

Cipolletti, 24 de julio de 2023

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los presentes caratulados "SUCESTORES DE SANHUEZA ARAYA GUILLERMO Y OTRA C/ CONCETTI FITTIPALDI JUAN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)" (Expte. CI-12960-C-0000); y

CONSIDERANDO:

1.- Después de acreditarse el fallecimiento del coactor Guillermo Sanhueza Araya y puesto que el beneficio de litigar sin gastos solicitado por el causante (en el Expte. CI-11447-C-0000) no se transmite a los sucesores, el letrado patrocinante de la parte actora, Dr. Andrés Griffero, acompañó en fecha 05/10/2022 (E0005) comprobante de pago de tributos "*en la proporción de los herederos Luciano y Liliana Sanhueza*" (1/2 o 50%), tomando como base imponible la suma de \$839.446,14.

De la valuación fiscal del inmueble presentada en fecha 19/10/2022 (E0007) surge que dicho monto tomado como base imponible corresponde a la "*Valuación Fiscal Impuesto Inmobiliario*", y únicamente en lo relativo al "*Valor Tierra*".

Por ello, y dado que no se consideró la "*Valuación Fiscal Impuesto Sellos y Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales*" (valor tierra: \$1.049.307,68), y que además no se incluyó el "*Valor Mejoras*" (\$7.336.482,75), mediante providencia de fecha 31/10/2022 (I0008) firmada por la secretaria del juzgado se requirió la integración de los tributos que restan abonar, tomando como base imponible la suma de \$8.385.790,43, según la valuación acompañada.

2.- El 01/11/2022 (E0008) el mencionado letrado interpuso contra dicha providencia recurso de reposición con apelación subsidiaria en los términos de los arts. 238 y 242 del CPCC, solicitando que se revoque lo allí decidido y se ordene abonar tasas y aportes sobre el monto informado por la ATR como "valor tierra" y no sobre el monto informado como "valor total" del inmueble.

Argumentó que el juicio de usucapión tiene efectos retroactivos, es decir genera sus efectos a partir del inicio de la posesión. Y que en el caso de autos, como se dijo en la demanda, en ese "inicio" lo que se poseyó fue un lote de terreno. Por lo cual el valor del pleito es el valor tierra informado por la ART y no el valor total del inmueble incluyendo las mejoras que posteriormente se agregaron.

Según su planteo, pretender que se tributen tasas y aportes sobre el valor total del inmueble constituye en un doble acto fallido; ya que por un lado grava arbitrariamente el derecho de los actores para acceder a la justicia, y por otro implica un

enriquecimiento sin causa del erario provincial.

En esa línea, mencionó que el art. 12 inciso b) de la Ley 2716 establece que la tasa de justicia se determinará: "... *En los juicios donde se controviertan derechos sobre bienes inmuebles, por la valuación fiscal especial del o los inmuebles en cuestión*", y que en este proceso el inmueble "en cuestión" es un lote de terreno, por lo cual la valuación a aplicar es el "valor tierra" y no el valor total como se pretende.

Añadió que de esa manera, teniendo en cuenta la naturaleza tributaria de la tasa, la misma se encuentra subordinada a los principios de legalidad, no confiscatoriedad, igualdad y equidad.

Citó jurisprudencia en apoyo de su postura.

3.- Por auto de fecha 14/11/2022 (I0009), además de ponerse de resalto que las providencias firmadas por la secretaria del tribunal no pueden recurrirse por vía de reposición con apelación en subsidio, sino mediante el remedio previsto en el art. 38 inc. 1º in fine del CPCC, se dispuso dar vista a la Agencia de Recaudación Tributaria del planteo deducido por la parte actora.

4.- Mediante su escrito de fecha 01/12/2022 (E0009) contestó el Representante Fiscal de la ART, Dr. Matías Waimann, manifestando que yerra el recurrente en querer dividir la valuación fiscal especial, en valor tierras y valor mejoras, ya que la determinada para un inmueble es una sola, en este caso la total. En ese sentido -dijo- es claro y preciso el art. 12 inc. b) de la Ley 2716.

