

Resolución Normativa 12/2021

La Plata, 31 de mayo de 2021

VISTO el expediente N° 22700-0001730/2021, por el que se propicia regular el procedimiento para subdivisión de partidas inmobiliarias con deudas en instancia de ejecución judicial, en el marco de lo previsto en el artículo 176 del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias- y modificar la Resolución Normativa N° 27/2017; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 176 del Código Fiscal establece que esta Agencia de Recaudación no aprobará la unificación o subdivisión de partidas inmobiliarias sin la previa acreditación de inexistencia de deudas por el Impuesto Inmobiliario Básico; salvo cuando el titular de dominio solicite que dicha deuda sea imputada a las partidas que se generen por la unificación o subdivisión;

Que a través de la Resolución Normativa N° 1/2010 y modificatoria, luego sustituida por la Resolución Normativa N° 27/2017, esta Autoridad de Aplicación estableció, con carácter general, las condiciones para la instrumentación de la imputación de la deuda mencionada en el párrafo anterior, no sometida a proceso de ejecución judicial por apremio;

Que la Ley N° 15079 –Impositiva para el ejercicio fiscal 2019- modificó el referido artículo 176 del Código Fiscal estableciendo expresamente que, cuando se trate de partidas que registren deudas en instancia de ejecución judicial, a solicitud del titular de dominio, esta Agencia de Recaudación podrá aprobar la unificación o subdivisión de las mismas conforme a las condiciones y el procedimiento que al efecto reglamente; y que, en tales supuestos, la referida imputación deberá contar con la aprobación de la Fiscalía de Estado y ser homologada por el juez interviniente en el respectivo juicio de apremio;

Que, atento el referido cambio legislativo, corresponde disponer en esta instancia el procedimiento para la imputación de deudas provenientes del Impuesto Inmobiliario Básico sometidas a proceso de ejecución judicial;

Que el procedimiento de imputación que por la presente se regula resultará aplicable, en esta primera instancia, en los casos de subdivisión de partidas, y no sólo comprenderá a aquellas deudas sujetas a juicio de apremio, sino que también abarcará, obligatoriamente, a la totalidad de la deuda que registren las partidas involucradas hasta la fecha de la efectivización del acto de subdivisión, incluso las que se encuentren en instancia prejudicial;

Que, finalmente, corresponde modificar la Resolución Normativa N° 27/2017 a fin readecuar, entre otros aspectos, la documentación a presentar para el inicio del procedimiento que allí se regula;

Que han tomado intervención el Sr. Fiscal de Estado, la Asesoría General de Gobierno, la Subdirección Ejecutiva de Acciones Territoriales y Servicios, la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 176 del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias-, y Ley N° 13766;

Por ello,

**EI DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE**

Capítulo I. Ámbito de aplicación y principios generales.

ARTÍCULO 1°. Establecer las condiciones, requisitos y procedimiento para solicitar la imputación de deudas provenientes del Impuesto Inmobiliario Básico sometida a proceso de ejecución judicial, en aquellas partidas que se generen con motivo de la registración de la subdivisión de otras, conforme lo previsto en el artículo 176 del Código Fiscal – Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 2°. El procedimiento de imputación a que se refiere la presente comprenderá, obligatoriamente, la totalidad de la deuda que registren las partidas involucradas hasta la fecha de la efectivización del acto de subdivisión, sea aquella prejudicial o judicial.

ARTÍCULO 3°. El presente procedimiento solo podrá ser instado por el titular del dominio pleno o del dominio fiduciario del inmueble objeto de subdivisión, su apoderado o representante legal.

En los casos de condóminos o cofiduciarios, se requerirá de la firma de todos ellos, salvo que unifiquen personería.

ARTÍCULO 4°. Se encuentran excluidos del presente procedimiento:

1) Los inmuebles sobre los que se hayan constituido derechos reales de superficie, usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca y/o anticresis.

2) Los inmuebles sobre los que se verifique la existencia de medidas cautelares trabadas, excepto que se trate de la anotación de litis o de aquellas que se hayan originado como consecuencia de juicios de apremio que persigan el cobro de tributos respecto de los cuales esta Agencia resulta Autoridad de Aplicación.

3) Los inmuebles respecto de los cuales se haya decretado la venta o subasta en un proceso judicial.

4) Los inmuebles cuyo titular o cotitular/es se encuentre/n en concurso preventivo o quiebra, salvo que se acredite debida autorización por parte del juez interviniente en el proceso concursal para el acogimiento al presente régimen.

