

Unquillo, 24 de Enero de 2018

DECRETO MUNICIPAL N° 014/2018

OBJETO: REGLAMENTAR LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 994/2017 -ADHESION A LA LEY PCIAL. N° 9150 REGISTRO PERSONAL DE POSEEDORES-

VISTO: Las disposiciones del Código Civil y Comercial Argentino, la LOM N° 8.102, el nuevo Código Tributario Municipal Oz. N° 1056/2018, la Oz. N° 994/2017 y demás normativa legal vigente.-

Y CONSIDERANDO: Que el municipio local adhirió a la ley Pcial. N° 9150 REGISTRO PERSONAL DE POSEEDORES, a través del Decreto N° 271/2016 del 26/11/2016, ratificado por el Concejo Deliberante mediante Oz Municipal N° 994/2017, promulgada por Decreto N° 040/2017 de fecha 21/03/2017.

Que a los fines de lograr la concreción de los objetivos de la citada Ordenanza 994/2017, en su Art. 2°, es necesario proceder a reglamentar la misma y a nombrar la Autoridad de Aplicación **-AA-**.

Que los preceptos del Código Civil y Comercial de Argentina reconocen a la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir el derecho real de propiedad y en su *Art 1939 expresa "...A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento..."*

El Código Tributario Municipal, sancionado mediante Oz. N° 1056/2018 y promulgado el 11 de enero de 2018, establece en su Art. N° 180 que son sujetos responsables solidarios de los tributos municipales, los poseedores a título de dueño.

Que esta gestión de gobierno, entiende que las personas que se encuentran privadas de acceder a la tierra por razones socio económicas, pueden lograrlo a través de la **prescripción adquisitiva de dominio, USUCAPION**, sobre inmuebles abandonados por sus titulares; todo ello en el marco de los preceptos constitucionales y de la doctrina que sostiene que **la tierra es un "bien social"**.

Que sabido es que en torno a los inmuebles se generan obligaciones municipales de distinta índole: tributos, contribuciones, multas, sellados, planos de mensura y de construcción, inscripciones comerciales e industriales, permisos de limpieza de lotes y movimiento de tierra, etc.

Que así mismo se generan derechos respecto a recolección de residuos, visación de planos, final de obra, comercio, alumbrado, cordón cuneta y calles etc.

Que, además, el no pago de los tributos municipales por parte del contribuyente titular del inmueble y/o de sus sucesores, habilita al municipio a procurarlos vía judicial, con la tardanza administrativa y mayores costos que ello significa para todos.

Que al final del proceso de procuración fiscal queda expedita la vía para el remate del inmueble, con el consiguiente dilema social en caso de que el mismo se encuentre ocupado.

Que en Unquillo, el número de inmuebles baldíos y/o edificados con deudas y ocupados de hecho es realmente significativo, impactando de lleno en la planificación urbana y en las finanzas públicas.

Que advertidos de esta situación es posible regularizar el rol del “poseedor”, tomado este término en sentido amplio, mediante una **Declaración Jurada -DDJJ-** en la que el rogante solicite al municipio ser reconocido como **Sujeto Pasivo Solidario -SPS-**; y a través de una **Resolución** el DEM le dé el alta en un **Registro Municipal de Poseedores -RMP-**.

Que para ser reconocido como **SPS**, previamente el interesado deba abonar la deuda del inmueble, aplicándosele el mismo régimen de regularización que al resto de los contribuyentes.

Que el alta del requirente en el **RMP** deberá verse reflejado en el sistema informático municipal, y constituirá la **BASE UNICA** de compulsas para el resto de los trámites municipales respecto del inmueble usucapido.

