

Servidumbre Indemnizacion Determinacion Del Monto Valuacion Fiscal

JURISPRUDENCIA

Servidumbre. Indemnización. Determinación del monto. Valuación

fiscal Se modifica el valor del canon anual de servidumbre, aplicando la valuación fiscal actualizada del bien y no el valor que surge de emplear la Resolución Conjunta cuestionada, puesto que el importe que se obtendría de la aplicación de la valuación fiscal resultaría superior. Buenos Aires, 13 de julio de 2017.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Que, por Resolución MJ N° I/742 de fecha 24 de mayo de 2016 -que obra glosada a fs. 71/73-, el señor Interventor del Ente Nacional Regulador del Gas declaró improcedente el reclamo presentado por la Dra. Claudia Romero en re presentación de Guivor S.A. Al efecto, el ente regulador indicó que la Dra. Romero -en su carácter de apoderada de Guivor S.A., propietaria de un inmueble ubicado en el Partido de Azul, Provincia de Buenos Aires, que allí se individualiza y que se encuentra afectado a servidumbre de paso de gasoducto- solicitó la intervención de esa autoridad regulatoria ante la negativa de T.G.S. S.A. de abonar las diferencias que surgen de aplicar la Resolución Conjunta SE N° 115/2011 y SAGPyA N° 32/2011, desde el 1/04/11, al contrato que vincula a las partes en tanto que, con posterioridad, la mencionada letrada solicitó se dejara sin efecto la presentación anterior y requirió que se modificara el valor del canon anual de servidumbre, aplicando la valuación fiscal actualizada del bien y no el valor que surge de emplear la Resolución Conjunta mencionada precedentemente toda vez que el importe que se obtendría de la aplicación de la valuación fiscal resultaría superior. Y, al respecto, consideró: que la nueva normativa vigente, Resolución ENARGAS N° I/3562/2015 -del 25/11/2015- derogó la Resolución ENARGAS N° 584/98; que T.G.S. S.A. acompañó copia de la propuesta de acuerdo enviada el 15 de abril de 2010 a Guivor S.A., por la parcela objeto del reclamo, que se halla debidamente aceptada por el propietario y se encuentra vigente a la fecha; que se desprende, de las cláusulas primera y segunda, que se establece a título transaccional el monto en concepto de servidumbre de paso y; que, del análisis del acuerdo, surge la falta de consignación específica de una cláusula de actualización de valores, hecho que dificulta a la propietaria el reclamo ulterior, atento el marco de autonomía de la voluntad. II.- Que, por presentación de fs. 85/89, Guivor S.A. interpuso -en los términos del art. 66 de la ley n° 24.076- recurso de apelación directa contra la mencionada Resolución ENARGAS MJ N° I-742 del 24 de mayo de 2016 y, al efecto, sustancialmente postuló: que se declare su nulidad absoluta y que se resuelva que debe modificarse el valor del canon anual establecido en el contrato del 15 de abril de 2010 por aplicación de la metodología establecida por la Resolución ENARGAS N° 584/98; que, si bien el monto fijado en el contrato lo fue a título transaccional, también es cierto que el contrato se suscribió a los fines de percibir los aumentos dispuestos por las Resoluciones Conjuntas SE N° 687/2008 y SAGPyA N° 584/2008 respecto del canon establecido mediante Nota GDAL N° 1643/06 del 17 de agosto de 2006 y que T.G.S. S.A. efectuó el ofrecimiento económico en cumplimiento de lo dispuesto por la normativa vigente y específica en la materia -Resolución ENARGAS N° 584/98- y es en cumplimiento de esa normativa, que abona las Resoluciones Conjuntas mencionadas; que los montos ofrecidos y suscriptos en el contrato del 15 de abril de 2010 son el resultado de aplicar los parámetros establecidos por la ya citada Resolución ENARGAS N° 584/98; que no caben dudas que la normativa a la cual las partes se sometieron desde el inicio de su relación jurídica es la mencionada Resolución ENARGAS N° 584/98 y esa es la norma que debe aplicarse al contrato vigente entre las partes aún ante la omisión de consignar expresamente una cláusula de actualización; que, en