



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS

VISTO:

El Código Civil y Comercial de la Nación (Ley Nacional N°26.994), Título II - Posesión y tenencia, artículos 1909 a 1940; la Ley Nacional N° 24.374/1994 de Regularización Dominial de Posesiones en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 01/01/1992, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente; la Ley Provincial N°9150/2004 de Asesoramiento Técnico y Saneamiento de Títulos (“Programa Tierras para el Futuro”), su Decreto Reglamentario N°586/2004, la Resolución Normativa N°1/2019 de la Unidad Ejecutora de Saneamiento de Títulos de la Provincia.-

Y CONSIDERANDO:

Que ésta Municipalidad considera imperioso dar formal cumplimiento a las disposiciones de Ley Provincial N°9.150/2004 y su Decreto Reglamentario N°586/2004 mediante la formulación y ejecución de políticas públicas tendientes al saneamiento de los títulos de los inmuebles ubicados en su jurisdicción, actividad que reviste el carácter de orden público.-

Que a los fines de ejecutar las acciones necesarias para el saneamiento de títulos de propiedad; relevar y regularizar la situación posesoria de inmuebles urbanos, rurales y semi rurales correspondientes al ejido municipal; realizando las tareas necesarias para obtenerlo, en el marco de la Ley Provincial N°9.150/2004 y su Decreto Reglamentario N°586/2004, como así también las leyes y decretos de aplicación complementaria o supletoria; el Poder Ejecutivo Municipal considera imperioso la adhesión al régimen de la Ley Provincial N°9.150/2004, implementando acciones tendientes a mancomunar esfuerzos con la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Gobierno de la Provincia de Córdoba, en su carácter de autoridad de aplicación, para así brindar toda la colaboración necesaria en la faz administrativa de logística, comunicacional y de recaudo de documentación que sea menester para la optimización de recursos y celeridad de los procesos de saneamiento municipales.



Que los preceptos del Código Civil y Comercial de la Nación reconocen a la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir el derecho real de propiedad; el cual en su art. 1939 reza “(...) 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 (...)”.-

Que el saneamiento de títulos encierra la idea de regularizar una situación preexistente, tiene como propósito reanudar u organizar el tracto registral que se viera interrumpido o que no se hubiera establecido con anterioridad, mediante la anotación del asiento de dominio, busca el recupero del curso normal del derecho de propiedad, ello en virtud de que existen defectos o falencias –irregularidades, imperfecciones- en su adquisición.-

Que sabido es que en torno a los inmuebles se generan obligaciones de índole municipal de distinta índole; tributos, contribuciones, multas, inscripciones comerciales, permisos de uso de suelo, etc.-

Que el no pago de los tributos municipales por parte del contribuyente titular del inmueble y/o sus sucesores, habilita al Estado Municipal a procurar su pago mediante la vía judicial.-

Que al finalizar el 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 por un poseedor.-

Que en el ejido de la Municipalidad de Malvinas Argentinas el número de inmuebles baldíos y/o edificados con deudas y ocupados de hecho es realmente significativo, impactando negativamente en la planificación urbana y en las finanzas públicas.-

Que ésta gestión de gobierno advierte que es posible regularizar el rol del poseedor, tomado éste término en sentido amplio, mediante un procedimiento administrativo que permita su identificación a través de una declaración jurada en la que el rogante solicite de manera voluntaria y de forma espontánea al Municipio ser reconocido como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- procediendo el Departamento Ejecutivo, previa valoración de los extremos invocados, a ordenar el alta del mismo en el Registro Municipal de Poseedores Deudores Solidarios -R.M.P.D.S.-



Que para ser reconocido como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S-, previamente el interesado deberá abonar la totalidad de la deuda que recaiga sobre el inmueble, sin posibilidad de acceder al régimen de beneficios que el resto de los contribuyentes regulares.-

Que el alta del requirente deberá verse reflejada en el sistema informático del Municipio y constituirá la base única de compulsa para el resto de los trámites ante éste Estado Municipal, respecto el pretendido inmueble a usucapir.-

Que todo poseedor que ya se encuentre abonando los tributos municipales en carácter de tal, deberá realizar las gestiones tendientes a su inscripción en el Registro Municipal de Poseedores Deudores Solidarios -R.M.P.D.S.- bajo apercibimiento de no aceptar más el pago de los mismos.-

