



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

CÁMARA DE DIPUTADOS
MESES DE MOVIMIENTO
17 MAY 2021
Recibido: 8:55
43371

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE**

LEY:

ARTÍCULO 1°.- Los inmuebles que componen e integran el Fideicomiso "Loteo Villa Don Carlos" plano de mensura N°191178/15, PII N.º 19-18-00-418203/0002-3 y N.º 19-18-00-418203/0001-4 integrado por los lotes que se detallan en anexo 1; ubicado en el km. 2,9 de la Ruta Provincial N.º 90, Villa Constitución, Departamento Constitución, Provincia de Santa Fe, gozarán de los siguientes beneficios hasta el 31 de diciembre de 2021:

- a) exención del pago del Impuesto Inmobiliario;
- b) suspensión de juicios o trámites administrativos iniciados por deudas originadas en impuestos, tasas, contribuciones, multas, sus accesorios y tarifas de servicios públicos en el estado procesal en que se encuentren, incluso en trámite de ejecución de sentencia.

ARTÍCULO 2°.- El alcance de los beneficios determinados por el artículo precedente estará limitado a dos (2) lotes por persona humana y/o jurídica, que revista el carácter de Fiduciante-Beneficiario del Fideicomiso "Loteo Villa Don Carlos", debiéndose realizar las acreditaciones correspondientes.

ARTÍCULO 3°.- Rigen en forma conjunta y/o complementaria con la exención en materia de Impuesto Inmobiliario consagrada en el artículo 1° de la presente ley, las exenciones enumeradas en el artículo 166 del Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe, ley N° 3456.

ARTÍCULO 4°.- Facúltese al Poder Ejecutivo, a través del organismo que corresponda, para que en un plazo no mayor a 60 días corridos de sancionada esta ley, dicte las normas complementarias a los fines de que los sujetos mencionados en el artículo 2° accedan a los beneficios contemplados, estableciéndose la documentación a presentar por los beneficiarios y demás aspectos formales y/o procedimentales a cumplimentar. En ningún caso las normas complementarias a dictarse por el fisco provincial podrán establecer requisitos o limitantes para el acceso a los beneficios de esta ley que no se encuentren previstos por esta última.

-2021-

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 5°.- Invítase al Municipio de Villa Constitución a adherir a lo prescripto en la presente ley, con el objetivo de eximir a los sujetos alcanzados por los beneficios señalados de la Tasa General de Inmuebles.

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JUAN CRUZ CÁNDIDO
Diputado Provincial
UCR - Frente Progresista

ESTEBAN LENCI
Diputado Provincial
PS - Frente Progresista



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene por objeto subsanar en parte el perjuicio que han sufrido los propietarios de casi novecientos lotes en la localidad de Villa Constitución, Departamento Constitución.

Vecinos de Villa Constitución han adquirido años atrás la totalidad de ochocientos noventa y ocho (898) lotes para construir sus viviendas a un emprendimiento privado. Luego de una interminable espera para poder acceder a sus lotes, las familias se han visto estafadas por los titulares del emprendimiento, ya que han completado el saldo de precios sin obtener ni la escritura ni la posesión de los lotes adquiridos.

Organizados los vecinos adquirentes, en una Comisión, han logrado con mucho esfuerzo y mediante el aporte de más dinero y autogestión, ir llevando adelante algunas maniobras legales, fiscales y administrativas que le permitan en un futuro acceder efectivamente a su lote.

En este punto, se encuentran con una deuda de impuesto inmobiliario de los dos lotes mayores que componen el loteo completo, que es imposible poder sustentarlo para las familias.

El Estado no es responsable en los efectos de las transacciones entre particulares, pero nada obsta a que asista a los ciudadanos cuando éstos haciendo su mayor esfuerzo no es posible que lleguen a la concreción del resultado esperado. Sobre todo cuando ha mediado una acción de estafa de la cual han sido víctimas; otorgándoles el beneficio de exención del Impuesto Inmobiliario por un plazo determinado. Nada obsta a que el Estado allane el camino para que los propietarios de estos 898 lotes en Villa Constitución, puedan por fin acceder al lote para por fin poder construir sus viviendas.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

El Impuesto Inmobiliario, señor Presidente, se trata de un tributo directo, real y predeterminado, cuya estructura básica se sustenta en el Catastro Territorial, siendo indispensable el conocimiento de las propiedades con sus elementos de individualización física, sus connotaciones jurídicas y su valor económico. Bien sabemos que el presupuesto fáctico definido por la ley, es la disponibilidad económica que un sujeto tenga respecto de un bien inmueble, más que su título jurídico. Así nos encontramos con que la fuente del impuesto es la ley, que dispone que los titulares de dominio, los poseedores a título de dueño, o los usufructuarios de un bien inmueble situado en el territorio provincial deberán pagar anualmente el impuesto, y la riqueza para hacer efectiva dicha carga, será la renta que posea el sujeto para afrontar la obligación tributaria.

