Salta, 01 OCT 2024

RESOLUCIÓN ENTE REGULADOR N° 01414/24

VISTO,

El expediente Ente Regulador Nº 267- 62466 /24, caratulado: "AGUAS DEL NORTE – COSAYSA – IMPUGNA MULTA SEGÚN REGLAMENTO/RESOLUCIÓN N° 1055/13"; el Acta de Directorio Nº 45 /24; y,

CONSIDERANDO:

Que vienen los autos de referencia a este Gerencia Jurídica para resolver una disconformidad planteada por el Dr. Guillermo Otero Borelli, M.P. 5.571, en representación de los derechos de la Sra. Ana María del Valle CHECA, con domicilio real en calle Melchora Figueroa Cornejo N° 865 del Barrio Villa Manuela de la Ciudad de Rosario de la Frontera de esta Provincia de Salta.

Que luego de acreditar personería con Poder General para asuntos judiciales que acompaña y de constituir domicilio procesal en calle Arenales N° 47 de la Ciudad de San José de Metán, impugna la notificación por multa de conexiones irregulares de Agua y Cloacas recaída sobre los Catastros N° 11906 y N° 11.907, del Departamento de Rosario de la Frontera.

Que para fundar su queja aduce que su representada fue notificada el 05/076/24 de las multas impuestas sobre "...Matrículas nuevas", que en la actualidad se encuentran vendidas a terceros. Reconoce que la Sra. CHECA era titular de un inmueble de mayor extensión, identificado como Catastro N° 11.105 y que a partir del mes de Marzo de 2.024, y como consecuencia de una mensura y subdivisión de esta Matrícula, se originaron las nuevas que figuran en el Plano N° 2129 que adjunta al expediente. Dicho Plano se encuentra hoy debidamente inscripto en la Dirección de Inmuebles de la Provincia, según constancia de fs.15.

Que a continuación denuncia al Sr. Ricardo Jesús Avila, D.N.I. N° 29.372.611 y a la Sra. Rosana Elena Cabral, D.N.I. N° 18.228.590, como actuales usuarios y "supuestos" encargados de cada una de las matrículas señaladas y solicita se exima de responsabilidad a su representada, quien se habría

desentendido de las obligaciones, por venta de los lotes señalados. Ofrece pruebas.

Que por su parte, y al momento de elevar los antecedentes a este Organismo, la Prestadora hace un resumen de todo lo actuado a partir del año 2.000. Señala que la Sra. Checa solicitó factibilidad para la Matrícula N° 11.105 (la de origen) en el mes de Septiembre de aquel año. Esa factibilidad incluía la ejecución de obras que nunca fueron ejecutadas por la nombrada. Sin haber cumplido aquel mandato, y años más tarde, la Sra. Checa propone una subdivisión catastral que origina el nacimiento a nuevas Matrículas a partir del mes de marzo del corriente año.

Que en dos de las matrículas en cuestión –individualizadas con los números 11.906 y 11.907 y ubicadas sobre calle Alfonsina Storni-, se detectaron conexiones irregulares de agua y cloaca, por lo que se procedió en los términos de la Resolución ENRESP N° 1055/13, esto es eliminando las conexiones y aplicando las sanciones correspondientes.

Que a fs.45 la Gerencia de Agua Potable y Saneamiento requiere la remisión de algunas Actas de Constatación faltantes y solicita que aquella Multa individual fijada para ambas Matrículas, sea desglosada en multas independientes para cada una de ellas.

Que cumplidas las instrucciones, procede a emitir informe técnico final, concluyendo que los valores impuestos por Aguas del Norte resultan ser correctos. A continuación remite el expediente a la Gerencia Jurídica para emitir dictamen y elaborar proyecto de Resolución definitiva.

Que entrando en el análisis de las presentes actuaciones, la Gerencia Jurídica considera oportuno referir en primer lugar a aquellas cuestiones que no han sido objetadas por las partes. Posteriormente y citando la normativa aplicable al caso, determinar las responsabilidades de los intervinientes para afrontar las multas impuestas, si fuera el caso.

Que de los antecedentes obrantes no existen dudas que la Sra. Ana María del Valle CHECA era propietaria de un terreno entre calles Herminia Brumana; calle Ricardo Rojas; Pasaje s/n y calle Alfonsina Storni de la Localidad de Rosario de la Frontera (identificado como Catastro N° 11.105). Tampoco ha sido objetado el trámite iniciado en el año 2.020, en virtud del cual la nombrada solicita Prefactibilidad de los Servicios de Agua Potable y Cloacas para abastecer lo que en principio, serían 8 (ocho) Lotes, producto de una subdivisión de la Matrícula de origen señalada.

