

**Proceso.** MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA C/ BRUNELLO, HECTOR ALFREDO S/ MONITORIO - EJECUCIÓN FISCAL, Expte. RO-01933-C-2025.

**Organismo.** UNIDAD JURISD CONTENCIOSO ADM N° 15 2DA CJ (UJCA) - ROCA

General Roca, 25/2/2026.

### **I. VISTO**

Este proceso caratulado MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA C/ BRUNELLO, HECTOR ALFREDO S/ MONITORIO - EJECUCIÓN FISCAL, Expte. RO-01933-C-2025. en trámite ante la Unidad Jurisdiccional Contenciosa Administrativa a mi cargo y del que resulta;

### **II. ANTECEDENTES**

a. Que en fecha [22/09/2025](#) la Municipalidad de Villa Regina inicia demanda de ejecución fiscal contra Brunello Hector Alfredo, por la suma de \$7.718.530,182 en concepto de tasas por servicios retributivos devengados sobre los inmuebles N.C 06-1-A-561-002 -Certificación N° 2712/25-; 06-1-A-561-010 -Certificación N° 2716/25-, y 06-1-A-552-035 -Certificación N° 2718/25-.

b. Ese mismo día se dicta [sentencia monitoria](#) por el monto total reclamado, se fija una suma para atender intereses y costas, y se regulan los honorarios a las representantes de la parte actora.

c. En fecha [14/10/2025](#) se presenta la demandada con patrocinio letrado. Contesta demandada e interpone excepción de falta de legitimación pasiva.

Refiere que no resulta poseedora ni tenedora de los inmuebles sobre los que pesa la carga tributaria, por haber sido vendidos con anterioridad mediante boletos de compraventa a distintos adquirentes.

Acompaña copias de los boletos de compraventa, firmados por las partes, con indicación de datos personales y domicilios de los compradores, a fin de acreditar la transmisión de la posesión y el correlativo desplazamiento de la obligación tributaria.

Detalla que los compradores detentan la posesión pacífica y pública de los inmuebles desde esas fechas, incluso con mejoras visibles, circunstancia que demuestra su condición de verdaderos beneficiarios de los servicios municipales

Para el caso que no se admitiera la excepción planteada, se reservó expresamente el derecho de repetición contra los verdaderos poseedores, conforme art. 1796 y sgtes. del Código Civil y Comercial de la Nación

Acompaña prueba documental, ofrece prueba, peticona y efectúa reserva.

d. Sustanciado el traslado de la prueba documental y de la excepción interpuesta, en fecha [17/10/2025](#) la actora ratifica los términos de su presentación, desconoce la documental que adjunta el demandado y solicita el rechazo de la excepción interpuesta.

Argumenta que la transmisión de la propiedad sobre inmuebles debe ser hecha mediante escritura pública por imperativo legal, revistiendo en todo caso el boleto una promesa bilateral de compraventa, el cual es inoponible a terceros, todo lo cual hace que la excepción planteada debe ser rechazada.

Menciona además que, de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza Municipal Fiscal 007/81 -art. 82-, en su caso el demandado podría resultar un contribuyente responsable solidario de la tasa de servicios retributivos, pero ello no lo eximiría del pago de la obligación.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticona.

e. Mediante decreto de fecha [17/10/2025](#) se tiene por contestado en legal tiempo y forma el traslado conferido, disponiéndose la apertura a prueba del proceso.

f. En fecha 11/11/2025 la actora acompaña [informes de dominio y gravámenes de los inmuebles](#), emitidos por el RPI, explicando en tal oportunidad que las parcelas informadas fueron fraccionadas en 28 lotes.

g. En fecha 05/12/2025 se decreta la [negligencia](#) de la prueba informativa ofrecida por la demandada a Catastro.

h. El día 19/02/2026 Brunello acompaña [contestación del oficio](#) diligenciado ante Unidad Policial N° 5 de Villa Regina, por la que se certifica la autenticidad y certificación de firma efectuada en fecha 22/05/2014 en el boleto de compraventa que acompañara con la prueba documental.

i. Clausurado el periodo probatorio, en fecha 23/02/2026, a petición de la actora, el expediente [pasa a despacho](#) a los fines de su resolución.