el entendimiento de que la normativa aplicable entre las partes es la Resolución ENARGAS N° 584/98, es que con fecha 10 de octubre de 2012 la propietaria adjuntó a T.G.S. S.A. la valuación fiscal actualizada del inmueble a efectos de modificar el canon fijado en el contrato del 15 de abril de 2010 y en cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución ENARGAS N° 584/98; que, de confirmarse el acto administrativo impugnado, significaría aceptar que T.G.S. S.A. abone el canon acordado el 15 de abril de 2010 hasta el 28 de diciembre de 2027, fecha de finalización de la Licencia de Transporte de Gas Natural otorgada por el Poder Ejecutivo Nacional a T.G.S. S.A., situación contraria a derecho y; que la Resolución ENARGAS I/3562/2015 no alcanza -desde una perspectiva material- el supuesto de autos, por no tratarse de la fijación por parte del ente regulador de cánones provisorios en los términos del art. 22 de la ley n° 24.076. III.- Que, corrido el pertinente traslado, Transportadora de Gas del Sur S.A. contestó -a fs. 130/134vta.- el recurso de apelación interpuesto en autos y, al respecto y en cuanto aquí concierne, sostuvo: que, el 15 de abril de 2010, se suscribió entre T.G.S. y Guivor S.A. un convenio por servidumbre por el emplazamiento del Gasoducto Olavarría - Barker en el inmueble propiedad de la actora -que allí individualiza-, en el cual se acordó a título transaccional que la Transportista abone a la actora una suma única, total y definitiva de \$1.758,32, incluido intereses, en concepto de diferencias de canon por servidumbre y, asimismo, se estableció que, a partir del 1 de septiembre de 2010, T.G.S. abonará a la propietaria, a título transaccional y en forma anual y anticipada en concepto de canon por servidumbre, la suma de \$1.662,67; que el acuerdo (Nota DAL/DARI/SERV N° 1168/10) se encuentra vigente en la actualidad; que la relación entre T.G.S. y la actora se rige

únicamente por el acuerdo de fecha 15 de abril de 2010, que estableció los montos a abonar en concepto de canon por servidumbre a título transaccional y sin establecer mecanismo de ajuste alguno, ni remisión a normativa que pudiera preverlo; que la actora remitió -el 7 de mayo de 2010- la nota adjunta como Anexo III mediante la cual aceptó, sin condicionamientos de ningún tipo, las propuestas económicas cursadas por Nota DAL/DARI/SERV N° 1168/10 como así también el nuevo canon anual establecido en la cláusula tercera de la mencionada propuesta económica; que, a todo evento, la actora no puede pretender que al citado acuerdo celebrado se le aplique la Resolución ENARGAS N° 584/98 cuando, a partir de la publicación en el Boletín Oficial (11/12/15) de la Resolución N° 3562/2015, se derogó aquélla y; que la única normativa vigente en materia de servidumbre por gasoductos -Resolución N° 3562/2015- excluye, de su consideración para el cálculo de los cánones respectivos, a la valuación fiscal, en una clara demostración que tal parámetro resulta ajeno a los componentes que sí deben ser tenidos en cuenta al determinar la retribución que podría corresponderle a un superficiario por la afectación a su dominio. IV.- Que, preliminarmente, es oportuno recordar que el Tribunal no está obligado a seguir a los recurrentes en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que proponen a consideración de la Alzada, sino tan sólo aquéllas que son conducentes para decidir el caso y que bastan para dar sustento a un pronunciamiento válido (CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970; esta Sala, ?Torre, Hugo c/ CPACF?, del 8/2/07; ?Marroquín de Urquiola Ignacio Francisco c/ EN-M° del Interior Prefectura Naval Argentina s/ personal militar y civil de las FFAA y de Seg.?, del 19/7/07; ?Sayago Horacio Adrián y otro c/ EN- PFA y otro s/ daños y perjuicios?, del 11/10/07; ?ACIJ c/ EN- ley 24240- M° Planificación s/ proceso de conocimiento?, del 29/5/98; ?MULTICANAL S.A. y otro c/ EN- SCI DLC (Actas 2600/09 y otras) s/ amparo ley 16.986?, del 21/5/09; ?Ciudadanos Libres Calidad Institucional Asoc. Civil c/ EN- Dto 67/10 s/ medida cautelar autónoma?, del 21/10/10, entre otros). V.