Que en aquella oportunidad y en atención a que algunos lotes no resultaban ser frentistas a la red distribuidora ni a la de cloacas, se le informa sobre obras específicas que debían ejecutarse para poder disponer de ambos servicios en cada futura matrícula. El "certificado de prefactiblidad" y el "anexo técnico particular" se encuentran agregados al expediente entre fs.02/05. Sin embargo ninguna obra fue ejecutada por la Sra. Checa, y ella, haciendo caso omiso de aquellas instrucciones, dejó en suspenso aquel proceso de mensura y subdivisión de la Matrícula N° 11.105.

Que en el mes de marzo de 2.024, logra inscribir en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, el Plano N° 2129 que da cuenta del nacimiento de 16 (dieciséis) nuevas Matrículas, cuya nomenclatura abarca desde la N° 11.900, a la N° 11.915 (ver plano a fs.15 vuelta). Como puede advertirse del Plano bajo análisis, las matrículas N° 11.906; N° 11.907 y N° 11.908 resultan ser frentistas a calle Alfonsina Storni, la única calle que contaba con ambos servicios (dato no menor para los hechos que acontecieron después).

Que con fecha 13 de Abril de 2.024, la Prestadora verifica 2 (dos) conexiones clandestinas de agua y cloacas, en las Matrículas 11.906 y 11.907. En los términos de la Resolución ENRESP N° 1055/13, procede a desconectar las conexiones irregulares, genera altas de usuarios y los intima a cumplir con los trámites de rigor tendientes a regularizar la situación. A continuación aplica una multa de $ 2.408.329,61, sin IVA (para la Matrícula N° 11.906) y una de $ 1.441.495,55, sin IVA (para la Matrícula N° 11.907), respectivamente.

Que a pesar de no haberse objetado los valores de las sanciones impuestas, este Organismo procede de oficio y para mayor recaudo, a verificar: a) el procedimiento seguido por la Prestadora y b) el monto de las sanciones impuestas.

Que tal como surge del informe técnico respectivo, el procedimiento aplicable resultó ser el correcto. Al no haberse dado cumplimiento al Reglamento de Instalaciones Internas -requerimiento de conexión regular en los términos de dicha normativa- procedió sin más trámite a la inhabilitación de las conexiones irregulares y a la determinación de una sanción en los términos del capítulo 13 de dicho régimen (Resolución ENRESP N° 1055/13).

Que asimismo se procedió a verificar el monto de las multas, cuyos importes guardan relación con la infracción en sí misma y con los nuevos valores aprobados por Resolución ENRESP N° 375/24, para el corriente año.

Que presentada la disconformidad por el Dr. Guillermo Otero Borelli, la Prestadora eleva las actuaciones a este Organismo, dentro del plazo de ley y en estricto cumplimiento del art. 13.5.8. "Procedimiento de revisión de sanciones" del Reglamento señalado.

Que como puede advertirse, la única cuestión a resolver consiste en la determinación de los obligados al pago de las multas impuestas. Dicho de otra manera corresponde establecer si los únicos obligados resultan ser los supuestos actuales ocupantes de los catastros en cuestión, o si por el contrario también le cabe algún tipo de responsabilidad a la Sra Checa.

Que antes de avanzar en el análisis la Gerencia Jurídica cita la normativa aplicable para resolver la incógnita. El art. 53 del Marco Regulatorio para la Prestación de los Servicios Sanitarios -Obligados al Pago- reza: "*Están obligados al pago los propietarios, poseedores y tenedores de los inmuebles donde se prestó el Servicio o de los que cuenten con la disponibilidad, aún cuando carezcan de instalaciones domiciliarias internas o estuvieran desocupados, incluyendo inmuebles baldíos no conectados. Los propietarios son responsables por todas las deudas que graven los inmuebles. Los poseedores y tenedores son responsables conjunta y solidariamente con los propietarios por las deudas devengadas durante el período de la tenencia o posesión. Las obligaciones de pago, conexiones y otros deberes que resulten de la normativa vigente incluyen en todos los supuestos, y según el caso concreto de que se trate, no solo a los propietarios, tenedores y poseedores de inmuebles; sino también a los consorcios de propietarios conforme a la Ley Nº 13.512.*

Las tarifas, cargos por infraestructura, cargas financieras y multas resultantes de la prestación del servicio de agua potable y desagües cloacales y de la aplicación de las penalidades resultantes de la legislación aplicable al sector, son cargas reales sobre la propiedad en la que se usaron las aguas o se generaron los efluentes. Los propietarios sucesivos de estos inmuebles serán solidaria e indistintamente responsables por el pago de los débitos, desde la fecha de generación del débito a la de pago efectivo. Los entes públicos nacionales, provinciales o municipales, cualquiera sea la forma jurídica que adopten, estarán sujetos a lo dispuesto en este Marco Regulatorio y abonarán las tarifas y precios correspondientes al Servicio que reciban....."

