costosas inversiones en caminos, infraestructura, servicios, comercialización, etc., cuya realización ni siquiera se invocó. En este escenario, entendiendo que los coeficientes tienen carácter orientativo, pudiendo los jueces apartarse de ellos si tuvieren justificadas razones para hacerlo, se considera que corresponde disminuir los propuestos por el experto para las fracciones I, II A y V y que fueran adoptados en la sentencia de primera instancia.

Así, se tomarán como referencia los valores que confirmó este Tribunal en las ya referidas actuaciones ?Torino de Rueda?, donde se aplicó -para un predio vecino y, en principio, de similares características a los que ahora se analizan- el coeficiente de restricción previsto por la Resolución ENRE 602/01 para la categoría de ?terrenos sin lotear en áreas suburbanas?, graduándolo -entre el máximo y el mínimo allí establecido- en un 75% para la zona de máxima seguridad y del 50% para la de media seguridad. No se soslaya que los accionados, al deducir la reconvencción, plantearon la nulidad e inconstitucionalidad de la citada Resolución 602/01, por haber sido dictada por un organismo al que catalogaron de incompetente. Sin embargo, los coeficientes de restricción que este Tribunal estima razonables se disponen, no con fundamento en la objetada disposición, sino juzgándose que la situación de las fracciones I, II A y V no encuadra con precisión en ninguno de los ?usos, aptitudes o estados? enumerados en la Norma TTN 13, por lo que se efectúa una disminución razonable de los coeficientes previstos en el inciso f). Por lo expuesto, ponderando que los terrenos en cuestión se encuentran fuera del perímetro urbano de la ciudad de Salta, pero dentro de su zona suburbana o semi-rural y que no se acreditó que, hasta el momento, cuenten con la infraestructura necesaria que permita su loteo, se aprecia sensato de acuerdo al precedente citado reducir el coeficiente de restricción para las fracciones I, II A y V al 75% para la zona de máxima seguridad y al 50% para la de media seguridad. En función de ello, se juzga procedente que se designe un perito árbitro (art. 516 del Código Procesal) para que en la etapa de ejecución de sentencia recalculé las indemnizaciones dispuestas por el experto para las fracciones I, II A y V, aplicando los coeficientes de restricción previstos en el párrafo anterior y, posteriormente, la inobjetada reducción del 10% dispuesta en la sentencia de grado. La actividad será desarrollada por el experto que el juez designe -debiendo evaluarse la posibilidad de que el nombramiento recaiga sobre el perito ingeniero agrónomo que intervino en autos-. 5.4) Que con respecto a los coeficientes de restricción propuestos por el perito para las fracciones II B (de Miguel Alberto Torino) a la que se encuadró en el inc. b) de la TTN 13 ?ganadería semi extensiva (con aprovechamiento de pasturas cultivadas)? con una restricción del 35% y el 20% para las zonas de máxima y media seguridad; y IV (de María Leonor Torino), a las que se catalogó en el inc. b) del cuadro previsto en la TTN 13 ?ganadería extensiva (campos de uso exclusivamente ganadero con aprovechamiento de pastazales rurales)?, cabe señalar que Transnoa S.A. se limitó a calificar de erróneo ese encuadramiento y a reputar esas tierras de aptas para la ganadería de monte de baja rentabilidad y cultivos extensivos, pero no aportó ningún elemento que demuestre sus dichos. En tal escenario, se ha sostenido que si no se observan razones que desmerezcan las conclusiones del perito, corresponde asignarle suficiente valor probatorio (Fallos: 329:5157; 331:2769), pues ?si el experto es una persona especialmente calificada por su saber específico y se desempeña como auxiliar judicial distinto de las partes, la prudencia aconseja aceptar los resultados a los que aquél haya llegado, en tanto no adolezca de errores manifiestos?(esta Cámara, citado fallo ?Samerbil S.A.?). En síntesis, en el caso no se aportaron elementos que justifiquen un apartamiento de lo dictaminado por el perito en este punto, por lo que se desestiman los agravios al respecto. 5.5) Que por último, cabe señalar que la forma en que corre el trazado del electroducto no está previsto en la normativa específica como un supuesto que permita la atenuación de la indemnización. Por el contrario, en los predios de menos de 25 hectáreas es un caso que posibilita su ampliación, dependiendo de la forma en que afecte en la geometría y utilidad del inmueble.