- Que, a continuación, se procederá a individualizar las principales constancias que surgen de la compulsa del expediente administrativo que obra agregado a estas actuaciones con antelación al recurso directo de autos: - que, 16 de agosto de 2012, Guivor S.A. solicitó la intervención del ente regulador en el reclamo que le formulara a T.G.S. S.A. a fin de que abonara las diferencias que surgen de aplicar las Resoluciones Conjuntas SE N° 115/2011 y SAGPyA N° 32/2011, desde el 1 de abril de 2011, al contrato que vincula a las partes (confr. fs. 1/vta.); - que T.G.S. S.A. replicó que, si bien existe entre la propietaria y esa Transportista un convenio suscripto donde se reconoce a título transaccional la procedencia de los aumentos dispuestos por las Resoluciones Conjuntas SE N° 687/08 y SAGPyA N° 584/08, en ninguna parte de dicho convenio se establece una cláusula de actualización (confr. fs. 11); - que, por presentación del 11 de mayo de 2015, Guivor S.A. solicitó la intervención del ENARGAS a fin de que intimara a T.G.S. S.A. a modificar el valor del canon establecido por servidumbre en los contratos que vinculan a las partes aplicando -al efecto- la valuación fiscal actualizada del bien (confr. fs. 28/vta.); - que, en su contestación, la Transportista invocó el convenio de fecha 15 de abril de 2010 - Nota DAL/DARI/SERV N° 1168/10, a partir del cual -alegó- las partes convinieron a título transaccional los términos de la relación contractual y montos que se abonarían como consecuencia de la servidumbre que afecta el inmueble en cuestión y en el que no se prevé mecanismo de actualización alguno de los montos a abonar, ni referencia normativa que lo permita (confr. fs. 31/32); - que, por presentación del 26 de noviembre de 2015, Guivor S.A. explicitó que lo que se pretende es ajustar el canon aplicando la metodología establecida por el Anexo I de la Resolución ENARGAS N° 584/98 -cálculo por valuación fiscal- (confr. fs. 36/vta.) y; - que, al respecto, T.G.S. S.A. reiteró los términos de su réplica anterior (confr. fs. 63/64). VI.- Que, asimismo, corresponde poner de resalto que, en las actuaciones administrativas, consta -en copias- el ?Convenio de Permiso de Paso y por Constitución de Servidumbre? de fecha 24 de enero de 2002, la Nota GDAL N° 1643/2006 y la Nota DAL/DARI/SERV N° 1168/10 (confr. fs. 17/19, fs. 14/16 y fs. 4/5), cuyos términos a continuación se precisan: - que, por convenio suscripto el 24 de enero de 2002, Guivor S.A. otorgó a T.G.S. derecho real de servidumbre continua, onerosa, no aparente, de ocupación y tránsito, por el emplazamiento en el inmueble allí individualizado del Gasoducto Olavarría - Bárker y sus instalaciones complementarias como así también por las instalaciones que pudieran colocarse en el futuro para la transmisión de señales digitalizadas -confr. cláusula primera-; se consignó que la servidumbre en cuestión se constituía a partir del 29 de diciembre de 1997 y con carácter perpetuo, pudiendo solo T.G.S. S.A. renunciarla a su sola opción cuando así lo considere conveniente -confr. cláusula tercera-; se fijó en \$1.591,92 la contraprestación única y total que por todo concepto le pudiera corresponder a la propietaria por el permiso de ocupación y tránsito otorgado durante el período 29/12/97 - 31/01/2002 -confr. cláusula octava-; se estipuló que, por el período 1/02/2002 - 28/02/2006, T.G.S. S.A. abonaría por anticipado a la propietaria la suma de \$1.591,92 y que, a partir del 1 de marzo de 2006, T.G.S. S.A. abonaría a la propietaria en forma anual la suma de \$389,76 -conf. clausula novena- y; se estipuló que los montos indemnizatorios fijados contemplaban los valores de la Resolución ENARGAS N° 584/98 y, que para el supuesto que los valores emergentes de la aplicación de aquélla fuesen modificados, el valor de la indemnización acorada se ajustaría a partir del próximo pago anual anticipado a las modificaciones introducidas a la mencionada Resolución o la Resolución que la sustituya en el futuro -confr. cláusula undécima-; - que, por Nota GDAL N° 1643/2006 de fecha 17 de agosto de 2006, T.G.S. S.A. propuso reconocer