Que el Estado Municipal no analizará la legitimidad de la posesión, ni fijará derecho de prelación o preferencia en relación al titular registral del inmueble ocupado por un poseedor, u otra persona con mejor derecho que el del solicitante; fijando que en caso de posesiones no pacíficas no se aplicará la figura de Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- si no que corresponde la vía judicial tendiente a procurar el cobro de lo adeudado por parte del titular.-

Que de éste modo se busca dar cuenta de la ocupación de hecho de inmuebles dentro del ejido Municipal, permitiendo obtener; una actualización de la base cartográfica municipal existente, el respectivo saneamiento de las finanzas públicas y la consolidación de los beneficios de la seguridad jurídica para los ciudadanos poseedores de inmuebles ubicados dentro del ejido municipal.-

Por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica Municipal N° 8.102;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1217

Artículo 1°: ADHESIÓN. Adherir al régimen de saneamiento de títulos dispuesto por Ley Provincial N°9.150/2004 y su respectivo Decreto Reglamentario N°586/2004, como así también las leyes y decretos de aplicación complementaria o supletoria.



Artículo 2°: CALIDAD TRIBUTARIA. Toda persona que pretenda ejercer los derechos de poseedor sobre inmuebles urbanos, rurales y/o semi rurales ubicados dentro del ejido de la Municipalidad de Malvinas Argentinas, deberá acreditar haber dado cumplimiento al procedimiento aquí previsto.

Artículo 3°: SUJETO PASIVO SOLIDARIO. Toda persona física o jurídica, que tenga capacidad para obligarse conforme la legislación argentina, y ejerza la posesión ostensible, pacífica y continua de un inmueble ubicado dentro del ejido municipal aprobado, podrá presentarse de manera voluntaria y espontánea como rogante ante el Estado Municipal, a los fines de obtener su reconocimiento como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- de las cargas tributarias que graviten sobre el citado inmueble que no sea de su titularidad dominial, declarando así su pretensión de ejercer los derechos y obligaciones inherentes a las cargas reales y administrativas del mismo.

Lo expresado en este artículo, es obligatorio para los poseedores que en la actualidad ya se encuentran abonando cargas tributarias en estas condiciones. Siendo notificados los mismos a partir de la próxima oportunidad en la que se presenten abonar las cargas que gravan el inmueble por ellos poseído, oportunidad en la que se los intimará a realizar el procedimiento del presente instrumento legal. En caso de incumplimiento no podrán abonar tributos respecto de los inmuebles objeto de posesión.

Artículo 4°: INICIACIÓN DEL TRÁMITE. La iniciación del trámite comienza con la solicitud del poseedor requiriendo a la Dirección de Catastro Municipal información sobre los alcances de este proceso administrativo, su diferencia con la escritura del inmueble y con el juicio de usucapión. Sólo se realizará la anotación en el Registro Municipal de Poseedores Deudores Solidarios -R.M.P.D.S.- de aquellas posesiones pacíficas y una antigüedad mínima de 5 (cinco) años, archivando todo trámite que presente oposición o no cumplimenten con los requisitos necesarios para identificar y acreditar la posesión.

Artículo 5°: FORMULARIO DE DECLARACIÓN JURADA. Una vez presentada y admitida toda la documentación que justifique la posesión, se realizará la entrega de un Formulario Único de Declaración Jurada de Posesión –Anexo I- numerado y asociado a la solicitud de trámite, completa con todos los campos requeridos, para ser refrendada por el rogante y dos testigos cercanos a la posesión, cuya firma deberá ser certificada por Policía, Juez de Paz o Escribano Público.



La Declaración Jurada dará cuenta 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, manifestación de ser único poseedor, pedido de reconocimiento como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- de las cargas tributarias que pesan sobre el inmueble y el reconocimiento de deuda ajena y todo otro elemento de convicción que a criterio de la Dirección de Catastro Municipal contribuya a la consecución de fines enunciados.

En todos los casos se solicitará, con costo a cargo del requirente, un Informe Pericial sobre Derechos Posesorios a fin de conocer su contenido y hechos que la delimitan, sus elementos geométricos, colindantes y dominios afectados, o en su defecto Plano de Mensura de Posesión.

La documentación acompañada conjuntamente con la Declaración Jurada deberá de acreditar en un grado de verosimilitud la posesión arrogada.

La entrega del formulario como cualquier otra novedad respecto del trámite del rogante, quedará registrada en un Libro de Actas foliado, protocolizado y rubricado, el cual estará a cargo de la Dirección de Catastro Municipal. Todo lo cual también constará en soporte digital.

