

100.2 El valor básico de terreno eriazo ribereño al mar se determina por la expresión siguiente:

$$VBTER = 1/10 VR \times d \times T \times U \times V \times E \times D$$

Donde:

- VBTE = Valor básico de terreno eriazo.  
VBTER = Valor básico de terreno eriazo ribereño.  
VR = Es el Valor Arancelario o Valor Unitario Comercial de Terreno Rústico, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado con Decreto Supremo N° 017-2009-AG.  
d = Distancia al área con Valor Arancelario Urbano o la distancia al centro poblado más cercano, según se trate de tasación reglamentaria o tasación comercial.  
T = Topografía y naturaleza del terreno.  
U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.  
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.  
E = Factor de corrección ecológica.  
D = Distancia a la línea de más alta marea.”

#### “Artículo 173.- Alcances

173.1 El presente Título establece los lineamientos técnicos para fijar la tasación en los casos de adquisición o expropiación de bienes inmuebles en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura y sus modificatorias aprobadas por los Decretos Legislativos N° 1210 y N° 1330.

(...).”

#### “Artículo 175.- Lucro Cesante

(...)

175.2 La estimación del lucro cesante está en función a la renta neta dejada de percibir, considerando un período de tiempo desde la paralización hasta la recuperación de la condición inicial de operatividad de la actividad económica, el cual debe ser acreditado y/o contar con un informe debidamente sustentado por parte del sujeto activo o del beneficiario.”

#### “Artículo 176.- Criterios para la determinación del Daño Emergente

176.1 Cuando se afecta la totalidad del inmueble y el afectado tiene la necesidad de trasladarse a otro lugar, a fin de continuar con sus actividades cotidianas, se consideran los gastos para la reubicación, traslado de bienes dentro del territorio nacional, alquiler provisional y otros, el cual debe ser acreditado y/o contar con un informe debidamente sustentado por parte del sujeto activo o del beneficiario.

(...).”

#### “Artículo 178.- Determinación del Lucro Cesante

De la información alcanzada por el sujeto activo, el perito determina el valor del lucro cesante (VLC) aplicando la expresión siguiente:

$$VLC = Un \times FAS_n^{im} \times fa$$

Donde:

- Un = Utilidad neta mensual: Beneficio económico obtenido de la actividad de

producción de bienes o de servicios, del afectado que opera como persona natural o jurídica, el cual no incluye impuestos.

- n = Duración del lucro cesante: Período que cubre la paralización de la actividad económica hasta la recuperación de la condición inicial de operatividad de la actividad económica.  
i = Tasa de interés legal: Costo anual de referencia en moneda nacional. Se establece en base a la mediana de los últimos doce (12) meses.  
 $i_m$  = Tasa de interés legal mensual: Se obtiene aplicando la expresión siguiente:  
$$i_m = (1 + i)^{(1/12)} - 1$$
  
fa = Factor de ajuste.  
 $FAS_n^{im}$  = Factor de actualización de la serie para la tasa de interés legal equivalente en meses, que se obtiene aplicando la expresión siguiente:

$$FAS_n^{im} = \frac{(1 + i_m)^n - 1}{i \times (1 + i_m)^n}$$

#### “Artículo 179.- Determinación de la utilidad neta

179.1 Identificar los ingresos brutos que deja de percibir el afectado y los egresos tales como costos de producción, a fin de determinar la utilidad de aquella actividad económica operativa al momento de la fecha de afectación, considerándose la utilidad neta mensual.

(...).”

#### “Artículo 182.- Uso de métodos complementarios

En situaciones especiales, el perito puede utilizar otros métodos complementarios, para determinar el valor del lucro cesante, debidamente sustentado.”

1582748-3

## ORGANISMOS REGULADORES

### ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA

**Aprueban precedente de observancia obligatoria que interpreta los alcances del artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas, en lo referente al cobro de deuda del servicio público de electricidad al nuevo propietario del inmueble donde se suministró el servicio**

#### RESOLUCIÓN DE SALA PLENA N° 001-2017-OS/JARU

Lima, 26 de setiembre de 2017

CONSIDERANDO:

Que, el literal f) del artículo 3 de la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, establece como una de las funciones de estas entidades, entre ellas, el Organismo Supervisor de la Inversión Privada en Energía y Minería-Osinergmin, la solución de los reclamos de los servicios regulados;

