

# **Problemática de los condominios en inmuebles rurales. En búsqueda de un Estado más inteligente que dé a cada uno lo suyo (\*)**

**Martín SHERIDAN (\*\*)**

## **Resumen de conclusión que se pone a consideración del congreso:**

Tengo la íntima convicción de que hace falta una reforma integral del sistema tributario nacional por uno más progresivo, que reduzca impuestos indirectos como el IVA, lo devuelva a las Provincias, y optimice la recaudación de impuestos directos como ganancias y bienes personales.

Más allá de enfoques ideológicos *prima facie* antagónicos entre el neoliberalismo de la última década del siglo XX y principios del siglo XXI, y el neokeynesianismo, de los años 2002 a 2013, desde mi punto de vista el statu quo tributario sigue siendo similar: REGRESIVO.

Sin perjuicio de lo expresado supra, en el modesto trabajo que presento, propongo una reforma focalizada en el ámbito provincial a los artículos 43 a 46 del Código Rural, normado en el Decreto - Ley 10.081/83, Decreto Reglamentario 1573/83 (t.o leyes 10.462, 11.477, 12.063, 12.257 y 12.608), que permita flexibilizar para abajo, en la denominada zona núcleo el concepto "unidad económica" para agricultura, por uno más realista que permita, por un lado, que ARBA y los Municipios recauden más y mejor, y por el otro, "separar la paja del trigo", entre contribuyentes que quieren cumplir con sus obligaciones y tienen trabas operativas, y otros que no, por ser ciudadanos de naturaleza anómica, como bien los describe Carlos S. Nino, en su obra "Un país al margen de la ley". Emecé. 1992.

**Sumario:** 1.-Caso testigo de condominio indiviso rural con conflicto multipolar; 2.-Lege lata y lege ferenda; 3.-Bonaerenses a las cosas.

**1.-Caso testigo de condominio indiviso rural con conflicto multipolar:**

La causa testigo que elegí para desarrollar la presente ponencia está caratulada "FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES C/BIANCHI BERNARDO ABDULIO Y OTRO S/APREMIO". Expte Nº 3741 del Juzgado Contencioso Administrativo Nº 1 de Pergamino, y está interrelacionada con la causa del Juzgado de Paz de Colón, Provincia de Buenos Aires "BIANCHI BERNARDO Y OTROS C/ BIGATTI PABLO Y OTRO S/DESALOJO". Nº de Causa 25380, las cuáles pueden consultarse en la MEV.

En apretadísima síntesis manifiesto que en el apremio referido supra incoado por el Fisco por cobro de impuesto inmobiliario de períodos del año 2009, contra condóminos de un inmueble rural de 80 hectáreas sito en el Partido de Colón, Provincia de Buenos Aires, uno de los condóminos se allanó e hizo reserva de repetir contra los otros condóminos.

Los motivos de tal reserva fueron una donación con reserva de usufructo celebrada en 1979 mediante la cuál los padres donaron a sus tres hijos el inmueble rural, pero que recién el usufructo se extinguió en el año 2007, por ende, quien se allanó no dispuso de la cosa inmueble proporcional hasta ese año, y de los frutos de la misma, por las razones que infra se explicarán, recién a partir de enero de 2010.

Cuando el condómino iba a disponer usar y gozar de la cosa inmueble rural (de las cuáles le correspondían 26 hectáreas), y por ende percibir frutos de la misma y pagar los impuestos respectivos, se encontró con un gran obstáculo, el campo habría sido arrendado a dos arrendatarios antes del fallecimiento de la madre, y los mismos no sólo se negaban a ir invocando pago anticipado de arrendamiento hasta 2011 a una mujer de 93 años, sino que también se corroboró que había deudas por impuesto inmobiliario rural, ingresos brutos y tasa municipal de red vial.

En la causa "BIANCHI BERNARDO Y OTROS C/ BIGATTI PABLO Y OTRO S/DESALOJO". Nº de Causa 25380", radicada en el Juzgado de Paz de Colón (Provincia de Buenos Aires), la cuál tuvo sentencia favorable que quedó firme, aunque el coactor Bernardo Obdulio Bianchi, quien formó un litisconsorcio activo con cuatro sobrinos, hijos de su hermana fallecida contra los arrendatarios, recién empezaron hacer uso y goce de su parte proporcional del inmueble en el mes de enero del corriente año 2010, es decir, casi dos años después de iniciado el desalojo, plazo en el cuál los arrendatarios demandados tuvieron ganancias por dos cosechas de soja y trigo, mientras seguían devengando obligaciones tributarias que no pagaban ni los arrendatarios, ni los condóminos por

no tener capacidad económica para hacerlo (en el caso de Bernardo Obdulio Bianchi era jubilado y como activo había sido empleado de una estación de servicio).