que la diferencia que surge de aplicar las Resoluciones Conjuntas SE N° 195/03 y SAGPyA N° 409/03 al canon por servidumbre vigente entre las partes, a partir del 1 de marzo de 2006 hasta el 28 de febrero de 2007, ascendía a la suma de \$849,08, incluido intereses y, asimismo, que abonaría a la propietaria, en concepto de nueva indemnización por servidumbre, en forma anual, a partir del período que se inicia el 1 de marzo de 2007, la suma de \$845,28 y; - que, por Nota DAL/DARI/SERV N° 1168/10 de fecha 15 de abril de 2010, T.G.S. S.A. propuso: reconocer a título transaccional la procedencia de los aumentos dispuestos por las Resoluciones Conjuntas SE N° 687/08 y SAGPyA N° 584/08 y; admitir que la diferencia que surgía de aplicar las Resoluciones Conjuntas a partir del 1/03/2009 hasta el 28/02/2011 al canon por servidumbre vigente entre las partes, ascendía a título transaccional a la suma única, total y definitiva de \$1.578,32, incluido intereses y que, a partir del 1 de marzo de 2011, T.G.S. abonaría a la propietaria a título transaccional y en forma anual en concepto de canon por servidumbre incluyendo todo permiso de ocupación y tránsito, la suma de \$1.662,67. VII.- Que, ahora bien, en primer término se debe señalar que un nuevo estudio de la cuestión controvertida en las presentes actuaciones impone advertir que lo estipulado en las propuestas de pagos realizadas por Nota GDAL N° 1643/2006 y Nota DAL/SARI/SERV N° 1168/2010, no sustituye lo acordado en el convenio original, salvo lo específicamente previsto respecto de la aplicación de las Resoluciones Conjuntas -allí consignadas- al canon allí establecido, por lo que no cabe soslayar la aplicación de la Resolución ENARGAS N° 584/1998 a efectos del ajuste del valor del canon, según fue previsto expresamente en el acuerdo celebrado en el año 2002 (conf. esta Cámara, Sala II, causa n° 74552/2014, ?Tártara Estela c/ TGS SA s/ Art. 66-43-70 Ley 24043 Enargas?, sentencia de fecha 12 de mayo de 2016). Asimismo, se debe observar que la Resolución ENARGAS N° 584/1998, cuya aplicación pretende la parte actora, ha sido abrogada el 11 de diciembre de 2015 por Resolución ENARGAS N° 3562/2015 (BO 2/12/2015). Al respecto, corresponde destacar que, en casos de servidumbres en lo que se presentasen dudas o controversia acerca de algún aspecto, tiene que resolverse en la forma menos perjudicial a los intereses del propietario y sin privarlo de las ventajas a que tuviere derecho pues si bien las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma, cuando se altera la base del negocio jurídico tornándose excesivamente onerosa la prestación a cargo de uno de los contratantes -esto, es cuando por aquellas circunstancias de excepción se deriva un perjuicio grave y esencial-, es procedente la intervención de los jueces para impedir que se consume una inequidad que hiera el valor justicia (conf. esta Cámara, Sala I, expediente n° 47642/2015, ?Barni Rodolfo Carlos c/ Enargas s/ Art. 66-43-70 ley 24076 - Enargas?, sentencia de fecha 1 de septiembre de 2016 y sus citas). Y, como se trata de servidumbres que se constituyeron a perpetuidad, el valor de la indemnización no puede permanecer inmutable, de manera que las referencias formuladas en los arts. 22, 52 inc. k) y 66 de la ley n° 24.076 y en la reglamentación al art. 22 de la ley en el sentido de que el ente regulador fijará los valores provisorios, deben ser necesariamente entendidas con arreglo a esta circunstancia, en virtud de la cual, en principio, le incumbe reglamentar los parámetros específicos para fijar el valor que provisionalmente corresponda así como los períodos y pautas para su ajuste, ya que se trata de una indemnización que se paga de manera fraccionada y se devenga con motivo de la afectación del dominio