Que vale también destacar lo dispuesto por el artículo N° 54 de igual cuerpo normativo, el cual hace referencia a las obligaciones que deben observarse

al operar una transferencia inmobiliaria. Dicha norma establece *"En toda transferencia de inmuebles el escribano actuante deberá requerir al PRESTADOR el estado de deuda del mismo, certificando dicha circunstancia, salvo que, el adquirente del inmueble manifieste expresamente que se hace cargo del pago de los servicios prestados al inmueble. La Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta no inscribirá títulos de dominio, de división en propiedad horizontal o de constitución de derechos reales, sin la constancia en los testimonios de las respectivas escrituras de haberse abonado la deuda informada por el PRESTADOR o por la manifestación del adquirente que se hace cargo del pago por los servicios prestados al inmueble. El mismo requisito se observará en los oficios que ordenen la inscripción de declaratorias de herederos, testamentos, autos o sentencias que reconozcan, declaren o transfieran tales derechos. En consecuencia, no se deberán autorizar transferencias o modificaciones de dominio del inmueble o constitución de otros derechos reales sobre ellos, sin que se acredite por los interesados el cumplimiento de lo dispuesto en los párrafos precedentes. Los escribanos deberán dar acabado cumplimiento a lo aquí dispuesto, bajo apercibimiento de las sanciones legales que les pudieran corresponder".*

Que a mayor abundamiento, el artículo 24 del Marco Regulatorio reza: *"Condiciones para ser Usuario: Serán considerados Usuarios de los servicios de agua potable y desagües cloacales, los propietarios, copropietarios según la Ley N° 13.512, poseedores o tenedores de inmuebles edificados o no, que reciban o deban recibir y/o tengan a disposición el suministro del servicio de provisión de agua potable y/o desagües cloacales, según lo dispuesto en las normas aplicables".*

Que sin perjuicio de la existencia de Boletos de Compraventa entre particulares, los que resultan eventualmente inoponibles para la Empresa –máxime si no están debidamente inscriptos en la Cédula Parcelaria-, la norma exige un análisis de la titularidad de las matrículas, pues todas las deudas derivadas de la prestación, resultan ser **cargas reales sobre la propiedad.** Nótese que la norma establece, que aún en la hipótesis de que existan terceros ocupantes y cualquiera sea su carácter -de poseedores o meros tenedores-, las obligaciones derivadas de la prestación tienen el carácter de "solidarias" para todos ellos.

Que de una consulta realizada en la base de datos de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia se pudo verificar que la titularidad de ambas matrículas (la N° 11.906 y la N° 11.907), le corresponde a la reclamante Sra. Ana María del Valle Checa, D.N.I. N° 5.926.581. Si bien es cierto que transfirió partes

indivisas a terceros, resulta ser condómina en un porcentaje del 76,12% (setenta y seis coma doce por ciento) del total de cada matrícula. Las Cédulas Parcelarias en cuestión fueron agregadas también a este expediente (ver constancia de fs.16 y 17 respectivamente)

Que por otra parte corresponde referir que en el marco del "derecho privado", las obligaciones solidarias poseen una nota distintiva y es que el cumplimiento total de las mismas puede ser exigido a cualquiera de los deudores (art.827 del Código Civil). A mayor abundamiento podemos decir que los actos que uno de ellos realiza, lo hace en representación de los demás (art.829 de igual cuerpo normativo). Ello sin perjuicio de la posibilidad de repetir el pago a los demás deudores según la participación que cada uno tiene de la deuda.

Que establecido el marco legal vigente, teniendo en cuenta los resultados de las verificaciones realizadas y lo dictaminado por la Gerencia de Agua Potable y Saneamiento de este Organismo (fs.62), la Gerencia Jurídica considera que corresponde **RECHAZAR** la disconformidad del Dr. Guillermo Otero Borelli, en representación de la Sra. Ana María del Valle Checa, ya que no se constata incumplimiento por parte de la Co.S.A.ySa a la normativa vigente, en lo que respecta al procedimiento de detección y regularización de conexiones irregulares; a los montos de las multas y a la determinación de la obligada al pago.

Que por todo lo expuesto, y de conformidad con la Ley N° 6.835, sus normas complementarias y concordantes; éste Directorio se encuentra facultado para el dictado del presente acto.

Por ello;

EL DIRECTORIO DEL ENTE REGULADOR DE
LOS SERVICIOS PÚBLICOS
RESUELVE:

ARTÍCULO 1: RECHAZAR la disconformidad presentada por el Dr. Guillermo Otero Borelli, en su carácter de apoderado de la Sra. Ana María del Valle Checa, D.N.I. 5.926.581. Ello en los términos y por los motivos expuestos en los considerandos de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°: NOTIFICAR, Registrar y oportunamente Archivar

Dr. CESAR MARIANO OVEJERO
A/C SECRETARIA GENERAL
ENTE REGULADOR DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

ENTE REGULADOR DE LOS SERVICIOS PUBLICOS
6
- SALTA -

Dr. CARLOS H. SARAVIA
PRESIDENTE
ENTE REGULADOR DE LOS SERVICIOS PUBLICOS