5) Los inmuebles respecto de los cuales se hubiera denegado, en sede judicial, la homologación de un Acuerdo de Subdivisión e Imputación de deuda a la que se refiere el artículo 15 y concordantes de la presente.

6) Los inmuebles que registren deudas por el componente básico del Impuesto Inmobiliario incluida en planes de pago prejudiciales caducos, en instancia de ejecución judicial.

7) Los inmuebles que registren deudas por el componente básico del Impuesto Inmobiliario en juicio de apremio, incluidas en planes de pago judiciales, vigentes o caducos.

8) Los inmuebles que registren deudas por el componente básico del Impuesto Inmobiliario, incluidas en planes de pago prejudiciales, vigentes o caducos.

Capítulo II. Procedimiento.

ARTÍCULO 5°. Será condición de admisibilidad del trámite que el apoderado fiscal haya comunicado a esta Autoridad de Aplicación, a través del aplicativo que se encuentra

disponible en la página web de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (www.arba.gob.ar), el efectivo pago o la regularización de las costas y gastos causídicos estimados sobre la base de la pretensión fiscal.

A esos efectos, y de manera previa, se deberá suscribir un Acta Acuerdo por parte de la totalidad de los ejecutados y el apoderado fiscal actuante, mediante la cual se reconocerá expresamente la deuda objeto de reclamo, y en la que deberá dejarse constancia del compromiso de instar el procedimiento de subdivisión de partidas en el plazo de 10 días hábiles, bajo pena de seguirse adelante con el trámite del juicio de apremio.

La Fiscalía de Estado comunicará al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires el inicio del procedimiento a que se refiere la presente, para su toma de razón.

ARTÍCULO 6°. La solicitud de imputación de deudas mencionada en el artículo 1° deberá efectuarse por escrito, en forma presencial ante cualquiera de los Centros de Servicios Locales.

A tal fin deberá presentarse:

1) Nota solicitando la aplicación del procedimiento de subdivisión de partidas (conforme al modelo que integra el Anexo I de la presente), suscripta por los sujetos mencionados en el artículo 3°, con firma certificada por un agente de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, Escribano Público, Jefe de Registro Civil o Juez de Paz.

2) Copia certificada del Acta Acuerdo celebrada con el apoderado fiscal, a la que se refiere el artículo 5°.

3) De tratarse de representantes: copia del instrumento que acredite la representación invocada, resultando válida la utilización del Formulario R-331 V2 "Autorización de Representación", con firmas certificadas de acuerdo a lo previsto en el inciso 1) de este artículo.

4) En el caso de personas jurídicas, sociedades, asociaciones y entidades, con o sin personería jurídica: original o copia certificada de los instrumentos que acrediten su existencia, vigencia y representación invocada.

5) Para acreditar la titularidad o cotitularidad de dominio y situación registral del inmueble: original o copia certificada del testimonio de la escritura pública pertinente e informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia.

6) Copia del respectivo Plano aprobado.

7) Toda otra documentación de que intente valerse el interesado.

ARTÍCULO 7°. El acogimiento al presente procedimiento implicará el reconocimiento expreso e irrevocable de toda la deuda de cuya imputación se trate, operando como causal interruptiva del curso de la prescripción de las acciones fiscales para determinar y obtener su cobro.

Asimismo, implicará el allanamiento incondicionado a la pretensión fiscal, en cualquier instancia en que se encuentre, y la renuncia a la interposición de los recursos administrativos y judiciales que pudieren corresponder con relación a los importes incluidos en la imputación.

ARTÍCULO 8°. La documentación prevista en el artículo 6° será objeto de caratulación, integrándose en actuaciones administrativas.

La Agencia de Recaudación podrá requerir el aporte de documentación adicional u ordenar la producción de toda la prueba que se estime conducente.

ARTÍCULO 9º. Transcurridos tres (3) meses desde la presentación de la solicitud de subdivisión e imputación de deuda sin que se acompañe la totalidad de la documentación respaldatoria mencionada en el artículo 6º de la presente, o los elementos adicionales que le fueran requeridos al interesado conforme al artículo anterior, se producirá la caducidad del trámite, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna, continuando la prosecución del juicio de apremio oportunamente incoado, sin perjuicio de la posibilidad de utilizarse la documentación agregada en caso de que se inste un trámite posterior.

ARTÍCULO 10. La Agencia de Recaudación resolverá sobre la viabilidad de la solicitud efectuada por acto administrativo fundado, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados desde la finalización de la producción de la prueba o, en su defecto, desde la finalización del plazo concedido para ello, lo que ocurriere primero. Si no se hubiera ordenado producción de prueba, el plazo indicado se computará desde la presentación de la solicitud mencionada en el artículo 6º de la presente, con la totalidad de la documentación que corresponda.