Artículo 6º: PUBLICIDAD. El Municipio notificará sobre el requerimiento al Titular Registral de la/s parcelas afectadas al domicilio que figuren en los registros municipales o subsidiariamente el que figuren en el último padrón electoral. Además, realizará la publicación de edictos 10 veces durante 30 días en el Boletín Oficial y se exhibirá en el municipio en un lugar visible y con acceso al público en general. Las erogaciones resultantes de la notificación y publicación de edictos correrán por cuenta del requirente.

En caso de no existir oposición y corresponder la solicitud, la Dirección de Catastro deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas y Desarrollo municipal, se le informe la deuda al rogante para que abone la tasa de servicios y multas de la propiedad, incluyendo el pago de la deuda en procuración, como requisito preliminar inexcusable para su reconocimiento como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S-. De no corresponder el trámite la Dirección de Catastro lo desestimara la solicitud de oficio y archivará el trámite.



Artículo 7°: RESOLUCIÓN - RECONOCIMIENTO COMO SUJETO PASIVO SOLIDARIO -S.P.S- El Poder Ejecutivo Municipal mediante Resolución fundada en la presente Ordenanza y la normativa vigente en la materia, reconocerá como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- a los rogantes que hayan cumplimentado el proceso administrativo, valorando a los efectos de su dictado:

- Pago de la totalidad de las deudas que gravan el inmueble, incluyendo el pago de la deuda en procuración.-
- El carácter de único poseedor del inmueble declarado.-
- Se pondere fundada la solicitud según la documentación acompañada por el rogante y los antecedentes que obren en las bases de datos municipales y provinciales.-
- Presente la posesión en una única localización, entendiéndose que cuando se afecte más de un dominio, el Poder Ejecutivo Municipal resolverá de manera fundada si corresponde o no el reconocimiento al rogante y las especificaciones a cumplimentar a los fines de la identificación del inmueble poseído – conforme Ley N°9.150/2004, art. 7/15-; además se tendrá en consideración el espíritu y los objetivos de la normativa local.-
- Den cuenta en la antigüedad en la posesión, mediante alguno de los modos previstos en la Ley N°9.150/2004, su Decreto Reglamentario y legislación vigente en la materia.-

Artículo 8°: DESESTIMACIONES. Serán desestimadas sin más, todos los pedidos de reconocimiento como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- que:

- Traten de rogantes que ya tengan un reconocimiento como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- posesiones múltiples.
- No haya acompañado documentación que fundamente su posesión.-
- Aparezcan en el historial municipal como cedentes / cesionarios / tramitadores de múltiples posesiones -posesiones especulativas.
- No ejerzan una posesión pacífica, por surgir conflictos de intereses con otros interesados.



- Habiendo presentado la Declaración Jurada y no habiendo oposición, hayan transcurrido treinta (30) días sin que abonaren la totalidad de la deuda sobre el inmueble.
- Que los inmuebles objeto del requerimiento sean públicos- Municipales, Provinciales, Nacionales- aunque no estén titularizados aun.
- Que los inmuebles objeto del requerimiento se encuentren en zonas donde no se permita el uso pretendido por el requirente (zona inundable, industrial, degradada, reserva ambiental o ecológica, Patrimonio Histórico, Cultural o Arquitectónico, etc.).

Artículo 9°: INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCIÓN. La aprobación del pedido de reconocimiento como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- de las cargas tributarias que gravan 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 de 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 10°: ABANDONO DE LA POSESIÓN. Pesa sobre el poseedor la obligación de satisfacer el pago total de las cargas tributarias del inmueble de forma solidaria con el titular dominial. Solo pudiendo hacer cesar sus obligaciones tributarias en caso de acreditar haber abandonado la posesión invocada, debiendo notificar al Estado Municipal de forma fehaciente sobre tal extremo, luego de lo cual, previa constatación por oficial público municipal de tal hecho, se procederá a emitir Resolución Cancelatoria que ordene la eliminación como Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- en el registro Catastral y en el Registro Municipal de Poseedores Deudores Solidarios -R.M.P.D.S.

Artículo 11°: RESOLUCIÓN DE BAJA. Así mismo de oficio y en cualquier momento, el Poder Ejecutivo Municipal podrá emitir resolución fundada de baja del Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- en el registro Catastral y en el Registro Municipal de Poseedores Deudores



Solidarios -R.M.P.D.S.-, cuando ésta se torne “No Pacífica” o el Sujeto Pasivo Solidario - S.P.S- incurriere en incumplimiento de los pagos establecidos en la normativa vigente.

Artículo 12°: DEBER DE RESTITUIR LA POSESIÓN. 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 Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- que hiciera el Municipio, la desaparición del deber de restituir la posesión del inmueble a quien tenga derecho a reclamarla, atento a ser el mismo sin perjuicio de terceros. Esto último queda reconocido expresamente y certificado como tal por el poseedor en la Declaración Jurada.

Artículo 13°: REGISTRO MUNICIPAL DE POSEEDORES DEUDORES SOLIDARIOS. El municipio dejará constancia en la base de datos catastral y del sistema de gestión municipal los datos del Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- conjuntamente con los del titular dominial, designando al Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- como deudor solidario de las cargas reales que gravitan sobre el inmueble. Así mismo, la Dirección de Catastro Municipal debe llevar un Registro Municipal de Poseedores Deudores Solidarios en el que consten las resoluciones de alta y baja respecto de los Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- en este registro se vincularan los datos del inmueble con los del Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S- y si existe sobre el mismo Resolución Posesoria emitida por la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Gobierno de la Provincia de Córdoba, en el marco de la Ley N°9.150/2004.

Artículo 14°: OPOSICIÓN. Los interesados que se crean con interés legítimo para oponerse al reconocimiento y consecuente inscripción de un rogante en su calidad de Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S-, en relación a un inmueble determinado, deberán presentar Declaración Jurada de Oposición de Inscripción – Anexo II - la que deberá ser acompañada de los elementos probatorios que acrediten los extremos de dicho interés, bastando en caso de ser titular registral la acreditación del derecho de dominio mediante informe actualizado expedido por Registro General de la Provincia de Córdoba.

Artículo 15°: MEDIACIÓN. El Estado Municipal en caso de oposición fundada promoverá proceso de mediación en carácter de amigable componedor, con la intención de acercar a las partes con el objeto de que lleguen a un acuerdo que permita la regularización de la situación posesoria dominial del inmueble en cuestión, oportunidad en que se comunicará a quien se



opone el quantum de las cargas tributarias y se lo invitara a asumir plan de pago. En caso de ser titular registral se lo intimará para que en el plazo de 30 días hábiles proceda a regularizar las obligaciones adeudadas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones tendientes a perseguir su cobro y/o aceptar los pagos voluntarios que en relación al mismo efectúe persona interesada.

Artículo 16°: TRAMITES VINCULADOS. El reconocimiento de Sujeto Pasivo Solidario - S.P.S- 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 17°: 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 Poseedores Deudores Solidarios -R.M.P.D.S.- y, en todo caso, compulsar la exactitud de los datos ,tanto de la identidad de la persona, como de/los inmueble/s a través de la nomenclatura catastral municipal u otra documentación aportada por el solicitante, quedando facultado el Poder Ejecutivo Municipal a realizar constataciones en el lugar mediante oficial público y/o cualquier otra medida para mejor proveer que considere pertinente.

Artículo 18°: INAPELABILIDAD. Los rechazos de las Declaraciones Juradas de solicitud de reconocimiento y las Resoluciones de oficio que den de baja a los Sujeto Pasivo Solidario -S.P.S-, se tramitarán sin sustanciación y serán inapelables para los interesados; debiendo estos purgar previamente los requisitos para intentar nuevamente el reconocimiento de su calidad tributaria.

Artículo 19°: ARMONIZACIÓN. El Poder Ejecutivo Municipal, en casos de diferendos en la interpretación y/o ejecución de la presente Ordenanza, resolverá mediante resolución fundada en armonización con la Ley N°9.150/2004, su decreto reglamentario y los criterios adoptados por la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos dependiente de la Secretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Artículo 20°: Comuníquese, publíquese, pase al Registro Municipal y archívese.-



Municipalidad
**MALVINAS
ARGENTINAS**

Av. San Martín 401 - Malvinas Argentinas
Departamento Colón - Córdoba
C.P. 5125 - Tel/Fax (0351) 4997526 - 4997694

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malvinas Argentinas a los 03 días del mes de mayo de 2021.

Firmado por: Sartori Vanesa, Altamirano Ana, Basualdo Pablo, Castro Martha, Arzani Nicolás y González Silvina.