En el particular caso que nos ocupa, es dudosa la exigibilidad del pago del Impuesto Inmobiliario a los vecinos adquirientes de los lotes del Loteo Villa Don Carlos. Sabido es que para efectivizar y concretar la adquisición del dominio de un bien inmueble, a través de cualquiera de los métodos de adquisición del dominio, es necesario el cumplimiento de dos requisitos esenciales: la transmisión de la nuda propiedad y la entrega de la posesión. Los vecinos adquirientes de los lotes del Loteo Villa Don Carlos, se sienten estafados en su buena fe, ya que han pagado en su totalidad el precio de los lotes que han adquirido con un título tan precario que ni siquiera han sido objeto notarial; y por otro lado y para terminar de configurar la estafa, jamás hasta ahora han tenido la posesión del bien adquirido. Es decir, nunca han podido acceder a su lote, nunca se les ha transmitido la posesión de los mismos.

En el cálculo del Impuesto Inmobiliario el objeto de la prestación lo constituye el o los inmuebles que sirven de medida del impuesto, pero el mismo no se paga con esos bienes inmuebles, sino con los recursos que disponga u obtenga el sujeto pasivo del impuesto, de sus actividades, o del uso de ese mismo bien.

En diversos informes técnicos de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (40/04, 48/04, entre otros) y

-2021-

General López 3055 -(S3000DCO)- Santa Fe - República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Consultas técnicas (182/05, y 215/04, entre otras) se ha sostenido que los poseedores por boleto que acrediten la posesión real y efectiva desplazan a los titulares registrales. Y esto es razonable, ya que existe un título que es el Boleto de compraventa (acordándose las condiciones y precio del inmueble y efectivizándose las contraprestaciones negociadas) y la posesión, habiéndose hecho la transmisión efectiva del lote, dejándolo en poder de uso y goce por parte de sus nuevos propietarios.

Ahora bien, nada de esto sucedió con los adquirentes de lotes del Loteo Villa Don Carlos. La nuda propiedad ha sido adquirida de un modo precario y la posesión jamás fue otorgada.

Es clara la vinculación entre las obligaciones derivadas del derecho de propiedad y el deber impositivo. De derecho real de propiedad, derivan las obligaciones *propter rem*, que tienen por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer, con la particularidad de que la calidad de deudor (o acreedor) está ligada a una relación señoría (propiedad u otros derechos reales y posesión), de suerte tal que la obligación (crédito-deuda) se transmite a medida que se produce un cambio en la titularidad de la susodicha relación de señoría. Las relaciones signadas por la obligación *propter rem* y el derecho real son distintas, pero la primera es accesoria del último.

En la obligación *propter rem* hay dos sujetos (acreedor y deudor) correlato—crédito-deuda o poder- deber-, un plan de prestación (conducta del *solvens* para dar satisfacción al interés del *accipiens*) y en fin, una responsabilidad patrimonial del obligado. En este caso, el propietario o poseedor es sujeto de deberes mientras se encuentre en esa posesión y quienquiera que lo suceda viene a resultar obligado sin que promedie ningún acuerdo que determine esa particular sucesión.

Por ende, las prestaciones *propter rem* (de dar, hacer o no hacer) son adeudadas por estar el sujeto conectado con la cosa por una relación *lato sensu*: dominio, nuda propiedad, usufructo, etc. y una posesión y tenencia.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Ninguno de estos supuestos ocurre con los adquirentes de los lotes del Loteo Villa Don Carlos.

También existe otra corriente doctrinaria originada en el fallo de autos "Servicios Eficientes S.A. c/ Yebra, Roberto s/ejecución hipotecaria" emitido por la Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, acerca de los impuestos, tasas o contribuciones inmobiliarias, según la cual se trataría ante todo de relaciones obligatorias y no de auténticas cargas reales. Sostiene el fallo que esta categoría, mientras la ley disponga lo contrario, no puede encasillarse en el cuadro de las *propter rem*.

Decidiendo que las deudas impositivas, de tasas o contribuciones, al no estar incluidas taxativamente en el Código Civil, no constituyen obligaciones reales, puesto que no están previstas de forma expresa como tales en nuestro ordenamiento.

Por otra parte, vemos que la exención tributaria es una situación especial constituida por ley, por medio de la cual se dispensa del pago de un tributo, que se encuentra su justificación en la rama del Derecho Tributario para cual la exención fiscal recoge en un sentido amplio, aquellos supuestos en que alguna actividad o alguna persona no soporta realmente la carga económica que por aplicación estricta de las normas impositivas, habría de corresponderles, o ésta es extremadamente injusta.

