

Dictamen sobre alcance y aplicación del Derecho de Construcciones en Zonas Rurales (gabela municipal)

El Instituto de Derecho Tributario se expide sobre el particular con los siguientes alcances:

Descripción

Análisis de la normativa que rige la materia en relación con “Derechos de Construcción” en zonas rurales que puedan ser informados en el respectivo certificado municipal solicitado para el otorgamiento de una escritura de transmisión de dominio de un inmueble rural, en cualquiera de los Partidos de la Provincia de Buenos Aires, a partir de la DUDA que genera la vigencia o no de la ordenanza 320/82, que dispuso en su artículo 1:

“Las construcciones correspondientes a las explotaciones agropecuarias en áreas rurales no estarán sujetas a relevamientos o empadronamientos municipales ni alcanzadas a los efectos del pago de los derechos de construcción. Los propietarios de los respectivos inmuebles estarán exentos de la obligación de presentar planos y demás documentación, inherentes a las obras aludidas, así como de tramitar permisos para su ejecución.”

Normativa vinculada

Analizamos la normativa vigente por orden de jerarquía:

CONSTITUCIÓN NACIONAL: Art. 5: “Cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el régimen representativo republicano...y que asegure su administración de justicia, su régimen municipal (...); Art. 75 establece que “(...) corresponde al Congreso: (...) 2. Imponer contribuciones indirectas como facultad concurrente con las provincias. Imponer contribuciones directas, por tiempo determinado, proporcionalmente iguales en todo el territorio de la

Nación, siempre que la defensa, seguridad común y bien del Estado lo exijan. Las contribuciones previstas en este inciso, con excepción de la parte o el total de las que tengan asignación específica, son coparticipables (...); Art. 123: “Cada Provincia dicta su propia constitución, conforme lo dispuesto por el art. 5 asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero.”

CONSTITUCIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: (...) Del régimen Municipal. Art. 192 ...inc. 5. “Votar anualmente su presupuesto y los recursos para costearlo...”

LEY 14.351 de la Provincia de Bs.As.: (del 30 de noviembre de 2011 y modificatorias). Art. 1. “En las transferencias o constitución de derechos reales y su inscripción en el Registro se deberá acreditar la inexistencia de deudas de tasas, derechos y contribuciones municipales hasta la “fecha de otorgamiento del acto mediante certificación expedida por la Dirección de Rentas Municipal ”; Art. 2: “ Los escribanos deben solicitar a la Municipalidad certificación de deudas del inmueble que deberá detallar afectaciones por tasas, derechos contribuciones, construcciones...” Art. 5: “Si luego de transcurrir 10 días hábiles de presentada la solicitud de deuda el Organismo respectivo no lo hubiera expedido o lo hiciere sin especificar deuda líquida exigible, el escribano interviniente procederá a autorizar la escritura de transferencia o constitución de derechos reales sobre inmuebles. Tales supuestos, documentados en el duplicado del formulario establecido en el art. Anterior, producirán la liberación de toda responsabilidad del escribano y comprador respectivamente”

LEY 10.707, CATASTRO TERRITORIAL: Art.85: “Las Municipalidades y la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos, y especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones...”

LEY ORGÁNICA DE LAS MUNICIPALIDADES: Decreto Ley 6769/58. Art. 27, texto según Decreto Ley 9117/78: “Corresponde a la función deliberativa municipal reglamentar.... 5. las obligaciones de los vecinos respecto

de los servicios de la Municipalidad y de los escribanos con relación al pago de los tributos municipales en ocasión de los actos notariales de transmisión o gravamen de bienes.”

Análisis

Es competencia privativa del Honorable Concejo Deliberante de cada Municipio, (arts. 29, 32, 226 incs. 7º, 19º y 32º y concordantes de la Ley Orgánica de las Municipalidades) establecer el hecho imponible sobre el que habría que recaer o configurar el denominado “Derecho de Construcción”. Las municipalidades, en ejercicio de sus competencias y atribuciones indelegables, están facultadas para establecer dicha gabela local.

La Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires ha sostenido -en dictamen de agosto de 2017- en respuesta a una consulta sobre la vigencia de Ordenanza 320/82, que las Ordenanzas Generales mantienen su vigencia en tanto, las autoridades comunales no las modifiquen o deroguen mediante otras ordenanzas, en virtud del principio de autonomía de las municipalidades y la legitimación otorgada a cada partido por el artículo 123 de la Constitución Nación, por el artículo 103, inciso 13º, 191 -exordio-, 192 incisos 5º, 1º primer párrafo y 6º, y 192 inciso 2º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, por la que se sancionó la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto -Ley Nº 6.769/58 y sus modificaciones).

Así, por ejemplo, **cuatro partidos de la Provincia de Buenos Aires derogaron la Ordenanza General Nº 320/82** y en ejercicio de la autonomía que les es propia, establecieron incluso en algún caso excepciones a la obligatoriedad del pago de la tasa por el derecho de construcción en zona rurales:

- Partido de Brandsen: mediante la Ordenanza Nº 870 dictada el 26 de agosto de 2000 deroga para dicho Partido la Ordenanza General Nº 320/82 y establece la obligatoriedad de presentar para la aprobación municipal, los planos de obra de las construcciones que se levanten en zonas rurales, en igual condiciones que para las zonas urbanas, estén o no aplicados a la actividad comercial o productiva agropecuaria, con excepción de las obras destinadas a viviendas permanente, que sean única vivienda en la parcela propiedad de su titular, que tengan menos de 60

metros cuadrados, que estén encuadradas en categoría “D” o inferior, según ley de Catastro Provincial, y que sean presentadas en la Secretaria Técnica de esta Municipalidad en tiempo y forma, tal como lo disponen las Ordenanzas respectivas, quedan exceptuadas del pago de los Derechos de Construcción;

- Partido de Salto: ante la solicitud del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires sobre los alcances de la Ordenanza General N° 320/82, dictó la Ordenanza N° 23 del 26 de abril de 2006, disponiendo en su artículo 1° que: “Las construcciones correspondientes a las explotaciones agropecuarias y edificaciones en áreas rurales estarán sujetas a relevamientos o empadronamientos Municipales y alcanzadas a los efectos del pago de los “Derecho de Construcción”. Los propietarios de los respectivos inmuebles estarán obligados a presentar planos y demás documentación inherente a las Obras aludidas, así como también de tramitar permisos para su ejecución”.

- Partido de Balcarce: se dictó la Ordenanza 160/2017 que en su artículo 2° dispone lisa y llanamente “Deróguese la Ordenanza General N° 320/82”.

- Partido de Adolfo González Chaves: se dictó la Ordenanza N° 3347/2018 derogando la Ordenanza General N° 320/82 y regula como hecho imponible las diferentes circunstancias constructivas en los diferentes predios del Partido y son absolutamente variables de acuerdo a las características de las construcciones. Las tasas constituyen una contraprestación por los servicios brindados a los vecinos del partido. **Los derechos municipales son obligaciones que se abonan** por, el uso específico de la vía pública, por servicios administrativos y técnicos prestados y por aquellas circunstancias que la comuna determine.

Conclusión:

Entendemos que, dada la facultad otorgada a los Municipios por la Ley Orgánica de las Municipalidades de modificar o derogar las ordenanzas generales mediante los procedimientos institucionales correspondientes, la derogación o vigencia de la Ordenanza 320 del año 1982 dependerá de lo que disponga cada

Municipio en relación al cobro y condiciones de exigibilidad del Derecho de Construcción en zonas rurales.

En consecuencia, en los partidos en los que la Ordenanza General 320/82 haya sido derogada, es legítima la imposición de tal Derecho de Construcción en Zonas Rurales.