



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL  
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Dictamen jurídico

Expte. 3269596/2014

ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL  
DE INGRESOS PÚBLICOS

Se requiere mi parecer sobre el recurso jerárquico articulado a fs. 193/200 por el apoderado de la contribuyente "LOTERÍA NACIONAL SOCIEDAD DEL ESTADO", impugnando la resolución 982/DGR/2014 (fs. 186/188).

Mi opinión es la siguiente.

**I.- ANTECEDENTES**

La Sociedad del Estado de la referencia, a fs.1/8, dedujo recurso de reconsideración impugnando los empadronamientos de los inmuebles, Partidas Matrices 417264 y 431329, que originaran nuevas valuaciones notificadas el 12/02/2014 por considerarlos irrazonables y abusivos, acompañando documental.

Mediante resolución 982/DGR/2014 (fs. 183/185), se desestimó el recurso de reconsideración incoado por Lotería Nacional SE.

Notificada la sociedad, interpone el recurso jerárquico de fs. 193/200.

**II.- PROCEDENCIA TEMPORAL DEL RECURSO**

El recurso jerárquico ha sido articulado en tiempo oportuno, de conformidad con las disposiciones del Código Fiscal.

**III.- AGRAVIOS VERTIDOS EN EL RECURSO**

El apoderado de la contribuyente funda su recurso oponiendo la nulidad de las notificaciones de las nuevas valuaciones por resultar insuficientes al carecer de documental de respaldo, alegando que no existe acto administrativo que así lo disponga.

Afirma que si bien no ignora la normativa emergente del Código Fiscal, entiende que su aplicación directa y sin un análisis particular al inmueble del Hipódromo Argentino resulta irrazonable y contraria a derecho, circunstancia ésta que debe ser atendida por el poder administrador para no caer en un claro abuso de derecho.

IF-2014-12083762- -PGAAPYF

Sostiene que el revalúo inmobiliario no debe ser una operación de mero cálculo sino que debe tener un respaldo fáctico y jurídico.

Señala que a partir de la modificación al Código Fiscal del año 2012 se determinó claramente que los tributos eran dos, por un lado, un impuesto a las propiedades y, por el otro, una serie de tasas de servicios en la Ciudad de Buenos Aires, que el objeto del revalúo es un inmueble propiedad del Estado Nacional, ubicado en una zonificación específica, afectada por múltiples restricciones, y que cualquier "valor" vinculado al precio de venta zonal o de mercado que el GCBA pretenda asignarle resultaría, como mínimo, arbitrario y contrario a derecho.

Arguye que para la determinación de la VFH se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado de los inmuebles en el mercado comercial y, justamente, lo que hay que dilucidar en el caso es si el inmueble que ocupa el Hipódromo Argentino tiene un valor económico por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) en el mercado comercial o un valor de mercado o precio de venta zonal.

Reitera que, por la zonificación que el propio GCBA ha otorgado a los terrenos donde se asienta el Hipódromo -a través del Código de Planeamiento Urbano-, existen fuertes restricciones al dominio, particularmente respecto de los usos y las construcciones que allí se pueden realizar, lo que hace patente la imposibilidad de valuar el bien según parámetros habituales aplicables al resto de los inmuebles de la Ciudad.

Impugna el empadronamiento y avalúos notificados, aduciendo que deben dejarse sin efecto y valuarlos nuevamente *"teniendo en cuenta la falta de valor de mercado de los inmuebles en cuestión, por encontrarse justamente fuera de él, en virtud de las características jurídicas y dominiales de los mismos, de manera tal de determinar valuaciones razonables y no confiscatorias como las pretendidas"*.

En subsidio, ante la falta de un valor de mercado reitera que, para evitar un aumento totalmente desproporcionado, podría, como base de cálculo, computarse el "flujo" de fondos que percibe Lotería Nacional SE que equivale al 10% del "net win", conforme lo dispone el art.4º inc. b del decreto 1155/2003 una vez percibido el porcentaje que percibe el GCBA.