Que los poseedores que ya aparecen como “**contribuyentes y/o responsables de pago**” en la base de catastro municipal, deban realizar la **DDJJ** para ser reconocidos como **SPS** e ingresar al **RMP**.-

Que el municipio no analiza la legitimidad de la posesión, ni participa de los acuerdos que se puedan dar en caso de que comparezca el titular registral, u otra persona con mejor derecho que el del poseedor rogante; en estos casos de **posesiones no pacíficas** no se aplica la figura del **SPS**, sino que corresponde la vía actual de procurar el cobro al titular.-

Que el municipio cuenta con el **CENTRO DE MEDIACION COMUNITARIA**, que depende del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Gobierno de la Pcia. de Córdoba, donde voluntariamente las partes en conflicto podrán intentar llegar a un acuerdo antes de iniciar acciones judiciales; todo ello en concordancia con lo que establece el art 4° de la Ley N° 9150.-

Que en definitiva, de este modo se transparentaría la ocupación de hecho de inmuebles en los distintos barrios de la ciudad. Que el municipio tendría la oportunidad de cobrar de manera más ágil y el poseedor rogante asumir menores gastos en función de los tributos impagos del inmueble que está poseyendo.

Que por otra parte, se propende a disminuir la conflictividad social producida por posesiones especulativas, desalojos y toda la informalidad que hoy ocurre en torno a este tema.

Que así mismo, las distintas áreas de la municipalidad podrían acceder con celeridad y seguridad a los datos respecto de las posesiones, para control de los trámites que se presentan ante las mismas (tributos, uso del suelo, fraccionamiento y mensuras, planos de construcción, limpieza de lotes, imposición de multas, etc.)

Por todo ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1°.- REGLAMENTESE la Ordenanza Municipal N° 994/2017, promulgada mediante Decreto del DEM N°040/2017, de fecha 21/03/2017, según lo establecido en el presente Decreto, tómesese como significado de:

DEM: Departamento Ejecutivo Municipal

AA: Autoridad de Aplicación

SPS: Sujeto Pasivo Solidario

DDJJ: Declaración Jurada

RMP: Registro Municipal de Poseedores.-

Artículo 2°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN: SE designa como AA de este Reglamento a la Oficina Municipal de Asesoría Letrada.-

Artículo 3°.- CALIDAD TRIBUTARIA. TODA persona que pretenda ejercer derechos de poseedor sobre inmuebles urbanos, rurales y semi rurales ubicados dentro del ejido municipal de la ciudad de Unquillo, deberá acreditar haber dado cumplimiento al procedimiento aquí previsto.-

Artículo 4°.- SUJETO PASIVO SOLIDARIO: TODA persona física o jurídica, que tenga capacidad para obligarse conforme la legislación argentina, podrá presentarse por ante la Municipalidad de Unquillo, como rogante, a los fines de obtener su reconocimiento como **SPS** de las cargas tributarias que graviten sobre inmueble/s que no sean de su titularidad dominial, con la pretensión de ejercer derechos y obligaciones inherentes a las cargas reales y administrativas del mismo.

Lo expresado en este art., es **obligatorio** para los poseedores que ya figuran como “contribuyentes y/o responsables” en la base municipal de datos catastrales y/o que tengan trámites en curso respecto de inmuebles por ellos usucapidos. A partir de la próxima oportunidad en que se presenten, deberán ser notificados del presente Decreto y cumplir con el procedimiento establecido en el mismo. En caso de incumplimiento no se les dará

continuidad de trámite ni podrán abonar tributos respecto del/los inmueble/s objeto de posesión.-

Artículo 5°.- FORMULARIO DE DECLARACION JURADA: LA iniciación del trámite comienza con la solicitud del poseedor requirente a la **AA** de la entrega del Formulario de Declaración Jurada **DDJJ**, cuyo modelo figura como **ANEXO I** del presente. Esta entrega de del formulario como cualquier otra novedad respecto del trámite del rogante, quedara registrada en un **Libro de Actas** rubricado y a cargo de la **AA**.-

El interesado ingresara por Mesa de Entradas Municipal la **DDJJ**, con la documentación pertinente, dando inicio a un único número de expediente que resolverá el **DEM** mediante Resolución.