Que, la Ley N° 27699, Ley Complementaria de Fortalecimiento Institucional de Osinergmin, en su artículo 6°, creó la Junta de Apelaciones de Reclamos de Usuarios-JARU, a cargo de resolver en segunda y última instancia

administrativa, los reclamos de los usuarios bajo el ámbito de su competencia, encargando su conformación y funcionamiento al Consejo Directivo;

Que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12° del Reglamento de los Órganos Resolutivos de Osinermin<sup>1</sup>, corresponde a la Sala Plena aprobar los precedentes de observancia obligatoria;

Que, los Vocales de la JARU, reunidos en sesión de sala plena, acordaron aprobar un precedente de observancia obligatoria sobre cobro de deuda del servicio público de electricidad al nuevo propietario del inmueble donde se suministró el servicio, considerando que algunas concesionarias de distribución resuelven dichos reclamos sustentándose en la interpretación de normas que ya no se encuentran vigentes;

De conformidad con el artículo 12 del Reglamento de los Órganos Resolutivos de Osinermin, aprobado por Resolución de Consejo Directivo N° 067-2008-OS/CD, con la intervención y voto favorable de los señores Vocales Pedro Villa Durand, Humberto Sheput Stuchi, Fernando Momiy Hada, Ricardo Braschi O'Hara, Héctor Ferrer Tafur, Claudia Díaz Díaz y Rómulo Salcedo, en la sesión de sala plena realizada el 26 de setiembre de 2016;

SE RESUELVE:

**Artículo Primero.-** Aprobar el precedente de observancia obligatoria cuyo texto se incluye en el Anexo que forma parte integrante de la presente resolución.

**Artículo Segundo.-** Disponer que la presente resolución y el precedente de observancia obligatoria aprobado sean publicados en el diario oficial El Peruano y en el portal institucional de Osinermin.

PEDRO VILLA DURAND  
Presidente  
Sala Plena JARU

## ANEXO

### RESOLUCIÓN DE SALA PLENA N° 001-2017-OS/JARU

#### 1. Supuestos de hecho

El precedente de observancia obligatoria se aplica a los siguientes supuestos de hecho:

- 1) Se produjo la transferencia de propiedad de un inmueble en el que se brindó el servicio eléctrico.
- 2) En dicho inmueble se generó una deuda por el servicio eléctrico antes de que se produjera la transferencia de propiedad.
- 3) El suministro eléctrico aún se encuentra instalado en el mencionado inmueble o ya fue retirado.
- 4) La concesionaria de distribución imputa la deuda al nuevo propietario o le condiciona la reconexión o la instalación de un nuevo suministro al pago de dicha deuda.
- 5) El nuevo propietario presenta un reclamo ante la concesionaria de distribución y, de ser desestimado, presenta oportunamente recurso de reconsideración o apelación.

#### 2. Argumentos de las concesionarias de distribución para imputar las deudas al nuevo propietario

Las concesionarias de distribución sustentan la procedencia del cobro de las deudas por la prestación del servicio público de electricidad al nuevo propietario del inmueble argumentando que éstas tienen carácter real. Consideran que el reclamante tendría que verificar la existencia de deudas generadas en el suministro eléctrico instalado en el predio que adquiere, como parte de las actividades diligentes que debería realizar toda persona que pretende adquirir un bien.

Sustentan su posición en la siguiente normativa:

- Ley de Concesiones Eléctricas<sup>2</sup> (en adelante, LCE):

**“Artículo 82.-** Todo solicitante, ubicado dentro de una zona de concesión de distribución, tendrá derecho a que el respectivo concesionario le suministre energía eléctrica, previo cumplimiento de los requisitos y pagos que al efecto fije la presente Ley y el Reglamento, conforme a las condiciones técnicas que rijan en el área.

**Los pagos efectuados constituyen derecho intransferible a favor del predio para el cual se solicitó.**”

- Directiva N° 002-95-EM/DGE<sup>3</sup> (en adelante Directiva de Cobro de Deudas):

#### “1. DISPOSICIONES GENERALES

##### 1.1. Contrato de Suministro de Servicio Público de Electricidad:

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82° de la Ley, el suministro de energía eléctrica es un derecho intransferible a favor del predio para el cual se solicita; en consecuencia, mediante el contrato de suministro, el propietario responde frente al Concesionario por las deudas del servicio de suministro, permaneciendo la deuda afecta al predio, quedando a salvo el derecho del propietario de accionar judicialmente frente a quien se favoreció con el suministro. Propietario y predio quedan liberados de responsabilidad tratándose de excepciones establecidas en las normas pertinentes, párrafo final del numeral 1.3.3 y en el numeral 2 de la presente Directiva.