Aduce que existe un error en la superficie de los inmuebles valuados por el GCBA, solicitando se rectifiquen.

Alega que no corresponde el cobro de la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, por cuanto las tasas deben responder siempre a la correcta, efectiva e



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
Procuración General  
2014. Año de las Letras Argentinas

individualizada prestación de un servicio, supuesto que no se da en el caso, habida cuenta que es el HAPSA quien se hace cargo de la recolección de la mayor parte de los residuos generados en la parte concesionada contratando a un tercero para su traslado al CEAMSE.

Plantea la inconstitucionalidad del art. 67 del Código Fiscal y arguye que admitir el cobro retroactivo de los tributos en virtud de haberse practicado una nueva valuación fiscal, implicaría desconocer el efecto liberatorio del pago y el principio de irretroactividad en materia tributaria que consagra el Art. 51 de la propia Constitución de la Ciudad de Buenos Aires

Informes posteriores

A requerimiento de esta Procuración General se incorporaron los antecedentes técnicos valuadores de las partidas de la referencia.

Así, a fs.16 del Expte. 2347731/2014, obra ficha de campo y grabación de la Partida Matriz 417264 y adicionales, explicitando en el ítem "Observaciones" que *"Según relevamiento efectuado, se suben ciclos constructivos por refacción de sectores bajo tribuna, cambiando destinos empadronados a destinos salas de juego de azar, encuadrando en categoría A de acuerdo a características arquitectónicas, involucrando sector de restaurante París"* y en la ficha de campo de fs. 17, en el mismo ítem, se expone que *"Se incorporan ampliaciones detectadas tales como edificio tribuna con destino sala de juegos, estacionamiento cubierto, conectores subterráneos entre tribunas-estacionamiento descubierto-pista de competencia hípica con vigencia 01/2011 de acuerdo a lo relevado en el lugar y de acuerdo a Ley Tarifaria"*.

Por su parte en Expte. 2348307/2014, del informe de fs. 3, surge, respecto de la Partida Matriz 431329, que el inmueble posee como destino "cocheras". Categorías:

-Planta baja: Por tener estructura independiente de HºAº con luces entre 10 y 17,50 y con alturas entre 4 y 6,50, es categoría "C", pero por contar con instalación hídrica contra incendio y estructura de hormigón tipo casetonado sube a categoría "B".

-Primer piso: Por tener estructura independiente de HºAº con luces entre 10 y 17,50 y con alturas entre 4 y 6,50, es categoría "C" pero por tener estructura de hormigón tipo casetonado sube a categoría "B".

Empadronamiento                      propuesto:                      Ítem                      01:  
19369/m2-08-"B"-1978-B; Ítem 2: 9524/m2-26-0-1978-B sin modificación. La vigencia de

IF-2014-12083762- -PGAAPYF

la modificación es 01/01/2013.

### III.-CONSIDERACIONES DEL ORGANISMO PREOPINANTE

La Dirección General de Análisis Fiscal a fs. 202/204, rechaza la nulidad opuesta, entendiendo que lo decidido por el fisco se ajusta a lo previsto en el Código Fiscal en tanto autoriza a rever las valuaciones vigentes cuando se compruebe error u omisión.

De igual modo estima adecuado el procedimiento seguido para establecer la Valuación Fiscal Homogénea, reseñando la normativa fiscal aplicable al respecto, destacando que la tasa retributiva de servicios que agravia a la quejosa, participa de la naturaleza jurídica del tributo cuyo hecho imponible consiste en la titularidad de dominio del bien.

Desecha el agravio de la recurrente cuando arguye que no es posible el cobro retroactivo del tributo, con fundamento en lo previsto en el art. 67 del Código Fiscal t.o. 2013.

Considera que correspondería desestimar el recurso jerárquico incoado.

### IV.-ANÁLISIS DEL RECURSO

En primer término me expediré sobre la nulidad de las notificaciones de las nuevas valuaciones por carecer de documentación respaldatoria argüida por la recurrente.