durante el transcurso del tiempo (confr. precedente de la Sala I de esta Cámara ya mencionado; Sala IV, causa n° 15353/2015, ?Tamborenea José Antonio c/ Enargas s/ Art. 66-43-70 Ley 24076 - Enargas?, sentencia de fecha 29 de noviembre de 2016 y; Sala V, expediente n° 24118/2015, Oronoz Susana Magdalena c/ Enargas s/ Art. 63-43-70 Ley 24076 - Enargas?, sentencia del 22 de diciembre de 2015). En tal orden de ideas, teniendo en consideración que en el convenio original no se explicitó en cláusula alguna que el valor del canon pudiese variar en el futuro empero no se prohibió que ello sucediera, que la fórmula para calcular el canon por servidumbre correspondiente a servidumbres por gasoducto, prevista en el Anexo I de la Resolución ENARGAS N° 584/98, pondera -entre otros factores- la valuación fiscal del inmueble y el cálculo del monto del canon resulta de la multiplicación de la valuación fiscal, la superficie afectada por servidumbre, el factor de uso del suelo y el factor de la forma de pago, dividido por la superficie total de la valuación fiscal como, asimismo, que -en esta materia- la valuación fiscal de los inmuebles constituye un factor determinante para establecer el valor del canon relativo a la servidumbre por gasoducto, más allá de que no se haya pactado en forma precisa y específica una cláusula de ajuste, resulta razonable y justo disponer que el ente regulador determine -en uso de sus competencias- una modificación en el canon originalmente pactado (confr. esta Cámara, Sala II, causa n° 74552/2014, ya citada) con arreglo a la Resolución ENARGAS N° 584/98, hasta el momento de su abrogación por Resolución ENARGAS N° 3562/2015 (confr. esta Cámara, Sala I, expediente n° 47642/2015 y Sala IV, autos n° 15353/2015, ya mencionados). En tales condiciones, se concluye que corresponde declarar la nulidad del acto administrativo aquí impugnado -Resolución MJ N° I/742 de fecha 24 de mayo de 2016-, por encontrarse viciado el elemento causa por cuanto sostiene dogmáticamente una posición jurídica omitiendo ponderar antecedentes de hecho y de derecho relevantes para la solución del caso, cercenando el derecho de la reclamante a obtener una decisión debidamente fundada en los términos del ap. 3 del inc. f) del art. 1 de la ley n° 19.549. VIII.- Que, en cuanto al planteo formulado por T.G.S. S.A. que postula la vigencia de la Resolución ENARGAS N° 3562/2015, se debe indicar que el art. 2 de dicha norma prevé que ?La ?Metodología de Cálculo para la determinación de los cánones por servidumbre?

contenida en la Reglamentación aprobada en el artículo precedente, se aplicará a las fijaciones provisorias realizadas por esta Autoridad en los términos del Artículo 22 de la ley N° 24.076, para los períodos devengados con posterioridad al dictado de la Resolución ENARAGS N° 1708/2011, que no estuvieren debidamente cancelados, y para los que se devengaren a partir de la entrada en vigencia de la presente, siempre que no existieren convenios vigentes entre las partes...?. En tanto, en el caso, el ente regulador no fijó un canon provisorio en los términos indicados por la norma citada, por lo que no corresponde su aplicación a los fines de efectuar el recálculo ordenado en la presente (confr. esta Cámara, Sala I, causa n° 47642/2015 y Sala IV, expediente n° 15353/2015, ya citados). IX.- Que, en atención a las particularidades del caso y a la complejidad de las cuestiones debatidas, corresponde que las costas sean distribuidas en el orden causado (conf. art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal). En mérito, entonces, de las consideraciones expuestas, SE RESUELVE: hacer lugar al recurso de apelación directa interpuesto en autos, dejar sin efecto la Resolución MJ N° I/742 de fecha 24 de mayo de 2016 y remitir el expediente al ENARGAS a los efectos indicados en la presente, con costas en el orden causado (conf. art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvanse. JORGE ESTEBAN ARGENTO CARLOS MANUEL GRECCO SERGIO G. FERNANDEZ 020462E