La **DDJJ** de ser poseedor dará cuenta, además, respecto a los extremos de la posesión y contendrá mínimamente una identificación del requirente, domicilio real y domicilio fiscal, descripción del inmueble, determinación temporal de la posesión y de su uso, detalle de la documentación que avala la publicidad de la misma, pedido de reconocimiento como **SPS** de las cargas tributarias que pesen sobre el inmueble y el reconocimiento de deuda ajena; todo ello según **Anexo I**

La documentación acompañada conjuntamente con la **DDJJ** deberá de acreditar en un grado de verosimilitud la posesión arrogada.-

Artículo 6°.-CONTINUIDAD DE TRÁMITE- RECIBIDO el expediente por la **AA**, esta procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos del art. precedente y consultara el historial municipal del inmueble: plancheta catastral, ficha parcelaria, estado de deuda, matrícula, etc.

En caso de corresponder la solicitud, la **AA** deberá indicar a la oficina de Catastro municipal, mediante memo interno, se le informe la deuda al rogante para que abone la tasa de servicios a la propiedad según el plan de pagos vigente, incluyendo el pago de la deuda en procuración.

De no corresponder el trámite la **AA** lo desestimara de oficio.-

Artículo 7°-RESOLUCION DEL DEM-RECONOCIMIENTO COMO SPS.- EL DEM, mediante Resolución fundada en la Ley 9150 y en el presente Decreto, reconocerá como **SPS** a quienes hayan abonado el total de la deuda o iniciado el pago de un Plan de Regularización de la misma y que, además:

- Pondere como con suficientes derechos según la documentación acompañada y los antecedentes municipales.
- Presenten la posesión en una única localización, entendiendo que cuando se afecte más de un dominio, el **DEM** resolverá de manera fundada si corresponde o no el reconocimiento al rogante -Ley 9150 -Art. N° 7° y Art. N° 15°- ; además se tendrá en consideración el espíritu y los objetivos de la normativa local.-
- Den cuenta de antigüedad en la posesión, mediante alguno de los modos previstos en el “Programa Tierras para el Futuro” del Gobierno de la Pcia. de Cba. Ley N° 9150 y su Decreto Reglamentario.-

Artículo 8°.- DESESTIMACIONES SERÁN desestimados sin más, todos los pedidos de reconocimiento como **SPS** que:

- Traten de rogantes que ya tengan un reconocimiento como **SPS** en el **RMP** - posesiones múltiples-.
- No hayan acompañado documentación que de fe pública de su posesión mediante alguno de los modos previstos en el “Programa Tierras para el Futuro” del Gobierno de la Pcia. de Cba. Ley N° 9150 y su Decreto Reglamentario, con la excepción establecida en el Art. N° 9 del presente.-.
- Aparezcan en el historial municipal como cedentes/cesionarios/tramitadores de múltiples posesiones o como “contribuyentes y/o responsables de pago” de otro/s inmueble/s - posesiones especulativas-
- No ejerzan una posesión pacífica y/o entren en conflicto con requerimientos del titular dominial.
- Habiendo presentado la DDJJ, hayan transcurrido treinta días (30), sin que abonaren la deuda ni suscribieren un Plan de Pago.
- Que los inmuebles objeto del requerimiento sean públicos, aunque no estén titularizados aun.

- Que los inmuebles objeto del requerimiento se encuentren en zona donde no se permita el uso pretendido por el requirente (zona inundable, degradada, Reserva Ambiental, etc.).-

Artículo 9°. - **EXCEPCION-** EL **DEM**, mediante Resolución fundada podrá reconocer como **SPS**, a vecinos de Unquillo que hayan presentado la **DDJJ**, con familia a cargo, en situación de vulnerabilidad social y que no puedan acreditar la posesión según lo prevé la normativa citada en el presente Decreto. Para ello, previamente deberá acreditarse la situación socio familiar del poseedor requirente -Informe Socio Económico-, y constatar la ocupación efectiva del inmueble por parte del grupo familiar, mediante Acta labrada por Inspector Municipal.-