Agregó que carece de toda lógica querer complementar la cuestión de prueba de autos, en este caso la fecha de inicio de posesión del inmueble, con los tributos de ley.

En ese sentido, puntualizó que el hecho imponible está dado y nace con la interposición de la demandada, no antes. Y por lo tanto, quien la promueve y requiere de ese modo el servicio de justicia, debe -en carácter de contribuyente- abonar las correspondientes tasas retributivas (cfr. arts. 1 y 2 Ley 2716). O en caso de no contar con los medios suficientes instar un beneficio de litigar sin gastos.

Opuso que no se puede pretender aplicar el derecho privado en la presente cuestión de naturaleza tributaria, regida por el Código Fiscal y demás Leyes Fiscales.

Solicitó el rechazo del recurso impetrado y que se suspendan las actuaciones hasta el efectivo pago de los tributos conforme art. 17 de la ley 2716.

5.- En fecha 21/12/2022 (I0010) pasaron los presentes autos a resolver.

6.- Ante todo cabe remarcar que la tasa de justicia y el sellado de actuación rigen como retribución obligatoria por el servicio de justicia que brinda el Poder Judicial

provincial (cfr. Ley 2716). A lo cual se adicionan, en las actuaciones ante los tribunales, otras contribuciones obligatorias también fijadas por ley (Colegio de Abogados y SITRAJUR).

Ahora bien, a los efectos de tales gravámenes, en los juicios en los que se controvertan derechos sobre bienes inmuebles la base imponible resulta distinta y no debe confundirse con aquella que rige para el pago del impuesto inmobiliario (Ley 1622). Pues, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2716, en tales supuestos la base imponible está constituida "*...por la valuación fiscal especial del o los inmuebles en cuestión.*"

Se trata justamente de una "*valuación especial*", y como tal se conoce -en el ámbito tributario provincial- a la mayor que es aplicada para la determinación de tales impuestos y contribuciones o tasas, como así también para el pago del impuesto de sellos (cfr. art. 20 Ley 2407).

Esa diferenciación puede observarse claramente en el propio informe de valuación fiscal acompañado por la parte actora en fecha 19/10/2022 (E0007), en el cual surgen -para el año 2022- los siguientes valores del inmueble NC. 031-H-270-19, Partida: 32735: a) "*Valuación Fiscal Impuesto Inmobiliario: Valor Tierra: \$839.446,14; Valor Mejoras: \$5.869.186,20; Valor Total: \$6.708.632,34*"; b) "*Valuación Fiscal Impuesto Sellos y Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales: Valor Tierra: \$1.049.307,68; Valor Mejoras:\$7.336.482,75; Valor Total: \$8.385.790,43.*"

Puede verificarse aritméticamente que la valuación especial, que resulta la mayor y constituye la base imponible para la determinación de los gravámenes por el servicio de justicia, es exactamente un 25% más elevada que la "*Valuación Fiscal Impuesto Inmobiliario*": $\$6.708.632,34 + 25\%$ (ó $\times 125\%$) = $\$8.385.790.-$

Remarco, es un tipo de valuación diferente a la que se utiliza para determinar el impuesto inmobiliario. Según surge del art. 20 de la Ley 2407, es una valuación especialmente establecida para el pago del impuesto de sellos, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 72 y siguientes de la Ley Provincial N° 3483 (Régimen de Catastro Provincial). Y por remisión legal aplica también, como valuación especial y base imponible, a las tasas retributivas por servicios (cfr. el citado art. 12 inc. b de la Ley 2716).

7.- En el caso la incidencia se suscitó porque los sucesores del fallecido coactor Guillermo Sanhueza Araya integraron los tributos de ley, en la proporción a su cargo

(1/2 o 50%), tomando como base únicamente el "Valor Tierra" informado por la ART a los fines del impuesto inmobiliario (\$839.446,14).

De ese modo, se aprecia una primera diferencia o error. Ya que aun en caso de considerarse como base imponible solamente el valor tierra, como se pretende, debió tomarse la valuación fiscal especial de dicho concepto (\$1.049.307,68), y no la menor que aplica exclusivamente para el impuesto inmobiliario.