Entendiendo que las exenciones impositivas violentan el principio de generalidad, que constituye el principio fundamental de justicia tributaria, sabemos que la exención que proponemos está ampliamente justificada, por las siguientes causas vinculadas a los adquirentes de lotes:

* Han pagado la totalidad del precio.

*No les ha sido otorgada la escritura de sus lotes.

*No les ha sido otorgada la posesión de sus lotes.

-2021-

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*Han sido sometidos a una acción de estafa, que está actualmente en análisis del Poder Judicial.

*Se están haciendo cargo del precio de las obras que quedaron Inconclusas, por las que ya habían pagado.

*Se están autofinanciando con recursos propios y aportes que han logrado.

Pero no obstante ello ven detenido su avance, porque existe una deuda que según nuestro análisis jurídico no les corresponde asumir y que aún queriendo hacerlo les resulta de una imposibilidad absoluta por lo elevado de la cifra adeudada. Deuda que ellos no han adquirido, pero que su falta de pago les impide continuar avanzando para destrabar la situación jurídica.

Por ello, se justifica eximir del pago del Impuesto Inmobiliario por los lotes mencionados, ya que se ha constituido una externalidad negativa a los adquirentes que es de cumplimiento imposible, haciendo decaer irremediabilmente su derecho a la propiedad, por el que ya han pagado.

No cualquier externalidad es suficiente para justificar un exención que violente el principio de generalidad. Pero en este caso puntual, la externalidad representa un mal mayor a la economía de los adquirentes de los 898 lotes y del efectivo cumplimiento del derecho humano de acceso a la vivienda, lo que sin lugar a dudas justifica el otorgamiento de un tratamiento tributario especial.

Es menester señalar que este proyecto se presenta nuevamente, ante el hecho de caducar el expediente 38689 (CS), de autoría del Senador Germán Giacomino, que obtuvo medja sanción en la Cámara de Senadores pero perdió estado parlamentario.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

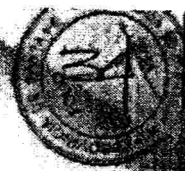
Por las razones expuestas, solicito a mis pares la
aprobación de este Proyecto de Ley.

J U ACNUZ CÁNDIDO
Diputado Provincial
UCR - Frente Progresista

ESTEBAN LENCI
Diputado Provincial
PS - Frente Progresista

ANEXO I

SANTA FE



C/Ref. Expte. 13301-0298663-6

Director

Evaluación y Tasación

ARTURO IZAGUIRRE

SANTA FE

Conforme a lo solicitado a foja 32, informo a Ud. lo siguiente:

Las partidas 191800 418203/0001 y 191800 418203/0002 se unifican con fecha catastral 06/11/2015 originando la 191800 418203/0003. C/Ref. Expte. 13301-0298663-6

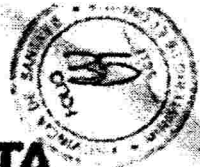
Posteriormente esta última se desglosa en partidas:

191800 418203/0030, /0040, /0026, /0038, /0032, /0035, /0024, /0021, /0029, /0036, /0039, /0037, /0033, /0020, /0027, /0017, /0042, /0041, /0034, /0022, /0019, /0005, /0016, /0025, /0013, /0011, /0009, /0008, /0838, /0015, /0014, /0012, /0010, /0007, /0006, /0005, /0004 y

191800 418203/0018, /0028, /0031, /0023, que corresponden en Espacios Verdes (lotes E1 a E4) y

191800 993805/0000, 191800 993807/0000, 191800 993809/0000, 191800 993811/0000, 191800 993813/0000, 191800 993815/0000, 191800 993817/0000, 191800 993819/0000, 191800 993821/0000, 191800 993823/0000, 191800 993825/0000, 191800 993827/0000, 191800 993829/0000, 191800 993831/0000, 191800 993833/0000, que corresponden Calles (lotes C1 a C15).