Por ello, se propicia el rechazo de los agravios sobre este punto. 6) Intereses. Los agravios se limitan a cuestionar su procedencia, no encontrándose cuestionada la tasa aplicada ni el dies a quo de su cómputo, afirmando el recurrente que desde el inicio de las tratativas extrajudiciales pretendió abonar la indemnización y luego consignó en las presentes actuaciones la suma determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. Tratándose de una indemnización por la constitución de una servidumbre de electroducto en el que las partes no arribaron a un acuerdo extrajudicial sobre el monto indemnizatorio y ante la promoción de una demanda de pago por consignación cuyo monto los demandados consideraron insuficiente, estos últimos se vieron obligados a interponer la presente reconvencción. De allí es que corresponde que al monto de condena establecido se le adicionen intereses, por cuanto la indemnización es un equivalente del menoscabo sufrido, y el interés compensa la demora en su reparación que, como se dijo, en el caso de autos obedeció a la falta de acuerdo de las partes. No obsta a ello el hecho de que la transportista haya consignado judicialmente el monto ofrecido de \$..., porque recién con el dictado de la sentencia es que los derechos y obligaciones de ambas partes quedaron jurídicamente delimitados, no existiendo, por otra parte, previsión legal alguna que haya conminado a Transnoa S.A. tal accionar (en igual sentido, esta Cámara, citado fallo ?Torino de Rueda?) ni que la beneficie en consecuencia. Por ello, cabe confirmar este aspecto del decisorio recurrido. 7) Costas. 7.1) Que sobre el particular debe señalarse que conforme el artículo 68 del CPCCN, en nuestro sistema procesal a los fines de la imposición de las costas, rige como regla el principio objetivo de la derrota, que supone que el vencido debe cargar con los gastos realizados por la contraria para obtener el reconocimiento de su derecho y que para ello se debe prescindir de factores subjetivos, como la buena fe, la conducta procesal o la culpa de las partes. Si bien en virtud de lo dispuesto en el segundo párrafo del mencionado artículo, el juez puede eximir total o parcialmente del pago de las costas al vencido, dicha facultad es excepcional, de carácter restrictivo y debe efectuarse sobre la base de circunstancias objetivas y fundadas, que tornen injusta la aplicación del principio general, puesto que de lo contrario

se correría el riesgo de que la vencida resultare una parcial vencedora, al imponerse al triunfante el sacrificio patrimonial del costo insumido por la defensa de que se vio obligado a ejercer. Asimismo, aunque para supuestos excepcionales las costas pueden ser distribuidas por su orden, dicha solución es aplicable particularmente en casos que presentan situaciones de hecho complejas, o ante cuestiones dudosas de derecho, entre ellas, ambigüedad de las normas, divergencia jurisprudencial o doctrinaria, o por tratarse de temas novedosos -cuestiones todas ellas no verificadas en autos-, siendo, por otro lado, inaplicable a las presentes, el argumento utilizado por Transnoa S.A. de que ha tenido razones suficientes para litigar?, obrando conforme a derecho y ofreciendo el pago del monto indemnizatorio establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. Por lo expuesto, se propicia confirmar la forma en que se impusieron en la sentencia de grado.