(...)

##### 1.3. Solicitud de nuevos suministros en predios con deudas pendientes derivadas de la prestación del servicio:

(...)

1.3.2. Si la propiedad del predio ha sido transferida, siendo el suministro un derecho intransferible a favor del predio, la deuda del servicio de suministro continúa afecta al predio, por lo que el nuevo propietario se encontrará comprendido en los alcances de los dispositivos citados en el numeral 1.3.1, salvo las excepciones establecidas en las normas pertinentes y en la presente Directiva. Lo estipulado en el presente numeral es sin perjuicio de las responsabilidades relacionadas con el propietario anterior”. (Resaltado añadido)

#### 3. Marco normativo

Mediante Decreto Supremo N° 022-2008-EM<sup>4</sup>, el Ministerio de Energía y Minas justificó la modificación del artículo 163 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas<sup>5</sup> (en adelante, RLCE), en una incorrecta interpretación del artículo 82 de la LCE, según la cual se le atribuía a las deudas derivadas del servicio eléctrico el carácter de obligación real, como puede apreciarse en los considerandos que se citan a continuación:

“(…) Que, cuando el artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas establece que los pagos efectuados constituyen derecho intransferible a favor del predio para el cual se solicitó, está estableciendo que las instalaciones a las que corresponden dichos pagos no pueden ser objeto de derechos singulares por cuanto constituyen partes integrantes del predio correspondiente, del que no pueden ser separadas sin destruir, deteriorar o alterar el bien, tal como también ocurre con las

<sup>1</sup> Aprobado por Resolución de Consejo Directivo N° 067-2008-OS/CD (publicado el 3 de marzo de 2008).

<sup>2</sup> Aprobada mediante el Decreto de Ley N° 25844.

<sup>3</sup> Aprobada mediante la Resolución Directorial N° 029-95-EM/DGE.

<sup>4</sup> Publicado el 4 de abril de 2008.

<sup>5</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 009-93-EM.

instalaciones para la prestación del servicio de agua potable y desagüe;

Que, en ese sentido, cuando en el artículo 163 del Reglamento se señala que dicha inversión quedará registrada a favor del usuario, se está enfatizando que los bienes comprendidos en el presupuesto de instalación no son de propiedad del concesionario sino del propietario del predio para el cual se solicita el suministro, toda vez que tales bienes constituyen partes integrantes del predio conforme lo establece el artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas;

Que, no obstante lo indicado en el considerando que antecede, el texto del artículo 82 de la Ley ha servido de base para sostener, contrariamente a su sentido, que las deudas por concepto de la prestación del Servicio Público de Electricidad se encuentran afectas al predio, es decir, que son de carácter real y que el propietario del predio responde por ellas, siendo así que, de acuerdo con su naturaleza, las deudas derivadas de la prestación del Servicio Público de Electricidad son de carácter personal (...) (Subrayado añadido)

En este sentido, de acuerdo con la modificación normativa realizada por el Decreto Supremo N° 022-2008-EM, se relacionó a la inversión realizada para la obtención del suministro con el predio en el que éste era instalado, conforme se aprecia del texto modificado de dicho artículo:

**“Artículo 163.-** Para la obtención de un suministro de energía eléctrica, el usuario solicitará al concesionario el servicio respectivo y abonará el presupuesto de instalación que incluya el costo de la acometida, del equipo de medición y protección y su respectiva caja. Esta inversión quedará registrada a favor del predio. El usuario deberá abonar al concesionario mensualmente, un monto que cubra su mantenimiento y que permita su reposición en un plazo de 30 años...”. (Resaltado añadido)

Cabe mencionar que mediante Decreto Supremo N° 018-2016-EM<sup>6</sup> se modificó nuevamente el indicado artículo 163 del RLCE a fin de incorporar supuestos relacionados al mantenimiento y reposición de suministros con sistemas de medición inteligente, sistemas prepago de electricidad, entre otros aspectos; sin embargo, en lo que se refiere a la materia evaluada en el presente documento el texto se mantuvo igual a la modificación introducida en el Decreto Supremo N° 022-2008-EM.

De otro lado, mediante Decreto Legislativo 1221<sup>7</sup> se modificó el artículo 82 de la LCE, eliminando el párrafo utilizado por las concesionarias de distribución para interpretar el carácter real de las deudas del servicio público de electricidad. El referido artículo 82 de la LCE ha quedado redactado como sigue:

**“Artículo 82.-** Todo solicitante, ubicado dentro de una zona de concesión de distribución tendrá derecho a que el respectivo concesionario le suministre energía eléctrica, previo cumplimiento de los requisitos y pagos que al efecto fije la presente Ley y el Reglamento, conforme a las condiciones técnicas que rijan en el área.