Servicio de Catastro e Información Territorial - Ministerio de Economía y Finanzas
Saavedra 2260 Santa Fe - (0342) 4573757/4787/4788
Tucumán 1853 Rosario - Tel. (0341) 4721340/1337/1336



SANTA FE

C/Ref. Expte. 13301-0298663-6

En continuación, detallo el desglose de las partidas nombradas en el párrafo 3, sus sub-partidas y los lotes que integran:

- 91800 418203/0030--Lotes 1 a 26--Subpartidas /0267 a /0 2 9 2
- 91800 418203/0040 -- Lotes 27 a 52 -- Subpartidas /0293 a /0318
- 91800 418203/0026 --Lotes 53 a 78 -- Subpartidas /0137 a /0162
- 91800 418203/0038--Lotes 79 a 104--Subpartidas /0215 a /0240
- 91800 418203/0032 -- Lotes 105 a 130-- Subpartidas /0319 a /0344
- 91800 418203/0035 -- Lotes 131 a 156 -- Subpartidas /0371 a /0396
- 91800 418203/0024 -- Lotes 157 a 182 -- Subpartidas /0345 a /0370
- 91800 418203/0021 -- Lotes 183 a 208 -- Subpartidas /0453 a /0478
- 91800 418203/0029-- Lotes 209 a 234--Subpartidas /0839 a /0864
- 91800 418203/0036-- Lotes 235 a 240-- Subpartidas /0832 a /0837
- 91800 418203/0039 -- Lotes 241 a 268 -- Subpartidas /0043 a /0070
- 91800 418203/0037 -- Lotes 269 a 296 -- Subpartidas /0563 a /0590
- 91800 418203/0033 -- Lotes 297 a 324 -- Subpartidas /0507 a /0534
- 91800 418203/0020 -- Lotes 325 a 352 -- Subpartidas /0535 a /0562
- 91800 418203/0027 -- Lotes 353 a 380 -- Subpartidas /0479 a /0506
- 91800 418203/0017 -- Lotes 381 a 408 -- Subpartidas /0425 a /0452
- 91800 418203/0042 -- Lotes 409 a 436 -- Subpartidas /0397 a /0424
- 91800 418203/0041-- Lotes 437 a 443 -- Subpartidas /0071 a /0077
- 91800 418203/0034 -- Lotes 444 a 469 -- Subpartidas /0597 a /0622
- 91800 418203/0022 -- Lotes 470 a 495-- Subpartidas /0623 a /0648
- 91800 418203/0019 -- Lotes 496 a 521-- Subpartidas /0078 a /0103

Servicio de Catastro e Información Territorial - Ministerio de Economía
Saavedra 2260 Santa Fe - (0342) 4573757/4787/4788
Bucumán 1853 Rosario - Tel: (0341) 4721340/1337/1336



SANTA FE

191800 418203/0805
 191800 418203/0016
 191800 418203/0025
 191800 418203/0013
 191800 418203/0011
 191800 418203/0009
 191800 418203/0008
 191800 418203/0838
 191800 418203/0015
 191800 418203/0014
 191800 418203/0012
 191800 418203/0010
 191800 418203/0007
 191800 418203/0006
 191800 418203/0005
 191800 418203/0004

C/Ref. Expte. 13301-0298663-6

- 191800 418203/0805 – Lotes 522 a 547 – Subpartidas /0891 a /0916
- 191800 418203/0016 – Lotes 548 a 573 – Subpartidas /0163 a /0188
- 191800 418203/0025 – Lotes 574 a 599 – Subpartidas /0241 a /0266
- 191800 418203/0013 – Lotes 600 a 625 – Subpartidas /0917 a /0942
- 191800 418203/0011 – Lotes 626 a 651 – Subpartidas /0675 a /0700
- 191800 418203/0009 – Lotes 652 a 677 – Subpartidas /0189 a /0214
- 191800 418203/0008 – Lotes 678 a 684 – Subpartidas /0130 a /0136
- 191800 418203/0838 – Lotes 711 a 736 – Subpartidas /0865 a /0890
- 191800 418203/0015 – Lotes 737 a 762 – Subpartidas /0701 a /0726
- 191800 418203/0014 – Lotes 763 a 788 – Subpartidas /0727 a /0752
- 191800 418203/0012 – Lotes 789 a 814 – Subpartidas /0649 a /0674
- 191800 418203/0010 – Lotes 815 a 840 – Subpartidas /0753 a /0778
- 191800 418203/0007 – Lotes 841 a 866 – Subpartidas /0779 a /0804
- 191800 418203/0006 – Lotes 867 a 892 – Subpartidas /0104 a /0129
- 191800 418203/0005 – Lotes 893 a 918 – Subpartidas /0806 a /0831
- 191800 418203/0004 – Lotes 919 a 924 – Subpartidas /0591 a /0596

Cabe aclarar que también se procedió al ajuste de superficie en las partidas: 191800 418203/0036, /0039, /0037, /0033, /0020, /0027, /0041, /0034, /0013, /0011, /0009, /0008 y /0004.

Adjunto listados a los fines que corresponda.

Servicio de Catastro e Información Territorial - Ministerio de Economía
 Saavedra 2260 Santa Fe - (0342) 4573757/4787/4788
 Tucumán 1853 Rosario - Tel: (0341) 4721340/1337/1336