



## ORDENANZA N° 31/2003

### **POR LA QUE SE ACTUALIZAN Y ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS LOTEOS Y LAS INSCRIPCIONES DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VILLARRICA.-**

Villarrica, 9 de abril de 2003.-

VISTO: El Proyecto de Ordenanza presentado por la Intendencia Municipal por la cual solicita la actualización del procedimiento para los loteos y las inscripciones de los contratos de Compraventa de los inmuebles ubicados en el municipio de Villarrica, de acuerdo a la Ley N° 1.909/02 de Loteamientos; como asimismo la necesidad de actualizar las normas administrativa relativas a los loteos, y

CONSIDERANDO: Que es facultad de la Municipalidad reglamentar los loteamientos en concordancia con el Artículo 41° inciso d) de la Ley 1.294/87 y de la Ley 1.909/02 que contienen diversas normas de aplicación Municipal, en particular a lo referido a los obligados al pago de los impuestos tasas y contribuciones;

Que, dicho proyecto a sido sometido a consideración de la Plenaria de acuerdo al dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística que expresa lo sigte: "Villarrica, 8 de abril de 2003.- JUNTA MUNICIPAL: Vuestra Comisión de ..... en el proyecto de Ordenanza presentado por la Intendencia Municipal con relación ala promulgación de la Ley 1909/02 de Loteamientos, en la cual se actualizan y se establecen los nuevos procedimientos para la inscripción de contrato de compraventas, los registros a ser habilitados por el municipio y demás formalidades sobre el mismo, por tanto Vuestra Comisión Dictamina: Aprobar "In Extenso" el proyecto de Ordenanza presentado por la Intendencia Municipal de Villarrica, asimismo, dejar bien en claro que dicha Ordenanza formará parte de la Ordenanza N° 57/88 de Obras, dentro del capitulo IV y a partir del Art. 31, del mismo cuerpo legal. Así también se deja establecida que la propia Ley 1909/02 de loteamiento deroga la Ley 1294/87, Capitulo V, en base al art. 18 de la Ley de referencia. Finalmente disponer que la Intendencia Municipal a través de sus reparticiones administrativas adecue el Departamento de Catastro para implementar los procedimientos que requiere la nueva Ley y la presente Ordenanza. Salvo mejor parecer de la Junta Municipal.- Fdos. Alcides Nicolichia, Lic. Fermina Enciso y el Dr. Roque Paiva".-

Que, el dictamen fue aprobado por unanimidad de los presentes en sesión ordinaria de fecha 8 de abril de los ctes., debiendo en consecuencia dictarse la Ordenanza respectiva;

Que existen obligaciones formales de los propietarios de los loteamientos que deben ser cumplidas obligatoriamente;

Que la Ley de loteamientos establece que los compradores de lotes son responsables del pago de los tributos.

Que, a los efectos de la toma en razón de la existencia de boletas y contratos privados de compraventa, corresponde la creación del Registro de Catastro Municipal, que tendrá a su cargo la inscripción de los referidos contratos, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.- El boleto de compraventa deberá estar inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos;
- 2.- La finca loteada no deberá estar en mora en ninguna obligación referida al loteamiento, sean impuestos, tasas o contribuciones o cualquiera de los establecidos en la Ley 1.909 de



Loteamientos u de otras obligaciones formales establecidas por la Municipalidad.-

Que, asimismo corresponde establecer el trámite para la inscripción de los mencionados contratos;  
Por tanto;

## **LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLARRICA, REUNIDA EN CONCEJO:**

### **ORDENA:**

Artículo 1°.- Adóptense las disposiciones pertinentes que son competencia de la Municipalidad, establecidas en la Ley 1.909/02.-

Artículo 2°.- Los propietarios de los loteos aprobados anteriormente y en el futuro están obligados a presentar una copia autenticada de los planos inscriptos ante el Servicio Nacional de Catastro con las constancias de las respectivas cuentas corrientes catastrales o padrones asignados, y de las constancias de las transferencias de los espacios públicos (calles, plazas, paseos, avenidas y otros) y de las asignaciones para edificios públicos o propiedad municipal consignados en el respectivo proyecto.-

Artículo 3°.- Para los loteos ya aprobados, las obligaciones descritas en el artículo anterior deben ser cumplidas en el plazo de 15 (quince) días a partir de su notificación, a su cargo y costa, o iniciar los trámites para la transferencia de dominio de las fracciones asignadas, que deben ser comunicadas y aceptadas por la Municipalidad. El incumplimiento de estas obligaciones servirá de fundamento para el inicio de acciones legales y para el bloqueo de todas las transferencias de dominio de cualquier lote existente en ese loteamiento.-

Artículo 4°.- Los nuevos loteos solo tendrán una aprobación condicionada a la entrega de los planos debidamente inscriptos ante el Servicio Nacional de Catastro con las respectivas asignaciones de las respectivas cuentas corrientes catastrales. El loteador deberá realizar la transferencia de las fracciones asignadas en el proyecto en el plazo de ciento ochenta días, contados desde la aprobación del proyecto por la Junta Municipal. En caso de incumplimiento, la misma será dejada sin efecto. Los proyectos deben contener los planos suficientemente individualizados que permitan su integración a los planos índices del Distrito.-

Artículo 5°.- Entre los requisitos para la aprobación de los loteos, los proyectos deben:

1. Estar en consonancia con el futuro Plan de Ordenamiento o Plan Regulador.
2. Estar al día con las tasas y servicios municipales que pesen sobre la propiedad a ser loteada.
3. Pago de lo establecido en el tercer párrafo del Art. 11 de la Ley 1.909/02 se realizará conforme al Valor Fiscal Urbano y de la respectiva zona de la fracción afectada al loteo.

Artículo 6°.- Crease el Registro de Catastro Municipal dependiente del Departamento de Catastro, con la función de registro de boletas o contratos privados de compraventa de lotes, de loteamientos o fraccionamientos realizados en el Municipio.-



Artículo 7°.- Establécese el siguiente trámite para la inscripción de los mencionados instrumentos;

- I. El loteador presentará una copia autenticada del boleto de compraventa con la constancia de su inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos y con la constancia de no adeudar impuestos y otras obligaciones por la Dirección de Hacienda.
- II. El Registro de Catastro Municipal dispondrá de un libro de entrada en el que se expresaran la fecha y hora de presentación, el numero y orden, los datos del vendedor y el comprador del inmueble, cuenta corriente catastral del lote, tipo de pavimento y construcciones realizadas.
- III. El funcionario a cargo del Registro de Catastro Municipal, cumplidos los requisitos aprobará o rechazará la inscripción y expedirá en dos copias, un testimonio de la inscripción.
- IV. Aprobada la inscripción se ordenará a la Dirección de Hacienda la modificación de los datos del contribuyente a los efectos de la liquidación de los impuestos correspondientes.
- V. El Registro de Catastro Municipal por el mismo trámite tomara razón de la transferencia por escritura pública, inscribiendo los datos de la finca o matrícula del inmueble.
- VI. Por el mismo trámite se modificará el nombre del contribuyente cuando se tramite el registro de nuevas ventas.

Artículo 8°.- Hasta tanto no se modifiquen los datos del contribuyente por el trámite establecido en esta ordenanza, quien esté registrado como propietario en los Registros Municipales estará obligado al pago de los tributos.-

Artículo 9°.- Queda derogada toda disposición o normativa que se oponga a esta Ordenanza.-

Artículo 10°.- Comuníquese, dése a publicidad por todos los medios disponibles y cumplido insértese al legajo municipal.-

Dada en la sala de sesiones de la Junta Municipal a los ocho días del mes de abril del año dos mil tres.-

Lic. Miguel A. Aguilar  
Secretario

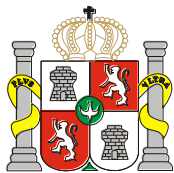
Dr. Francisco Gomez M.  
Presidente Junta Municipal

Villarrica, de abril de 2003.-

Téngase por Ordenanza, envíese tres (3) ejemplares al Ministro del Interior, publíquese y cumplido archívese.-

Dr. Roberto Marecos  
Secretario

Dr. Federico Alderete G.  
Intendente Municipal



## Nuevo régimen de Loteamientos

El régimen de Loteamientos se encuentra establecido por la Ley 1909/2002 que contiene importantes reformas del régimen anterior. La Ley de Loteamientos promulgada el 31 de mayo de 2002 sustituye su aplicación a todo fraccionamiento “con fines de urbanización”, esto es tendiente a convertir en poblado una porción de terreno con miras a la creación de un núcleo residencial.

Las Municipalidades son por disposición legal, los organismos encargados de pilotear el proceso de urbanización de su territorio y como consecuencia los encargados de la aplicación de la reglamentación legal. El Artículo 2 de la Ley 1909 establece los requisitos para la aprobación municipal de un loteamiento. La enumeración de requisitos convierte la operación de loteamientos en un acto reglado, no discrecional de la Administración Municipal.

Se señalan los siguientes requisitos:

- a) El proyecto de loteamiento y el informe parcial de los lotes, calles y fracciones destinadas a plazas y edificios públicos;
- b) El título de propiedad y certificado de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos;
- c) Comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario al día;
- d) El informe descrito del inmueble confeccionado por profesional matriculado;
- e) La mensura del inmueble a ser loteado será practicada por un profesional diplomado y habilitado por Ley. La mensura tendrá carácter judicial, si el inmueble presentara defectos de orden jurídico y/o geométrico de fondo y forma; y,
- f) La declaración de impacto ambiental referente al proyecto de loteamiento presentado, aprobada por la Autoridad administrativa, toda vez que la misma resulte exigible, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 294/93 y sus modificaciones, circunstancia que impida realizar en forma efectiva la transferencia y el otorgamiento de la posesión al comprador.

Otra de las figuras interesantes de la ley es la aprobación tácita del loteamiento establecida por el artículo 4. Los administradores comunales deberán tener especial cuidado con el plazo de 45 días establecidos por la Ley dentro del cual consideraran aprobado el loteamiento que no tuviera objeción fundada por escrito. Decimos que es de gravitante importancia que el silencio de las autoridades municipales podría llevar a la aprobación tácita de loteamientos en situación irregular, pudiendo convertirse esto en un mecanismo para eludir los requisitos establecidos en la ley. Nos parece que, si bien la aprobación tácita es una salida para evitar la modorra o empantanamientos que surjan en la Administración Pública, hubiera sido mejor que la ley permita la aprobación tácita únicamente en los loteamientos que tengan cumplidos requisitos legales de aprobación y cumplidas las obligaciones por parte del loteador; por ello aconsejamos la existencia de un estudio previo, capaz de rechazar sin más trámite, o de no dar por iniciado el expediente, antes del cumplimiento de los requisitos legales.

### Inscripción de los contratos.

Se establece la obligación de inscripción de los contratos privados o boletas de compraventa de los lotes vendidos a plazo en la Dirección General de los Registros Públicos y en el Registro de Catastro Municipal. Esta obligación afecta al vendedor, es decir, al loteador. La redacción del artículo nos lleva a realizar un análisis de las consecuencias, la operatividad como su aplicación.

El mismo artículo 5 establece igualmente que los compradores de lotes son responsables del pago de los impuestos, tasas y contribuciones que afecten al lote comprado.

Veamos como se aplica el artículo:

1. Inscripción del boleto de compraventa en la Dirección General de los Registros Públicos.
2. Inscripción del boleto de compraventa en el Registro de Catastro Municipal.



Debemos notar que la enumeración establece un orden para las inscripciones. Primero debe inscribirse en la Dirección General de Registros Públicos. Antes de la inscripción en la D.G.R.P. rige lo dispuesto por el artículo 716 del Código Civil:

“Salvo estipulación contraria, los contratos que tengan por finalidad la creación, modificación transferencia o extinción de derechos reales sobre cosas presentes determinadas, o cualquier otro derecho perteneciente al enajenante, producirán esos efectos entre las partes desde que el consentimiento se haya manifestado legítimamente”.

El efecto de la inscripción en la D.G.R.P. es la oponibilidad a terceros. El Municipio es un tercero en la relación contractual vendedor – comprador. El segundo paso, y una vez cumplido el primero es la inscripción en el Registro de Catastro Municipal, inscripción esta que permite la aplicación de la segunda parte del artículo referido, la obligación del comprador respecto del pago de los tributos.

Así, hasta tanto el loteador no realice la inscripción en la D.G.R.P., su contrato o boleta de compraventa es solo válido u oponible Inter. Partes, siendo el Municipio un tercero sobre quien las consecuencias de un contrato privado no pueden aplicarse. El acto del Registro tiene justamente la factibilidad jurídica de oponer derechos y obligaciones frente a terceros. No podrá admitirse que el loteador pretenda inscribir contratos en la Municipalidad que previamente no cumplieran con el requisito de inscripción en la D.G.R.P.

La consecuencia de lo arriba expuesto, es pues, hasta que no se cumplan los trámites de inscripción establecidos por la norma, el obligado a pagar los impuestos es el propietario del inmueble, siendo su derecho repetir lo pagado, reclamando al comprador del lote el monto que hubiera pagado al Municipio, y que por contrato le corresponde a aquel.

Para la aplicación de esta norma consideramos pertinente una ordenanza que reglamente la ley, a su vez cree el Registro de Catastro Municipal, estableciendo sus funciones.

Se establece como obligación del loteador

- a) dar por posesión con el pago de la primera cuota;
- b) dar por escritura de transferencia al efectuarse el pago del 25% del precio total pudiendo estar gravado con hipoteca por el saldo de la deuda;

### **Rescisión Unilateral**

La rescisión unilateral procede cuando antes de la transferencia por escritura pública se verifique una mora en las cuotas. Entendemos que esta rescisión, habitualmente llamada cancelación de lotes, solo puede darse extrajudicialmente, si no se ha realizado la transferencia del lote, ya que mediando escritura pública, solo procederá la rescisión por vía judicial.

### **Las mejoras en el caso de rescisión**

Las mejoras en el caso de rescisión se clasifican en dos formas.

- a) Las que pueden ser retiradas, quedando el retiro a cargo del comprador.
- b) Las que no pueden ser retiradas amortizarán la deuda del comprador por vía de la subasta y los gastos de limpieza de lote se reputarán a cargo del comprador.

### **Consecuencias del loteamiento sobre el derecho de propiedad.**

La ley establece la obligación del loteador de inscribir la resolución municipal de aprobación del loteamiento, consiste en una nota marginal cuya consecuencia es la existencia de un gravamen respecto de acreedores del propietario. Así las normas consideradas en los artículos 14,15,16 y 17 precautelan los derechos de compradores de lotes a plazo por vía de contratos privados, siendo únicamente disponibles como prenda común de los acreedores sobre el importe de las cuotas que son adeudadas, y no la finca madre del loteamiento, que se convierte por la disposición en un bien inmueble inembargable.

Esto tiene particular importancia en relación a los créditos municipales por tributos que afectan a la finca.