ARTÍCULO 11. El acto administrativo previsto en el artículo anterior indicará expresamente que el interesado deberá, dentro de los quince (15) días hábiles de notificado, presentar el correspondiente Legajo de Estado Parcelario.

La falta de presentación del Legajo de Estado Parcelario dentro del plazo indicado implicará el desistimiento del trámite iniciado, disponiéndose el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de la posibilidad de utilizarse la documentación agregada en caso de que se inste un trámite posterior.

Contra dicho acto solo resultará procedente el recurso previsto por el artículo 142 del Código Fiscal.

ARTÍCULO 12. La Agencia de Recaudación resolverá sobre el registro del Legajo de Estado Parcelario en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles contados desde su presentación.

Será responsabilidad del interesado cumplimentar debidamente la totalidad de los requisitos correspondientes al trámite y efectuar las subsanaciones pertinentes respecto de las observaciones que pudiera realizar esta Agencia de Recaudación, todo ello dentro del plazo establecido en el párrafo anterior.

A solicitud de parte interesada, el plazo establecido en el presente artículo podrá ser prorrogado, por una única vez, por un nuevo plazo máximo de noventa (90) días hábiles.

ARTÍCULO 13. Aprobado el Legajo Parcelario, esta Agencia de Recaudación realizará, a través de sus sistemas, las acciones que resulten necesarias para permitir la subdivisión de partidas y la correspondiente imputación de deudas; generando el detalle preliminar de las partidas a subdividir, de las nuevas partidas a generarse, de las deudas a imputar y de los coeficientes a aplicar a tales efectos.

ARTÍCULO 14. Realizadas las acciones mencionadas en el artículo anterior, la Agencia de Recaudación notificará al interesado para que dentro del plazo improrrogable de quince (15) días hábiles, suscriba el Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deudas, cuyo modelo integra el Anexo II de la presente.

Con la comunicación mencionada se acompañará copia del Acuerdo indicado, en el que se incluirá el detalle preliminar de las partidas a subdividir, de las nuevas partidas a generarse, de las deudas a imputar y de los coeficientes a aplicar a tales efectos. Asimismo, se consignarán todas las condiciones que deberá asumir el interesado para la prosecución del procedimiento.

La incomparecencia del interesado y/o su negativa a firmar el Acuerdo implicarán el desistimiento del trámite iniciado, disponiéndose el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de la posibilidad de utilizarse la documentación agregada en caso de que se inste un trámite posterior.

ARTÍCULO 15. El Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda debidamente suscripto por el interesado será remitido mediante Nota de esta Agencia de Recaudación a la Fiscalía de Estado, para la intervención de esta última en los términos del artículo 176 del Código Fiscal.

Producida la intervención y aprobación de la Fiscalía de Estado, la misma presentará el Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda ante el Juez interviniente en el juicio de apremio, para su homologación, y solicitará, de estimarlo conveniente, la adopción de las garantías que resulten adecuadas para el debido resguardo del crédito fiscal.

ARTÍCULO 16. El Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda tendrá una vigencia de noventa (90) días hábiles judiciales desde su suscripción por parte del interesado. De no obtenerse pronunciamiento judicial expreso sobre su homologación dentro de ese plazo, podrán -por única vez- iniciarse nuevamente las actuaciones.

ARTÍCULO 17. Una vez homologado el Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda por el juez interviniente, la Fiscalía de Estado controlará la constitución de las garantías a que se refiere el último párrafo del artículo 15, de corresponder, y comunicará dichas circunstancias a esta Agencia de Recaudación; instando la agregación, en las actuaciones administrativas en trámite, de una copia certificada del Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda homologado judicialmente.

ARTÍCULO 18. Recibida la comunicación prevista en el artículo anterior la Agencia de Recaudación procederá a registrar de manera definitiva la subdivisión de partidas solicitada.

La deuda actualizada a la fecha de esa registración definitiva será imputada a las nuevas partidas conforme los coeficientes que oportunamente se hayan establecido en el Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda.

ARTÍCULO 19. La dependencia encargada de la registración mencionada comunicará al área pertinente los resultados de la imputación de deuda efectuada, a los fines de la reliquidación de los títulos ejecutivos que correspondan y su comunicación a la Fiscalía de Estado, y de la intimación al pago y demás trámites correspondientes tendientes al cobro, cancelación o regularización de las mismas.