7.2) En relación a las costas ante esta instancia, las correspondientes a la apelación de Transnoa S.A. por el rechazo de la demanda respecto de la Sra. Torino de Rueda -que mereció la contestación de esta última a fs. 645/674-, serán impuestas a la recurrente por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCCN). En cambio, las relativas a los restantes codemandados (quienes dedujeron reconvencción a fs. 180/198) habida cuenta que -de conformidad con lo establecido en el punto 5.3- se admite una disminución de los coeficientes de restricción de ciertos predios para el cálculo de la indemnización, pero se rechazan los restantes agravios, resulta equitativo, por aplicación del art. 71 del CPCCN imponerlas en un 80% a Transnoa S.A. y en el 20% restante a los accionados que contestaron agravios a fs. 648/655.

8) Multa por temeridad y malicia. Que no se encuentra mérito para imponer la pretendida sanción de multa, por no evidenciar la conducta de la empresa reconvenida la malicia procesal que requiere la aplicación del art. 45 del Código Procesal de la Nación. En este sentido, enseña Palacio -con cita de ilustrada doctrina y jurisprudencia- que la malicia es la conducta procesal que se manifiesta mediante la formulación de peticiones exclusivamente destinadas a obstruir el normal desenvolvimiento del proceso o a retardar el pronunciamiento de la decisión final? (Palacio, Lino Enrique - Alvarado Velloso, Adolfo, ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 1997, II, págs. 404/408); debiendo el análisis de tales conductas, a su vez, ser realizado bajo un criterio restrictivo y valorando las conductas con suma prudencia a fin de evitar que se conviertan en un elemento que impida a los litigantes hacer valer adecuadamente su derecho de defensa en juicio que reviste garantía constitucional (esta Cámara, ¿Carranza, Víctor Gustavo c/ ASPERSAAMS, del 05/03/14; CNCiv., sala H, ¿Brugo, Marcela Lucila c/ Eskenazi Storey Matías ?, del 6/07/10; CNCom., Sala E, ¿Sánchez Floreal y otro c/ Banco Itaú Buen Ayre S.A.?, del 10/12/04, entre otros). ¿Lo que la ley no quiere que sea tolerado es la conducta mañosa, la maniobra desleal, las articulaciones de mala fe sin apoyo fáctico ni jurídico alguno (?) respecto de las cuales nadie pueda tener ninguna duda (?) sino de que trasuntan claramente dolo procesal? (Cámara Civil 2da de Mendoza, ¿Plana, Alejandro y otros c/ A.M.S.A s/ ejecución de sentencia?, resolución del 5/02/08, www.mendoza.gov.ar) Así las cosas y de la confrontación de los principios enunciados con las actuaciones de Transnoa S.A. durante el proceso de autos, se tiene que resultan insuficientes para atribuirle la sanción aquí requerida.

9) Por todo lo expuesto, se propone confirmar en lo sustancial la sentencia apelada, modificandola solamente en lo referido a la disminución del coeficiente de restricción para las fracciones I, II A y V, de conformidad con las pautas explicitadas en el punto 4.3. ASÍ VOTO. A idéntica cuestión el Dr. José Luis Villada dijo: Adhiero al voto que antecede por compartir sus fundamentos y la solución del caso. En mérito a lo expuesto, el Tribunal resuelve:

I) RECHAZAR en lo sustancial el recurso de apelación interpuesto por el representante de Transnoa S.A., con la SOLA MODIFICACIÓN que surge del punto 5.3. II) IMPONER las costas de alza correspondientes a la apelación por el rechazo de la demanda respecto de la Sra. Torino de Rueda a la recurrente vencida. Las relativas a los codemandados que dedujeron reconvencción a fs. 180/198 se imponen en un 80% a Transnoa S.A. y en el 20% restante a los accionados que contestaron agravios a fs. 648/655. II) REGÍSTRESE, notifíquese, publíquese en los términos de las Acordadas CSJN 15 y 24 de 2013 y oportunamente devuélvase. No firma el tercer vocal por encontrarse vacante el cargo. Fdo. Dres. Luis Renato Rabbi-Baldi Cabanillas- Jorge Luis Villada- Jueces de Cámara-Ante mí: Ernesto Solá- Secretario 001990E