Artículo 10°.- INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION. LA aprobación del pedido de reconocimiento como **SPS** de las cargas tributarias que graviten sobre el inmueble poseído, implica en principio el ejercicio del derecho del poseedor de exhibirse al conocimiento público como nuevo obligado al pago de las cargas tributarias que pesan sobre el inmueble, con la consecuencia jurídica de haber interrumpido la prescripción por reconocimiento de las cargas reales que graviten sobre el mismo. Tendrá el efecto jurídico del reconocimiento de deuda solidaria y por ende comenzará a correr nuevamente el computo del plazo de la prescripción de las obligaciones tributarias del inmueble poseído desde la fecha de la misma, ello por haberlas tornado exigibles.-

Artículo 11°.- ABANDONO DE LA POSESION. PESA sobre el poseedor la obligación de satisfacer el pago total de todas las cargas tributarias del inmueble de forma solidaria con el titular dominial, debiendo en ese mismo acto cancelarlas o afrontar el plan de pago vigente sobre la totalidad. Pudiendo hacer cesar sus obligaciones tributarias en caso de acreditar haber abandonado la posesión invocada, debiendo de anotar a la municipalidad de forma fehaciente sobre tal extremo, luego de lo cual esta última emitirá la Resolución pertinente a los fines de la baja del **SPS** del **RMP**.-

Artículo 12°.- RESOLUCION DE BAJA. ASÍ mismo de oficio y en cualquier momento, la Municipalidad podrá emitir Resolución fundada de baja del **SPS** del registro catastral, cuando esta se torne “no pacífica” o el **SPS** incurriere en los incumplimientos de pago establecidos en la normativa vigente.-

Artículo 13°.- DEBER DE RESTITUIR LA POSESION. TODO ejercicio de derechos por parte del poseedor sobre las obligaciones tributarias del inmueble tendrá los efectos jurídicos de un deudor solidario. No implicando el reconocimiento de **SPS** que hiciera la municipalidad, la desaparición del deber de restituir la posesión del inmueble a quien tenga derecho a reclamarla. Esto último queda reconocido expresamente y certificado como tal por el poseedor, en la **DDJJ**.-

Artículo 14°.- REGISTRO MUNICIPAL DE POSEEDORES. LA Municipalidad dejara constancia en la base datos catastral de cada inmueble los datos del **SPS** conjuntamente con los del titular dominial, designándosele al **SPS** como deudor solidario de las *cargas reales* que gravitan sobre el inmueble.

Así mismo, la **AA** debe llevar un **RMP** en el que se consten las Resoluciones de alta y baja del **DEM** respecto de los **SPS**; en este registro se vincularan los datos del inmueble con los del **SPS**.-

Artículo 15°.- TRAMITES VINCULADOS. EL reconocimiento de **SPS** implica, para la persona que lo obtiene, la **facultad** de hacer gestiones y realizar trámites municipales inherentes al/los inmuebles vinculados al reconocimiento. Así mismo implica el **deber** de asumir todos los tributos, contribuciones, gastos, honorarios, cargas, multas, etc., administrativas y/o judiciales.-

Artículo 16°.- OFICINAS MUNICIPALES-COMPULSA. LAS áreas y/u oficinas municipales deberán, antes de dar curso a cualquier trámite referido a inmuebles ocupados de hecho, consultar el registro municipal de **SPS** y, en todo caso, compulsar la exactitud de los datos tanto de la persona a través de su **DNI**, como del/los inmueble/s a través de la nomenclatura catastral municipal y/o provincial.-

Artículo 17°.- INAPELABILIDAD. LOS desistimientos municipales de las **DDJJ** y las Resoluciones de oficio que den de baja a los **SPS**, serán inapelables para los interesados; debiendo estos purgar previamente los requisitos para intentar nuevamente el reconocimiento de su calidad tributaria.-

Artículo 18°.- ARMONIZACION. El DEM, en casos de diferendos en la interpretación y/o ejecución del presente Reglamento, resolverá mediante resolución fundada en armonización con el “Programa Tierras para el Futuro” Ley Pcial N° 9150 y de su Decreto Reglamentario.-

Artículo 19°.- COMUNIQUESE al Concejo Deliberante, al Tribunal de Cuentas, al Tribunal de Faltas y a todas las Secretarías, Direcciones y Coordinaciones del **DEM**.-