Capítulo III. Imputación de deudas. Disposiciones sustanciales.

ARTÍCULO 20. Toda deuda que se hubiere devengado con anterioridad a la fecha de efectivización de la subdivisión, por mejoras no declaradas, detectadas o denunciadas con posterioridad a esa fecha, será reclamada exclusivamente a quien hubiera revestido, en relación a la misma, la condición de contribuyente.

ARTÍCULO 21. El procedimiento aquí regulado no implicará cambio alguno en el sujeto contribuyente. La vinculación/desvinculación de responsabilidad tributaria que corresponda se regirá por las normas específicas vigentes, y deberá efectivizarse mediante las comunicaciones o procedimientos pertinentes.

ARTÍCULO 22. La deuda en instancia judicial por el componente básico del Impuesto Inmobiliario existente en la partida de origen se dividirá en tantas partidas como surjan de la subdivisión, en forma proporcional, teniendo en cuenta la valuación fiscal a asignar a cada una de las nuevas partidas y la fecha de vigencia de las mejoras justipreciables correspondientes a cada una de ellas, de acuerdo a lo previsto en este artículo.

La misma metodología se utilizará para la deuda por el componente básico del Impuesto Inmobiliario en etapa prejudicial que registre la partida de origen, devengada hasta la fecha en que se efectivice la subdivisión.

La imputación de la deuda correspondiente al año en que se efectiviza la subdivisión se efectuará considerando las mejoras justipreciables existentes a la fecha de la referida efectivización.

Para la imputación de las deudas correspondientes a los años anteriores no prescriptos se considerarán las mejoras justipreciables existentes al 31 de diciembre de cada uno de esos años.

ARTÍCULO 23. La partida de origen quedará debidamente individualizada y asociada catastralmente a las partidas generadas producto de la subdivisión. La partida de origen no tendrá asignada valuación fiscal ni devengará posteriormente deuda por Impuesto Inmobiliario.

En caso de detectarse o declararse a futuro mejoras no denunciadas hasta la oportunidad de producirse la subdivisión, de efectividad o data anterior, la deuda devengada desde la fecha de efectivización de la subdivisión será asignada, según corresponda, a cada una de las nuevas partidas involucradas.

ARTÍCULO 24. En los casos de subdivisiones de inmuebles que se integren de conformidad con lo establecido por el artículo 169, cuarto párrafo, del Código Fiscal, la deuda en instancia de ejecución judicial por el componente básico del Impuesto Inmobiliario existente en las partidas de origen se trasladará íntegramente a la partida que, al sólo efecto impositivo, asigne esta Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 25. No se imputarán deudas a las parcelas cedidas a los Municipios, destinadas a reserva para equipamiento comunitario e industrial, espacio verde y libre público, o equipamiento comunitario (según denominación de plano).

ARTÍCULO 26. En todos los casos se trabará o mantendrá la inhibición general de bienes sobre los titulares de dominio del inmueble objeto de subdivisión, y embargo sobre el inmueble objeto de subdivisión, u otros que se ofrezcan y que cubran el importe de la deuda total a imputar.

Dichas medidas podrán ser levantadas, únicamente, a los fines del otorgamiento de los actos traslativos de dominio de aquellas parcelas o subparcelas cuya deuda sea totalmente cancelada.

Capítulo IV. Otras disposiciones.

ARTÍCULO 27. Sustituir el artículo 2º de la Resolución Normativa N° 27/2017, por el siguiente:

“ARTÍCULO 2º. La solicitud de imputación de las deudas deberá efectuarse mediante la presentación de una Nota por escrito ante cualquiera de los Centros de Servicios Locales de esta Agencia de Recaudación, requiriendo la aplicación del procedimiento de unificación o subdivisión de partidas (conforme al modelo que integra el Anexo Único de la presente).

Dicha Nota deberá ser suscripta por la totalidad de los titulares de dominio, sus apoderados o representantes legales, con firma certificada por un agente de la Agencia

de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, Escribano Público, Jefe de Registro Civil o Juez de Paz.

De tratarse de representantes deberá acompañarse, además, copia del instrumento que acredite la representación invocada, resultando válida la utilización del Formulario R-331 V2 "Autorización de Representación", con firmas certificadas de acuerdo a lo previsto en el párrafo anterior.

Asimismo, deberá acreditarse la titularidad de dominio del inmueble presentando original o copia certificada de la escritura pública pertinente o certificación idónea expedida por la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

Las personas jurídicas, sociedades, asociaciones y entidades, con o sin personería jurídica, deberán presentar original o copia certificada de los instrumentos que acrediten su existencia, vigencia y representación invocada".