La cuestión relativa a si corresponde o no computar -también- el valor de las mejoras (según valuación especial), y en razón de lo argumentado por la parte actora, amerita algunas precisiones jurídicas.

Los efectos retroactivos de la sentencia declarativa de usucapión o prescripción adquisitiva de inmuebles, antes de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial -a partir del 1/8/2015- era una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, enfrentándose en esa discusión dos tesis o posturas.

Por un lado, la mayoritariamente aceptada que sostenía que tal efecto operaba desde el inicio de la posesión (considerándose que el poseedor adquiere el dominio de la cosa desde el día en que tuvo posesión de ella).

Y por otro, lado, en sentido contrario, la que afirmaba que sus efectos debían reconocerse sin proyección retroactiva al tiempo en que el usucapiente comenzó a poseer, sino solo a partir del momento en que se producía de pleno derecho -ex lege- la adquisición del dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años.

Esta última postura es la que finalmente receptó el Código Civil y Comercial en su artículo 1905, que en su segundo párrafo, dispone: "*La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión.*"

Esa norma, tal como explica Kemelmajer de Carlucci en función de lo dispuesto en el art. 7° del mismo CCyC, es de aplicación inmediata a todos los casos en que el plazo se cumple después de la entrada en vigencia del código, desde que con anterioridad eran simples derechos *in fieri* (por convertirse). Si se cumplió antes "*tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley*" (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, La aplicación del código civil y comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, p. 161.).

En este caso, dado que según lo alegado en la demanda el inicio de la posesión se

remonta al año 1966, la prescripción adquisitiva larga o veinteañal habría tenido lugar en 1986, es decir, bajo la vigencia del anterior Código Civil, que no contenía disposiciones específicas acerca del efecto retroactivo de la sentencia declarativa de usucapión y su alcance (ocasionando ese vacío normativo las interpretaciones y posturas ya señaladas).

No obstante, siguiendo a la doctrina citada y a los fines que ahora toca resolver, entiendo que lo establecido en la nueva legislación (art. 1905 CCyC) sirve como una pauta interpretativa clara y útil. Sin que a la misma pueda oponerse válidamente la jurisprudencia del STJ que cita la parte actora ("IPPV s/Posesión Veinteañal s/casación" Expte. N° 19651/04-05/12/07), ya que -además de referir a un asunto arancelario (base regulatoria)- es muy anterior al nuevo Código Civil y Comercial que puso fin a las opiniones encontradas sobre el efecto retroactivo de la sentencia de usucapión, exactamente en dirección contraria a la que sostuviera en dicho pronunciamiento el máximo tribunal provincial.

De esa manera, siguiendo el razonamiento de la propia actora, si las mejoras que introdujo al inmueble son un hecho revelador o demostrativo de la posesión que ejerció sobre el inmueble a título de "dueño" desde 1966, en caso de prosperar la demanda -y estimarse probado el inicio de la posesión en la fecha alegada- los efectos de la sentencia se retrotraerían al año 1986, cuando recién se habría consumado el derecho de los pretendientes (adquisición de dominio por prescripción).

Lo que, lógicamente, implica asumir que en ese momento (1986) las mejoras formaban parte del inmueble (en la propia demanda se hace mención al "*Certificado de Obra Terminada emitido por la Municipalidad de Cipolletti de fecha 17/05/1970*", ofrecido como prueba documental).

Partiendo de ello, entonces, y al margen de lo que apunta el Representante Fiscal de la ART sobre la configuración del hecho imponible al momento de interposición de la demanda, sin duda la prestación del servicio -retribuido- de justicia para atender el aseguramiento del derecho de la parte actora, de conformidad con la pretensión deducida, tiende al dictado de la aludida sentencia declarativa de usucapión, con efecto retroactivo a 1986.

En virtud de la cual, en caso de admitirse tal pretensión, se reconocerá que en esa fecha (y no antes) la parte actora adquirió el dominio del inmueble y obviamente, por efecto de la accesión, con todo lo clavado, plantado, edificado y demás adherido al

suelo. O sea, incluyendo las mejoras existentes; cuyo valor, entonces, no puede omitirse a los fines del pago de la tasa de justicia y demás gravámenes, y sin que importe si tales mejoras las introdujo o no la propia parte después del inicio de la posesión.