Conforme se desprende de las piezas obrantes a fs. 25 del Expte. 2347731/2014 (respecto a la partida 417264) y a fs.18 del Expte. 2348307/2014 (con relación a la partida 431329) se le entrega junto con la cédula copias de las nuevas valuaciones, haciéndole saber en ese acto los reclamos que se pueden interponer y el término conforme el art.265 del Código Fiscal.

A mérito de dicha notificación la recurrente interpuso en legal tiempo y forma el recurso de reconsideración, ejerciendo las defensas a que se considere con derecho por lo que no se advierte cuál es el gravamen que le ocasiona la notificación efectuada.

Es ilustrativo referir lo sostenido por el tratadista Lino Enrique Palacio en cuanto a que la pretensión invalidatoria debe responder a un fin práctico (*pas de nullité sans grief*), pues resulta inconciliable con la índole y función del proceso. la



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL  
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

nulidad por la nulidad misma o para satisfacer un mero interés teórico (Derecho Procesal Civil, T IV, p. 159, Ed. Abeledo Perrot).

En atención a lo expuesto corresponde desestimar el agravio vertido.

También se alega que resultan insuficientes los antecedentes ya que no existe explicación ni acto administrativo que las establezca, aseveración que debe ser desechada.

El Código Fiscal (t.o.2014 y concordantes de ordenamientos anteriores) en su art. 273 dispone que *"Las valuaciones vigentes o las que se fijen se actualizan por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos conforme a los valores índices que fije la Ley Tarifaria para el ejercicio fiscal y de acuerdo con los parámetros de empadronamiento contenidos en la misma. Sin perjuicio de ello, las valuaciones pueden ser revistas en los siguientes casos:... 3. Cuando se comprueba un error u omisión"*.

Cabe señalar que el procedimiento para establecer el avalúo de los inmuebles ha sido establecido en el Código Fiscal con las precisas pautas y los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria, resultando un deber de la administración registrar el correcto empadronamiento y la valuación de aquéllos.

Así con respecto a la partida 417264 y tal como surge de la documental obrante en el Expte. 2347731/2014 a fs. 2/20 obran todos los antecedentes que dieran lugar al nuevo empadronamiento; con relación a la partida matriz 431329 obran a fs. 2/6 y 8 del Expte. 2348307/2014, por lo que no le asiste razón a la quejosa.

Tampoco es acertado el argumento de que no existe un acto administrativo.

La doctrina ha expuesto que *"...pueden conceptualizarse a los actos administrativos como toda declaración de un órgano del Estado en ejercicio de la función materialmente administrativa y que produce efectos jurídicos, directos, individuales y hacia terceros ajenos a la administración. Por "declaración" debe entenderse tanto el acto voluntario que importa una decisión, como así también el acto administrativo cuyo objeto significa, una certificación o inscripción, también llamados de registro, como aquellos que conforman una opinión"*.(conf. Halperin David " El procedimiento administrativo especial ante el Registro de la Propiedad y lo principios generales del procedimiento administrativo"; Revista Digital del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal . n° 101, agosto 2011).

En la especie se trata de un acto administrativo de registro, entendiéndose como tal a aquél en el que la administración anota o toma razón de actos o hechos en la forma indicada por el derecho objetivo y que atestiguan una inscripción en los registros de la Dirección General de Rentas, estando sujeto el acto aludido a la vía recursiva que surge de los textos fiscales.

En tal sentido el art. 285 del Código de mención establece: *"Los empadronamientos de inmuebles que originen nuevas valuaciones podrán ser recurridas dentro de los quince (15) días de la fecha de la notificación de la misma. Los reclamos se consideran recursos de reconsideración y son resueltos por la Dirección General de Rentas y las decisiones de ésta son recurribles conforme a las normas previstas por este Código"*, tal como ha acontecido en autos, resultando el empadronamiento, con la consecuente nueva valuación notificada, una clara declaración de voluntad proveniente de un funcionario público en ejercicio de la función administrativa y cumpliendo precisas disposiciones legislativas al respecto.