### **III. ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO**

#### **a. Excepción de falta de legitimación pasiva**

La excepción de falta de legitimación no se encuentra regulada expresamente dentro de las enumeradas en el artículo 33 del CPA, pero jurisprudencial y doctrinariamente se la ha analizado dentro de la excepción de inhabilidad de título contenida en el Art. 33 Inc. d) del CPA.

#### **b. Boleto de compraventa de inmuebles**

El excepcionante interpone la excepción de falta de legitimación pasiva indicando

haber vendido, mediante Boleto de compraventa, los inmuebles que generaron la deuda fiscal que la Municipalidad actora ejecuta en estos actuados.

El Código Civil y Comercial prevé sin embargo que la compraventa de inmuebles debe ser celebrada por escritura pública (art. 1017, inc. 1, CCC).

Cuando los contratantes realizan la venta mediante boleto -y como en el caso sin intervención de la Agencia de Recaudación Tributaria-, ese instrumento no resulta oponible a terceros, constituyendo sin embargo para lo contratantes una obligación de hacer (Art 1018 CCC).

En el caso, con la prueba incorporada, ha quedado acreditado que el Sr. Brunello -demandado-, continúa siendo registralmente titular dominial de los **inmuebles** que se gravan con los servicios retributivos que se ejecutan.

El otorgamiento de la posesión que Brunello argumenta haber concedido a los compradores luego de la suscripción de los Boletos de compraventa, no modifica su calidad de propietario de la cosa frente a terceros: "(...) para transferir el dominio se requiere título, modo e inscripción, por lo que la suscripción de un boleto de compraventa no produce la transmisión dominial" (MARIANI DE VIDAL Marina. Derechos Reales Tomo I. Ed. Zavalia. Edición 2004, pag. 144).

Ninguna relevancia jurídica tiene a los efectos de eximirse del pago de lo aquí reclamado que las partes acordaran en los boletos de compraventa que los impuestos a devengarse a partir de la fecha de suscripción serían abonados por la parte compradora, convenio que en su caso podrían hacer valer entre ellas, pero que resulta inoponible a la Municipalidad de Villa Regina.

A mayor abundamiento, conforme lo prevé la Ordenanza Municipal Fiscal 007/81 -art. 82- de la Municipalidad de Villa Regina, existe responsabilidad solidaria por la tasa de servicios retributivos entre; a) Los titulares del dominio de los inmuebles; b) Los usufructuarios y c) Los poseedores a título de dueño.

En suma, resultando inoponible a la Municipalidad ejecutante el contrato celebrado entre el titular registral de los inmuebles y los compradores por boleto de compraventa, la excepción de falta de legitimación pasiva -tratada dentro de la inhabilidad de título-, deberá ser rechazada. Por ello;

#### **IV. RESUELVO**

a. Rechazar la excepción de inhabilidad de título -falta de legitimación pasiva- por los argumentos expuestos en los considerandos, confirmando la sentencia monitoria de fecha [22/09/2025](#).

b. Imponer las costas en virtud del principio objetivo de la derrota al ejecutado - Art. 62 del CPCyC-.

c. Regular los honorarios de Stefanía BULLERI, GONZALEZ BARBARÍN Pablo Fernando y FONTAN Fernando Gaston, en su carácter de patrocinante de la demandada, en conjunto, en la suma de \$ 377.230 (5 JUS). Cúmplase con la Ley 869.

En relación a los Dres. Adrian Saggina y Carolina Cailly, atento que los honorarios regulados al momento de dictar sentencia monitoria no contemplaban la reducción del 25% ordenada en el art. 41°, 2 párrafo de la L.A, no se regulan nuevos honorarios.

Se deja constancia que para efectuar tales regulaciones se ha tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultado de las tareas cumplidas en este proceso (Cf. arts. 6, 7, 8 y 40 de la LA) y lo resuelto por el STJ en materia de regulaciones mínimas de honorarios. La presente regulación no integra las sumas que en concepto de IVA pudieran corresponder.

d. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hacer saber que quedará notificada conforme los art. 120/138 del CPCyC.

**Matías Lafuente**

**Juez**