Corresponde al propietario del predio asumir el pago de las deudas a que se refiere el inciso a) del artículo 90 más los intereses respectivos que se devenguen hasta su total cancelación.

Las deudas por consumo que se generen ante la omisión del concesionario de efectuar el corte a que se refiere el literal a) del artículo 90 deberán ser cobradas por el concesionario al usuario que efectivamente se benefició con dicho consumo, salvo que haya sido el mismo propietario.

El propietario del predio será responsable solidario en el pago de la deuda cuando ésta haya sido generada por su inquilino o cualquier poseedor que cuente con su autorización para hacer uso del predio o cuando transfiera el predio y no comunique de este hecho al concesionario.

El concesionario no podrá suspender por falta de pago el suministro de energía a los hospitales y cárceles,

*sin perjuicio de las acciones de cobro que inicie a las respectivas entidades estatales.” (Subrayado añadido)*

Cabe mencionar que el vigente artículo 82 de la LCE responsabiliza al propietario del inmueble donde se encuentra instalado el suministro por los dos primeros meses de deuda, durante los cuales las concesionarias no pueden cortar el servicio y, lo hace responsable solidario con su arrendatario o cualquier tercero que se encuentre en su inmueble que cuente con su autorización para habitarlo, o cuando transfiera el inmueble sin comunicarlo a la concesionaria. Asimismo, el texto vigente excluye del ámbito de responsabilidad del propietario del inmueble, la deuda posterior a los dos meses que se genere como consecuencia de que la concesionaria no cortó el servicio pese a existir causal de corte, haciendo responsable de dicha deuda al usuario que efectivamente se benefició con el servicio eléctrico.

En tal sentido, no es posible colegir del nuevo texto del artículo 82 de la LCE que la deuda generada en un suministro eléctrico se transfiere conjuntamente con la propiedad del inmueble al nuevo propietario, debiendo considerarse que, para efectos de la determinación de la responsabilidad, corresponde identificar de todos los supuestos que prevé la norma el que resulta aplicable al caso.

Asimismo, al haberse modificado el artículo 82 de la LCE, la Directiva de Cobro de Deudas- que reglamentaba el texto actualmente eliminado del referido artículo 82- fue tácitamente derogada y, por tanto, dichas disposiciones no pueden servir de sustento a las concesionarias para requerir el pago de las deudas del servicio público de electricidad a los nuevos propietarios.

Consecuentemente, dado que la normativa vigente determina quiénes son los obligados al pago de las deudas del servicio público, la pretensión de algunas concesionarias de distribución eléctrica de cobrar al propietario que adquirió el inmueble con posterioridad al momento en el que se generó la deuda no puede ser amparada, salvo que la concesionaria acredite que el nuevo propietario fue el usuario que se benefició del servicio<sup>8</sup>, y solo respecto de la deuda posterior a los dos meses, conforme a lo dispuesto por el vigente artículo 82 de la LCE.

#### 4. Precedente de observancia obligatoria

Por las consideraciones expuestas, corresponde interpretar los alcances del vigente artículo 82 de la LCE y, en el marco de lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento de los Órganos Resolutivos de OSINERGMIN<sup>9</sup>, aprobar el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“De acuerdo con el artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas, se declarará fundado el reclamo del nuevo propietario del inmueble cuando la concesionaria le pretenda cobrar una deuda del servicio público de electricidad que fue generada antes de haber adquirido el respectivo inmueble, salvo respecto de la deuda posterior a dos meses si es que la concesionaria acredita que el reclamante tuvo la condición de usuario del servicio eléctrico”.

<sup>6</sup> Publicado el 24 de julio de 2016.

<sup>7</sup> Publicado el 24 de setiembre de 2015.

<sup>8</sup> Según el numeral 19.1 de la Directiva “Procedimiento Administrativo de Reclamos de los Usuarios de los Servicios Públicos de Electricidad y Gas Natural”, aprobado por la Resolución de Consejo Directivo N° 269-2014-OS/CD, la carga de la prueba corresponde a la concesionaria.

<sup>9</sup> Aprobado por la Resolución de Consejo Directivo N° 067-2008-OS/CD (publicado el 3 de marzo de 2008).