En cuanto a la manifestación de que la valuación no debe ser una operación de mero cálculo sino que debe tener respaldo fáctico y jurídico estimo necesario formular las siguientes consideraciones.

El Código Fiscal en el art. 279 preceptúa que *"Toda variación que se produce en un inmueble y que da lugar a la revisión del avalúo existente, debe ser declarada por el responsable dentro de los dos (2) meses de producida, ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, la que asentará su cumplimiento efectuando las comunicaciones pertinentes con el objeto de que tal hecho se incorpore al padrón inmobiliario para la liquidación del tributo"*.

Y el art. 282 dispone que *"En todos los casos en que el contribuyente omita total o parcialmente la denuncia prevista en el artículo 279, el tributo resultante de la modificación producida en el valor de los inmuebles se calculará para cada período fiscal o parte correspondiente del mismo, conforme a las prescripciones de la respectiva Ley Tarifaria, al que se adicionarán los intereses y multas pertinentes. La fecha de incorporación al padrón inmobiliario de las modificaciones de valuación, será aquella en que las mismas se encuentren en condiciones de devengar los gravámenes que les sean propios. La omisión de la denuncia mencionada precedentemente dará lugar a la aplicación de sanciones por incumplimiento a los deberes formales"*.

Lo cierto es que el ente recaudador, verificando la existencia de ampliaciones en el inmueble empadronado bajo la partida 417264, y dado que la contribuyente había omitido la denuncia prevista en el art. 279 citado procedió de acuerdo con lo que la legislación vigente le pautaba, modificando la valuación por ampliación, refacción y cambio de categoría, detallándose ello en la documentación glosada en Expte.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL  
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

2347731/2014, estableciendo la vigencia del avalúo 01/01/2011.

Por su parte, en cuanto a la partida 431329, según surge de la ficha de campo, se modificó el empadronamiento, con vigencia en el año 2013 (ver fs. 2, lo expuesto a fs.3 y lo registrado en al ficha censal de fs.10 del Expte. 2348307/2014).

Existe un fundamento fáctico, las modificaciones introducidas en el inmueble sin que la contribuyente haya cumplido con la obligación de poner tal circunstancia en conocimiento del fisco; como también soporte jurídico, las disposiciones del Código Fiscal y de la Ley Tarifaria.

Arguye la quejosa que para la determinación de la VFH se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado de los inmuebles en el mercado comercial y que dado que existen fuertes restricciones al dominio, respecto de los usos y las construcciones que se pueden realizar en los inmuebles es imposible valuar el bien según parámetros habituales aplicables al resto de los inmuebles de la Ciudad.

Me permito señalar que el ente recaudador siguió estrictamente, como debe hacerlo, los parámetros de la legislación fiscal, ello conforme las siguientes consideraciones.

El Código Fiscal en el art. 266 estableció "*... un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejará las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa*".

Y la norma continúa "*A los fines de establecer la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado (m2) de los bienes inmuebles en el mercado comercial, el cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial) y Distrito de zonificación del Código de Planeamiento Urbano; y del edificio según el valor real de edificación por m2 del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación...La Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades, siendo la misma Base Imponible de los tributos del presente Título*".

Por su parte el art. 267 establece: "*La Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula:*

$$VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie}$$

IF-2014-12083762- -PGAAPYF

*del Terreno + Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación*

*Siendo:*

*Incidencia: Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.*

*VRE: Valor Real de Edificación, el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, de acuerdo a los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.*

*Quando el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano".*

*Finalmente el art. 268 preceptúa: "Ecomiéndase a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula establecida en el artículo anterior y, en base a ésta, establecer la Valuación Fiscal Homogénea. Dicha metodología deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Para ello la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas, de avisos de compra -venta de inmuebles, solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información. A estos fines se faculta a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a celebrar convenios con las entidades correspondientes así como a conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados afines en la materia..."*

*Debe desecharse entonces lo argüido por la sociedad de que no es posible determinar el valor por metro cuadrado del inmueble en cuestión, puesto que de acuerdo a los parámetros fijados por la legislación local se deben tener en cuenta las restricciones de uso y de dominio de la zona. Las restricciones, claro es que si las hay, no son particulares a ese inmueble, pues la legislación lo fija para la zona en que se emplaza, lo que incidirá en el valor de todos los bienes que se encuentren en esa zona. Por otra parte el hecho de que el dominio pertenezca al Estado Nacional no significa que la afectación que dicho ente le otorgue, importe una restricción al dominio.*

*El Código Fiscal establece la fórmula para arribar a la VFH, (art. 267), encomendando a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a*

IF-2014-12083762- -PGAAPYF





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL  
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula precitada (art. 268), dictándose en ejercicio de dichas facultades la resolución 11/AGIP/2012 que aprobó la tabla de Valor Real de Edificación, el Valor Fiscal Homogéneo, las tablas de coeficientes y las tablas de valor de los terrenos segmentados por Barrio, Sección, Manzana, valores que son los que la administración debe tener presente a los fines de establecer la VFH.

Es del caso puntualizar que la citada resolución 11/AGIP/2012 en sus considerandos consigna que se procedió *"a realizar un relevamiento de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires a los efectos de determinar el valor de la tierra según su ubicación geográfica, comprendiendo esto la cercanía con centros comerciales, lugares de esparcimiento, espacios verdes, vías de acceso, como asimismo condiciones desmejorables para la zona;"* y que *"...otro de los componentes de la Valuación Fiscal Homogénea lo constituye el valor del edificio, para lo cual se efectuó un relevamiento de la disposición arquitectónica de los materiales utilizados, destino constructivo, metros cuadrados edificados, valor real de la edificación por metro cuadrado..."*.

Es decir que hubo un estudio y relevamiento efectuado por el fisco de acuerdo a la facultad otorgada por el legislador, estableciendo precisos parámetros contemplando las distintas variantes que se presentaban según la zona, vías de acceso, el tipo de construcción etc.

Cuando la recurrente aduce que es imposible valorar el bien según parámetros habituales aplicables al resto de los inmuebles de la Ciudad toda vez que no existe valor de mercado porque el bien se encuentra fuera de él -en virtud de las características jurídicas y dominiales de los mismos- y propone otra forma de establecer el valor de mercado, esto es para el cálculo de los avalúos el flujo de fondos que la LNSE percibe de los distintos concesionarios, pretende que la Administración se aparte de lo que la legislación le manda.

Tal pretensión subsidiaria es inadmisibles dado que existe claramente una metodología y pautas para determinar el valor del bien en la legislación fiscal vigente de la cual el ente recaudador no puede apartarse, a mérito del principio de legalidad que rige en materia tributaria.

Respecto al error en la superficie de los inmuebles valuados por el GCBA que alega la recurrente solicitando se rectifiquen, advierto que en las fichas de campo de cada una de las partidas involucradas se ha grabado la superficie del terreno y los ítems constructivos que figuran en las boletas, en tanto que la quejosa sólo aduce que existe un error sin probar en modo alguno se aseveración.

1F-2014-12083762- -PGAAPYF

Teniendo en cuenta la índole técnica de los informes de autos considero que cabe estar a sus conclusiones pues, como lo sostiene la Procuración del Tesoro de la Nación *"La ponderación de los temas debe efectuarse conforme a los informes de los especialistas de la materia de que se trata, es decir que tales informes merecen plena fe, mientras no aparezcan elementos de juicio suficientes para destruir su valor, siempre que sean bien fundados, precisos y adecuados al caso"* (conf. Dict. 169:199; 200:116).

Por otra parte la quejosa alega que no corresponde el cobro de la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, por que es la sociedad recurrente quien se hace cargo de la recolección de los residuos generados contratando a un tercero para su traslado al CEAMSE. De más está decir que resulta absurdo que se pretenda instalar la idea de que el GCBA no preste estos servicios en la Avenida del Libertador por lo que no resultan ciertos los extremos invocados. Tal como se desprende de las especificaciones técnicas que agrega a fs. 164 los trabajos de recolección a que alude se realizan dentro del predio, lo que sella la suerte de la defensa opuesta. No obstante ello, estos agravios deberán también ser rechazados porque los servicios de ABL, mantenimiento y conservación de sumideros, son servicios indirectos que no se hallan individualizados por satisfacer el interés público, es decir de toda la comunidad.

Así la jurisprudencia ha sostenido al respecto que *"Los servicios del Estado se organizan en función del interés público y no del particular, así, cuando se organizan servicios de alumbrado, limpieza de calles, etc. , se tiene en mira el interés de la colectividad; que esas tareas reporten beneficios o ventajas de orden individual es una cuestión accidental o accesorio. La tasa y el impuesto pertenecen a la misma categoría jurídica, por derivar ambos del poder tributario, la obligación emergente de aquella surge por imperio de la ley, independientemente de la voluntad de los particulares, constituye pues una relación obligatoria, y no voluntaria o facultativa, no siendo posible rehusarse a su satisfacción una vez organizado el servicio respectivo, aunque éste no sea efectivamente utilizado. (Carlos M. Giuliani Fonrouge " Derecho Financiero". Volumen II, págs. 985/991).- De allí que esta argumentación que ensaya la accionante resulte inconsistente, ya que la causa que genera el pago, es la obligación legal impuesta por el Estado en aras del interés general y no la ausencia de efectiva prestación que se invoca. De lo contrario, la tesis propiciada por la demandante llevaría al absurdo de que cualquier particular pueda solicitar al Estado que se abstenga de prestar determinado servicio por la razón que fuere y, por tanto, argüir la ausencia de causa para pagarlo. Ello no resultaría procedente en virtud del interés público comprometido en el que se sustenta la organización de un determinado servicio, en el caso, el alumbrado barrido y limpieza, que no son prestados individualmente a los propietarios sino que benefician a la colectividad...."* (CNCiv. Sala C, de la sentencia definitiva dictada con fecha 30/06/2000,



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL  
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

in re "CENTRAL COSTANERA S.A. Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y OTRO S/ REPETICION Expte.119.657/95) ( el destacado me pertenece).

Por su parte el Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sostuvo: *"... aunque no parece razonable tener como suficiente una actividad puramente teórica o futura (como significado extremo de "potencial"), estimo que es bastante soporte para la exigibilidad de este tributo la existencia de una actividad estatal que implique, aún de manera indirecta una ventaja para el grupo de personas, no necesariamente individualizado, en lo que acuerdo con el Prof. JARACH, que califica como contribución, con esas características (conf. JARACH, DINO, Finanzas Públicas y Derecho Tributario, ABELEDO PERROT, 3ª ed., Bs.As., 2003, p. 242).- Aunque podemos estar contestes en que la tasa exige una prestación "divisible " del servicio, de forma que pueda individualizarse a su receptor, en el ABL es forzoso admitir que el alumbrado o la limpieza, y la construcción y mantenimiento de aceras o pavimentos, para tomar un par de ejemplos, son raramente "divisibles": la luz o higiene de las calles, así como su transitabilidad, no benefician exclusivamente al frentista que paga el ABL, sino a todos los ciudadanos que por ellas circulan, incluyendo a los ocasionales visitantes de aquél, que incluso pueden no ser, siquiera contribuyentes. El pago de ABL es en interés de la comunidad, no en el exclusivo del individuo dueño del inmueble, que no es "usuario", en el sentido técnico-jurídico de la palabra."*(Juzgado en lo Contencioso Administrativo Tributario Nº 1, Secretaría Nº 2, en autos "CENTRAL PUERTO S.A. c/ GCBA s/ Repetición", del 30/12/2004).

Este decisorio fue confirmado por la Cámara Contencioso Administrativo y Tributario, Sala I en septiembre de 2006 y por el Tribunal Superior de Justicia de la CABA en febrero de 2008.

Conforme los criterios jurisprudenciales citados sólo cabe rechazar la defensa opuesta basada en la falta de prestación del servicio invocada por la quejosa para determinar la procedencia y exigibilidad de la tributación que discute.

Plantea la recurrente la inconstitucionalidad del art. 67 del Código Fiscal (en el texto ordenado 2014 es el art. 74), que establece *"Cuando la Administración reliquida o reajusta una obligación tributaria, como consecuencia de hechos imputables al contribuyente o responsable o por haber mediado error en la liquidación original, ya sea atribuible al propio contribuyente o a la Administración, no cabe considerar extinguida la obligación por el pago que se hubiera efectuado. En tales casos, contribuyentes y responsables continúan obligados al pago de las obligaciones reliquidadas o reajustadas con más sus intereses y actualización...."*

Al respecto advierto que no es esta la instancia para su

JF-2014-12083762- -PGAAPYF

invocación y en tal sentido la doctrina ha sostenido que *"La circunstancia de conferir algunas leyes especiales facultades a los organismos administrativos para aplicar sus disposiciones, no puede acordar a dichos organismos más atribuciones que las reguladas por la Ley, sin poder juzgar sobre la validez de la norma aplicada, por carecer el órgano administrativo de la facultad jurisdiccional necesaria a tal efecto, en virtud de ser parte del poder administrador o sea del ejecutivo y no del judicial"*. ( Germán Bidart Campos, en la obra *Derecho Constitucional*" Tº 1, pág.279 Ediar).

Me permito señalar que en el caso que me ocupa, constatada la falta de presentación de la declaración requerida por el art. 279 transcrito supra respecto de la partida 417264, no resulta aplicable el límite establecido por el art. 284 del Código Fiscal ( t.o. 2014), en cuanto a la retroactividad del revalúo, dispone que *"A partir del 1 de enero de 1999, los errores detectados en el empadronamiento, que fueran imputables a la administración, siendo correcta y completa la documentación presentada por el contribuyente, modificarán la valuación fiscal con vigencia limitada al año calendario en que sean notificadas, no correspondiendo el cobro retroactivo por años anteriores."*.

Del texto transcrito surge que la limitante establecida resulta acotada al caso de que no hubieran habido modificaciones en el inmueble (que en el caso sí las hubo) y que de haberlas habido, hubieran sido oportunamente declaradas (que en el caso no lo fueron), es decir que se refiere al supuesto de que las diferencias surjan pura y exclusivamente de un error de la administración, lo que, reitero, no se configura.

Sí resulta aplicable al supuesto que analizo lo establecido en el art. 286 del cuerpo legal citado, cuando preceptúa que *"A partir del 1º de enero de 1999, las diferencias que se detectaren entre la realidad constructiva de un inmueble y su empadronamiento inmobiliario, sea por su superficie, rectificación de medidas, estructura y equipamiento o cualquier otro elemento que incida en la determinación de su puntaje para fijar su categoría, se reliquidará a partir de su detección y debida notificación al contribuyente, no pudiendo aplicarse retroactivamente la misma, excepto el caso que se demostrara el dolo del contribuyente. Se presume el dolo del contribuyente, salvo prueba en contrario, cuando no ha presentado ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la declaración a que refiere el artículo 279"*.