ARTÍCULO 28. Sustituir el artículo 6° de la Resolución Normativa N° 27/2017, por el siguiente:

"ARTÍCULO 6°. No se imputarán deudas a las parcelas cedidas a los Municipios, destinadas a reserva para equipamiento comunitario e industrial, espacio verde y libre público o equipamiento comunitario (según denominación de plano)".

ARTÍCULO 29. Sustituir el artículo 8° de la Resolución Normativa N° 27/2017, por el siguiente:

"ARTÍCULO 8°. No podrán subdividirse a través del procedimiento previsto en la presente, inmuebles que registren deudas por el componente básico del Impuesto Inmobiliario incluidas en regímenes de facilidades de pago, vigentes o caducos.

Tampoco podrán subdividirse a través de este procedimiento, inmuebles con deuda por el componente básico del Impuesto Inmobiliario sometida a proceso judicial, debiendo observarse a tal efecto el trámite previsto por la normativa específica dictada por esta Agencia de Recaudación en el marco del artículo 176 del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias-".

ARTÍCULO 30. Aprobar los Anexos I (modelo de Nota de Solicitud Apertura de Partidas e Imputación de Deuda) y II (modelo de Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deudas) de la presente Resolución.

ARTÍCULO 31. Sustituir el Anexo Único de la Resolución Normativa N° 27/2017, por el Anexo III que se aprueba por la presente Resolución.

ARTÍCULO 32. La presente Resolución Normativa comenzará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 33. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, Archivar.

ANEXO I

**Solicitud Apertura de Partidas e Imputación de Deuda correspondiente al
componente básico del Impuesto Inmobiliario**

(Artículo 176 del Código Fiscal – Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias).

Lugar, dd/mm/aa

Los abajo firmantes solicitan la Apertura de Partidas e Imputación de Deuda por el componente básico del Impuesto Inmobiliario en los términos del Artículo 176 del Código Fiscal - Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias, respecto de:

N° de Plano.....
Nomenclatura catastral origen.....
Partida/s Origen.....
Partido.....

Nombre y Apellido	
Documento (Tipo y N°)	
CUIT/CUIL	
Domicilio real	
Domicilio constituido	
Carácter	
Mail	
Celular con prefijo	

Firma:
Aclaración:
DNI:

ANEXO II

Acuerdo de Subdivisión e Imputación de Deuda correspondiente al componente básico del Impuesto Inmobiliario

Lugar, dd/mm/aa

El que suscribe, CUIT..... en carácter de del/de los inmuebles identificado/s catastralmente como (nomenclatura) en el marco del expedientetoma conocimiento de las partidas generadas con motivo de la subdivisión (tipo y n° de plano) y de la deuda correspondiente a cada una de ellas, conforme el siguiente detalle:

Partida	Nomenclatura Catastral	Superficie	Superficie edificada	Valuación Fiscal	Coeficiente	Deuda prejudicial	Deuda Judicial	Deuda Total
TOTAL								

En tal sentido, presto conformidad a lo informado precedentemente, reconozco la totalidad de la deuda prejudicial y judicial resultante y la que se devengue hasta la fecha en que se efectivice la subdivisión, con más las accesorias que correspondan, y solicito se comunique a la Fiscalía de Estado, los antecedentes para su aprobación y posterior gestión de la homologación judicial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 176, último párrafo, del Código Fiscal.

Asimismo, manifiesta tener conocimiento y consentir que en caso de no concretarse la subdivisión..... este trámite caducará, debiendo iniciarse uno nuevo, cumpliendo todos los recaudos formales, incluso el pago de diferencias de costas judiciales de corresponder.

Firma:
 Aclaración:
 DNI:

ANEXO III

**Solicitud Apertura/Unificación de Partidas e Imputación de Deuda
correspondiente al componente básico del Impuesto Inmobiliario**

(Artículo 176 del Código Fiscal – Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias).

Lugar, dd/mm/aa

Los abajo firmantes solicitan la Apertura de Partidas e Imputación de Deuda por el componente básico del Impuesto Inmobiliario en los términos del Artículo 176 del Código Fiscal - Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias, respecto de:

N° de Plano.....
Nomenclatura catastral origen.....
Partida/s Origen.....
Partido.....

Nombre y Apellido	
Documento (Tipo y N°)	
CUIT/CUIL	
Domicilio real	
Domicilio constituido	
Carácter	
Mail	
Celular con prefijo	

Firma:
Aclaración:
DNI: