

SENTENCIA N°: 281./2023

Expte. N°: 109/926/2022

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, a los...30..... días del mes de.....NOVIEMBRE.....de 2023, se reúnen los Señores miembros del **TRIBUNAL FISCAL DE APELACION DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN**, Dr. José Alberto León (Vocal Presidente), Dr. Jorge Esteban Posse Ponessa (Vocal), y el C.P.N. Jorge Gustavo Jiménez (Vocal), a fin de tratar el expediente caratulado: "**CRISOL S.R.L. S/ RECURSO DE APELACION**", Expte. N° 109/926/2022 y Expte. N° 7350/377/2021 (DGC) y;

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación dio como resultado: Dr. José Alberto León.

El Dr. José Alberto León dijo:

I.- Que a fs. 01/05 de estos autos, se presenta el Sr. Christian Más en carácter de socio gerente del contribuyente CRISOL S.R.L. e interpone Recurso de Apelación en contra de la Resolución N° 130/2022 de fecha 04/02/2022, emitida por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, obrante a fs. 68/71 del expediente DGC.

En la Resolución se resuelve, en su art. 1° tener por presentado el descargo, en su art. 2° no hacer lugar al pedido de nulidad de la Resolución N° 984/21; en su art. 3° rectificar la valuación fiscal vigente y en su art. 4° aplicar una multa de \$2.103.842,20 (Pesos Dos millones ciento tres mil ochocientos cuarenta y dos con 20/100), por configuración de la infracción prevista en el art. 84 del CTP.

En su recurso, el apelante plantea que la Dirección General de Catastro no ordenó la apertura a prueba, impidiéndole producir la prueba oportunamente ofrecida.

Por otra parte manifiesta que incurre la resolución apelada en una serie de contradicciones, disponiendo en forma irrazonable la inaplicabilidad de la Resolución N° 2022/21. En un análisis de lo establecido por esta resolución, así como por la ordenanza municipal N° 4639 del 21/11/2013, cobraba especial

C.P.N. JORGE GUSTAVO JIMENEZ  
VOCAL  
TRIBUNAL FISCAL DE APELACION

importancia la carencia del FINAL DE OBRA MUNICIPAL, ya que tal situación impide considerar que existe una obra concluida.

Reitera que estando terminada materialmente la obra y no contando con el final de obra municipal no resulta exigible a los responsables fiscales la presentación de la declaración jurada que reclama.

Por ello, considera que la instrucción de un sumario por la presunta violación del art. 84 del CTP, resulta improcedente, porque no resulta exigible la presentación de la declaración jurada y por ende imposible imputarle omisión fiscal alguna.

Por último solicita se ordene la producción de la prueba informativa ofrecida en su oportunidad.

II.- Que la Dirección General de Catastro contestó oportunamente el recurso en los términos previstos en el art. 148 del Código Tributario Provincial.

Manifiesta en su presentación, luego de efectuar ciertas consideraciones fácticas sobre la causa, que el mismo apelante reconoce que las obras se encontraban concluidas materialmente, pero que le falta el final de obra municipal.

Expresa que la prueba ofrecida en su oportunidad no fue acogida ya que de la documental aportada por CRISOL SRL y de la inspección ocular realizada por la Dirección de Catastro concurren los presupuestos materiales y legales que sustentan la legitimidad del sumario instruido y de la multa determinada.

La Autoridad de Aplicación también hizo alusión al planteo realizado en relación con el beneficio establecido por la Resolución N° 2202/2011, hoy incluido en el art. 32 del Manual de Valuaciones. El mismo establece una dispensa en relación con la valuación de los inmuebles en construcción. Esta situación no es la de autos, ya que el inmueble se encuentra concluido y el espíritu de la dispensa es no incrementar el valor fiscal durante el proceso de construcción.

III.- A fs. 19/20 obra Sentencia Interlocutoria N° 195/2023 del 29/08/2023 dictada por este Tribunal, en donde se tiene por presentado en tiempo y forma el recurso de apelación y se dispone la apertura a prueba por veinte días.

Dicha sentencia fue debidamente notificada a ambas partes, y en fecha 27/09/2023 fue contestado el oficio oportunamente librado.

A pesar de no encontrarse vencido el plazo probatorio, pero contestado el cumplimiento de la única prueba ofrecida, se ordenó en fecha 27/09/2023: Tener

presente el informe actuarial que antecede. En su mérito se provee: Pasen los autos a despacho para resolver.

IV.- De esa manera corresponde entrar al análisis de las cuestiones sometidas a debate, y resolver si la Resolución N° 130/2022 resulta ajustada a derecho.

La Dirección General de Catastro inicia actuaciones sumariales ante la detección de oficio de obras no declaradas por los responsables titulares del inmueble identificado con el Padrón N° 857, ubicado en calle Marco Avellaneda N° 321 de la ciudad de San Miguel de Tucumán. Tal omisión generó una evasión de \$679.265,38 (pesos Seiscientos setenta y nueve mil doscientos sesenta y cinco con 38/100) en concepto de Impuesto Inmobiliario.

Configurada la irregularidad fiscal, tipificada por el incumplimiento de los deberes impuestos por el art. 104 inc. 1 y 2 del Código Tributario Provincial y art. 10 de la Ley de Valuaciones, se instruye sumario y se pone en vigencia el nuevo avalúo resultante de la inspección de oficio mediante Resolución N° 984/2021, modificando sustancialmente la base de cálculo para la determinación del impuesto inmobiliario.

La Resolución N° 984/2021 que instruye sumario es notificada a los responsables fiscales en el domicilio de calle Marco Avellaneda N° 321, ciudad de San Miguel de Tucumán mediante Cedula de Notificación de fecha 30/06/2021. En fecha 08/07/2021 el apelante CRISOL SRL (titular mayoritario del inmueble) realiza el correspondiente descargo. En fecha 04/02/2022 se dicta Resolución N° 130/2022, la que rectifica la valuación determinada en la Resolución N° 984/21 en un importe mayor, pero el año de las mejoras se determinó que es 2019 y no 2016 y el monto de impuesto evadido correcto, \$420.768,44 (Pesos Cuatrocientos veinte mil setecientos sesenta y ocho con 44/100).

Entre los agravios contenidos en el Recurso de Apelación, el contribuyente plantea que la Autoridad de Aplicación no acogió el ofrecimiento de prueba realizado. Esta situación resultó subsanada en esta instancia, ya que por medio de sentencia interlocutoria N° 195/2023 de este Tribunal se ordenó la apertura a prueba y se libró oficio a la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

El Organismo oficiado en su contestación manifestó que la documentación presentada fue: Expte Anteproyecto N° 142.866/12 visado el 06/12/2012; expte

Proyecto N° 143.465/12 aprobado el 08/01/2013 y permiso N° A06624 otorgado el 10/01/2013 y que la situación actual del inmueble es la de obra terminada, sin Final de Obra.

Corresponde analizar esta información en juego con el otro agravio del apelante referido a la no aplicación por parte de la Dirección de Catastro del beneficio establecido por la Resolución N° 2202/2011.

Esta norma perdió vigencia con el dictado del dcto N° 3264/3 publicado en el Boletín Oficial del 13/12/2012. Por medio de dicho dcto se aprobó el Manual de Valuaciones que establece los criterios y procedimientos técnicos de valuación de la tierra urbana y rural, de las diversas edificaciones, obras accesorias e instalaciones rurales.

En el mismo, hay un título destinado a la "Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles con edificaciones en proceso constructivo o no finalizadas". Consta de tres artículos, el 30, 31 y 32.

En el Art. 30° del Manual se establece lo siguiente: "*Será objeto de cálculo valuatorio fiscal toda edificación o mejora de carácter permanente que con destino a vivienda, comercio, industria, u otras dentro de su tipo y características, se hubieran incorporado a inmuebles urbanos o rurales, siempre y cuando las mismas presenten condiciones de habitabilidad o de habilitación.*" (el subrayado me pertenece).

A fs. 10 del expte DGC consta el informe técnico donde se verifica que la valuación vigente informa una superficie cubierta de 191 m<sup>2</sup> y semicubierta de 4 m<sup>2</sup> y que la propuesta de valuación conforme la determinación de oficio realizada en el mes de abril de 2021 verifica una superficie cubierta de 3600 m<sup>2</sup> y semicubierta de 420 m<sup>2</sup>. Es decir, existe una mejora incorporada en el inmueble en estado bueno y que no fue declarada espontáneamente por el responsable tributario.

Por su parte en el Art. 31° en la parte pertinente, se establece: "*A efectos del cálculo valuatorio, la Dirección General de Catastro considerará cumplida la condición de habitabilidad para toda edificación destinada a vivienda o destino similar, cuando la misma se encuentre totalmente techada, con cerramientos laterales exteriores de cualquier tipo y dispongan de los servicios indispensables*

de agua corriente y energía eléctrica domiciliaria, aún cuando los mismos no estuviesen conectados...”

A fs. 55/57 del expte DGC constan copias de fotografía del inmueble en cuestión donde se evidencia que el mismo se encuentra en condiciones de habitabilidad conforme el art. citado.

Por último, el art. 32 prevé: “Para todos aquellos inmuebles urbanos o rurales que posean edificaciones en construcción (detectadas de oficio por la Dirección General de Catastro o declaradas al organismo por el contribuyente o responsable) la valuación fiscal del inmueble será la vigente al año y mes de inicio de obra, estableciéndose un plazo de mantenimiento de la misma en función de los metros cuadrados de superficie a construir, de acuerdo a la siguiente Tabla ... Transcurridos los plazos de mantenimiento de valuación fiscal consignados, y si el contribuyente o responsable no hubiese declarado la terminación o paralización de la construcción, la Dirección General de Catastro realizará una inspección de constatación del grado de avance de la edificación en cuestión, y procederá a calcular el valor fiscal de la misma en el estado físico en que se encuentre.” (el subrayado me pertenece).

Este es el art. que el apelante pretende que debe aplicarse en su caso. Sin embargo no tuvo en consideración que el mismo prevé la situación de los inmuebles que poseen edificaciones **en construcción**. Es el mismo contribuyente quien manifiesta en diversos momentos de su recurso de apelación que la obra se encuentra materialmente concluida, pero le falta el certificado de Final de Obra. Esta situación fue confirmada por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán que manifiesta que la situación actual del inmueble es de una obra terminada, sin final de obra.

Si bien los dichos del contribuyente fueron confirmados por el organismo oficiado, ello no implica de ninguna manera que deba mantenerse la valuación fiscal; ya que el espíritu de la norma es darle este beneficio al contribuyente mientras la obra se encuentra efectivamente en construcción más allá de la documentación formal a presentar en los diferentes organismos. En el caso de marras, la obra se encuentra terminada, por lo que resulta válida la determinación de la revaluación del bien atento a las mejoras introducidas.

Por ello puede concluirse que la resolución deviene legítima, contrariamente a lo manifestado por el recurrente.

En virtud de lo expuesto, y las constancias obrantes en autos, coincidimos con la DGC en la graduación de la sanción impuesta, prevista en el art. 84 del Código Tributario Provincial, la misma fue graduada de acuerdo a los parámetros indicados por la norma aplicando el principio de razonabilidad.

En consecuencia, propongo que en el presente caso se dicte la siguiente resolución:

- I) **NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por **CRISOL S.R.L.**, C.U.I.T. 30-69717581-0, cotitular del inmueble identificado con el **PADRON N° 857** en contra de la Resolución N° 130/22 de fecha 04/02/2022 emitida por la Dirección General de Catastro y en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción de **MULTA** por un importe de \$2.103.842,20 (Pesos Dos millones ciento tres mil ochocientos cuarenta y dos con 20/100), en virtud de la aplicación del art. 84 del Código Tributario Provincial, en atención a lo considerado.
- II) **REGISTRAR, NOTIFICAR**, oportunamente, devolver los antecedentes administrativos acompañados y archivar.

El señor vocal **Dr. Jorge E. Posse Ponessa**, dijo: Haciendo suyos los fundamentos vertidos por el señor vocal preopinante, Dr. José A. León, vota en idéntico sentido.

El señor vocal **C.P.N. Jorge Gustavo Jimenez**, dijo: Compartiendo los fundamentos expuestos por el señor vocal, Dr. José A. León, vota en igual sentido.

Por ello:

**EL TRIBUNAL FISCAL DE APELACION**

**RESUELVE:**

- 1- **NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por **CRISOL S.R.L.**, C.U.I.T. 30-69717581-0, cotitular del inmueble identificado con el

PADRON N° 857 en contra de la Resolución N° 130/22 de fecha 04/02/2022 emitida por la Dirección General de Catastro y en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción de MULTA por un importe de \$2.103.842,20 (Pesos Dos millones ciento tres mil ochocientos cuarenta y dos con 20/100), en virtud de la aplicación del art. 84 del Código Tributario Provincial, en atención a lo considerado

**2- REGISTRAR, NOTIFICAR y ARCHIVAR.**

**HACER SABER**

M.F.L.



**DR. JOSÉ ALBERTO LEÓN**  
VOCAL PRESIDENTE



**DR. JORGE G. JIMENEZ**  
VOCAL



**DR. JORGE E. POSSE PONESSA**  
VOCAL

**ANTE MÍ**



**Dr. JAVIER CRISTÓBAL AMUCHASTEGUI**  
SECRETARIO GENERAL  
TRIBUNAL FISCAL DE APELACION