Es del caso señalar que aquella jurisprudencia que prohíbe la retroactividad del avalúo y establece el efecto liberatorio del pago se refiere a los casos en que no han existido modificaciones en el inmueble o que fueron declaradas y por ende no resultan aplicables al caso de autos en que sí se realizaron, hechos constatados por los inspectores actuantes, en que se omitió declarar la variaciones introducidas al bien como así también presentar los planos correspondientes a las modificaciones introducidas en el inmueble.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL  
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

La Corte Suprema de Justicia de la Nación consideró que *"...el circunstanciado informe producido en autos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires acerca de las causas que motivaron el incremento de la valuación fiscal del inmueble de propiedad de la actora -la ampliación de la superficie cubierta por construcciones efectuadas en la azotea y la realización de mejoras que determinan el cambio de la categoría inicialmente asignada al edificio (conf. fs. 89/90 vta.)- diferencia la situación de esta causa respecto de la considerada por el Tribunal en los precedentes "Bernasconi" (Fallos: 321:2933), "Guerrero de Louge (Fallos: 321:2941) y "Stepan (Fallos: 322:1028), y lleva a concluir que los agravios del apelante resultan insustanciales..."* ( R. 125. XXXVI. Ramón Rodríguez S.A. c/ Dirección General de Rentas y Empadronamiento Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo - sumarísimo).

Asimismo la Cámara de Apelaciones Contencioso, Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sostuvo que *"En el caso, los pagos efectuados por el contribuyente respecto a la contribución de alumbrado, barrido y limpieza, no ostentan efecto liberatorio alguno, puesto que el ocultamiento de la información que debía suministrar (mejoras en la construcción de su vivienda) le impide invocar la extinción del tributo; en otras palabras, el contribuyente se encuentra excluido del manto de protección que le otorga el efecto extintivo del pago y la tutela de seguridad jurídica requerida por la garantía constitucional de la propiedad porque ha actuado con mala fe (esta Sala in re "Federal Star S.A. c/ G.C.B.A. s/ acción meramente declarativa [art. 277 CCAyT]", EXP 4840/0, del 4/5/04)." ( CCAT., Autos: "Sarcone Aida Celina c/ GCBA s/ Acción Meramente Declarativa". Sala II, 28-02-2007, Sentencia Nro. 171).*

Por otra parte, con relación a la partida 431329, precisamente por comprobar, el 29/05/ 2013, que la categorización del bien no era la que correspondía por las características constructivas, el fisco procedió a modificar la categoría con vigencia al 01/01/2013 tal como lo prevé la ley. Acá no existen diferencias retroactivas. El fisco recategorizó el bien con vigencia en el año en que verificó la falta de correspondencia entre la realidad física del inmueble y la categoría anteriormente asignada.

En síntesis en autos se ha acatado la normativa fiscal vigente procediendo el ente recaudador a efectuar un nuevo empadronamiento y valuación de la Partida 417264, en atención a la detección de ampliaciones y refacciones verificadas por sus agentes y a adecuar la categoría de la partida 431329.

Teniendo en cuenta que el temperamento seguido por el fisco se ajusta a derecho, corresponde denegar el remedio procedimental intentado.

#### VI.- CONCLUSIÓN

IF-2014-12083762- -PGAAPYF

Por lo expuesto, considero que cabe desestimar el recurso jerárquico intentado, ello mediante el dictado del pertinente acto administrativo.

En tal sentido me expido de acuerdo a la delegación de facultades dispuesta por resolución 216/PG/2009.



**G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S**  
2014, Año de las letras argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Dictamen jurídico**

**Número:** IF-2014-12083762- -PGAAPYF

Buenos Aires, Lunes 25 de Agosto de 2014

**Referencia:** -3269596--2014

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Firma válida  
Digitally signed by ALICIA NORMA ARBOL  
DN: cn=ALICIA NORMA ARBOL, o=GOBIERNO DE BUENOS AIRES



ALICIA NORMA ARBOL  
PROCURADORA GENERAL ADJUNTA DE ASUNTOS PATRIMONIAL  
PROC. GRAL. ADJ. DE ASUNTOS PATRIMONIALES Y FISCALES (PG)

Digitally signed by Comunicaciones  
Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2014.08.25 16:23:05 -03'00'

1681-154