En este último sentido se advierte cierta confusión en el planteo de la actora cuando afirma que en su momento (1966) compró solamente un terreno (sin construcciones), y que por ello su pretensión, y el consiguiente servicio de justicia que requiere, se relaciona únicamente con la adquisición de ese lote baldío. Y de allí su idea que la medida del gravamen (tasa de justicia) debe limitarse al "valor tierra".

De esa forma, y más allá de lo ya dicho sobre el efecto retroactivo de la sentencia, omite la parte considerar que no se está ante un supuesto de adquisición derivada de dominio (en la que existe una transmisión mediante título y modo suficientes), sino que la usucapión es un modo o medio originario de adquisición, que se caracteriza, justamente, porque no existe entrega o transmisión de una persona a otra, sino que se trata de actos unilaterales.

Por lo tanto, el invocado boleto de compraventa del lote solo sirve como indicador del origen y tiempo de la posesión, pero no supone -como se insinúa- que la acción deducida solo tiende a "regularizar" u obtener el título de ese lote, tal como se lo recibió (baldío).

Contrariamente, cabe remarcar que mediante este juicio la adquisición del dominio -originaria- recién se podría entender consumada una vez transcurridos 20 años de posesión con los requisitos de ley, y la sentencia declarativa retrotraerá los efectos a ese momento, reconociendo la titularidad dominial del inmueble y, por lo tanto también de las mejoras y demás accesorios adheridos físicamente al suelo.

8.- En definitiva, el planteo de los accionantes no puede prosperar. Debiendo en consecuencia Luciano y Liliana Sanhueza, sucesores de Guillermo Sanhueza Araya y continuadores de la posesión iniciada por aquél sobre el inmueble NC. 031-H-270-19, complementar el pago acreditado en fecha 05/10/2022 (E0005), integrando la diferencia de tributos -en la proporción a su cargo (1/2 ó 50 %)- tomando como base imponible valuación fiscal especial total del inmueble (tierra y mejoras) que fuera informada por la ART (\$8.385.790,43).

Para lo cual se les acordará un plazo de quince (15) días, bajo apercibimiento de disponerse la suspensión de las actuaciones (arts. 20, 24 y ccds. Ley 2716).

Y en lo que respecta a la restante accionante, Neolia del Carmen Alvial, deberá proseguir hasta su conclusión el beneficio de litigar sin gastos en trámite (Expte.

CI-11447-C-0000).

9.- Por último, se deben puntualizar ciertos aspectos de índole procesal. Y de modo particular señalarse, en consonancia con lo que fuera proveído en fecha 14/11/2022 (I0009), que la incidencia suscitada no fue tratada y resuelta propiamente como "recurso de reposición" (ya que no procede contra providencias de la secretaria), por lo que tampoco corresponde conceder la apelación en subsidio de aquel remedio mal interpuesto.

Eventualmente, sería recién contra este decisorio que la parte podría interponer recurso de apelación.

Aunque se anticipa que, por el monto comprometido en el asunto en concepto de diferencia de tributos (50%), la cuestión no resultaría apelable conforme art. 242 del CPCC y Ac. 32/22-STJ.

Por todo ello, **RESUELVO**:

I.- Rechazar el planteo deducido y, en consecuencia, intimar a los coactores Luciano y Liliana Sanhueza a abonar dentro del plazo de QUINCE (15) días la diferencia de tributos a su cargo según lo indicado en los considerandos (punto 8), bajo apercibimiento de disponerse la suspensión del proceso (arts. 12 inc. b, 20, 24 y ccdds. de la Ley 2716).

II.- Sin imposición de costas en atención a la naturaleza del asunto y por no implicar en rigor una contradicción entre partes, sino una divergencia con el fisco sobre materia que razonablemente pudo suscitar la duda y el planteo deducido por los justiciables (art. 68 2° párr. CPCC).

III.- Regístrese. La presente quedará notificada automáticamente, según lo dispuesto en la Ac. 36/22-STJ, Anexo I, ap. 9 inc. a).-