El tiempo de demora entre que la sentencia quedó firme y la ocupación de parte proporcional, fue porque hubo una pericia agronómica previa y una negociación entre los condóminos, para ver quién ocupaba cada sector, a lo que la tecnología de Google Earth y la georeferencia sirvió muchísimo.

## **2.-Lege lata y lege ferenda:**

La síntesis fáctica descrita supra merecería leerse completa en los expedientes citados y otros conexos, porque tiene ribetes literarios, pero lamentablemente muchos asuntos similares que uno conoce por relato oral en una ciudad de 25.000 habitantes, no se judicializan pero se mantienen en latente explosión, por ende la reforma que se propone también tiene como objetivo una contribución a la paz social.

El Decreto Reglamentario 1573/83, Anexo 2, norma que en el Partido de Colón, la cantidad de hectáreas mínimas que conforman una unidad económica son 70 hectáreas (así lo informó el 12 de abril de 2010 el Ingeniero Agrónomo Fabián A. de la Cruz, a cargo del Departamento de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires el 12-4-2010 en expediente conexo del Juzgado de Paz de Colón caratulado "BIANCHI, BERNARDO OBDULIO C/ BIGATTI PABLO RAFAEL S/COBRO DE SUMA DE DINERO". Nº de causa: 27.302).

Es decir, en este caso el demandado en la causa "testigo", pretendería que sus 26 hectáreas sean dominio, y no condominio de 80 hectáreas, porque según sus argumentos querría cumplir con sus obligaciones tributarias sin tener que estar en una especie de "chaleco de fuerza" denominado unidad económica en el Código Rural, cuyos parámetros son complejos de comprender, y desde mi modesto punto de vista, alejados de la realidad agroeconómica actual.

A la fecha, yendo de lo simple a lo complejo, le queda a quien quiere regularizar su situación tributaria resignarse a ser condómino, e intentar concretar un acuerdo con los otros condóminos de que se peticione conjuntamente ante la ARBA cambio de domicilio fiscal por un lado, y coordinar fechas de pago adonde cada parte pague su parte proporcional, por el otro.

Pero algo que parece simple en lo teórico, es complejo en lo práctico dada la tensa convivencia en el "mismo barco", si se me permite la metáfora.

Por ende, en la coyuntura jurídica descrita otra alternativa que tendría el condómino es la división de condominio.

Pero en la subasta seguramente adquiriría el inmueble un productor grande y ayudaríamos con esta situación extrema a la concentración de la tierra, tan bien descrita en el libro "El Campo Argentino. Crecimiento con Exclusión". Escrito por Mario Lattuada y Guillermo Neiman. Capital Intelectual. 2005.

Una de las formas de contrarrestar la concentración que genera menor distribución de la riqueza es la asociatividad, pero es imposible imponer un magno criterio cooperativo a personas físicas que se llevan mal con otras para llevar adelante una producción agrícola sustentable.

Por ende creo que la solución de fondo para este caso testigo de muchos que creo ocurren en la Provincia, a fin de neutralizar la inequidad tributaria, cuya base de sustentación es un Código Rural atrasado y que funciona como un compartimento estanco con otras herramientas que tiene la Provincia para optimizar la recaudación fiscal, por ende, de lege ferenda, debe modificársele para que en una provincia gigante y asimétrica se generen nuevas unidades económicas para agricultura, más adecuadas a la realidad, porque en lo fáctico en un Partido como Colón, hay muchas personas que hacen agricultura teniendo alrededor de 20 hectáreas.

Aparte el Fisco Provincial evitaría con esta reforma, sumada a una mayor coordinación con la AFIP, de la cuál surjan datos cualitativos en cuanto a los arrendatarios que explotan la tierra, tal vez recaudar mucho más dinero de los verdaderos sujetos pasibles de obligaciones tributarias en el corto plazo, y no lo que acaece en muchos casos de trabar embargos sobre inmuebles o inhibiciones contra titulares registrales, cada 5 años, que no le permiten ingresos que un Estado Inteligente, como reza la propaganda de ARBA vinculada a la tecnología satelital, invertiría en financiar obligaciones esenciales del Estado Provincial.

### **3.-Bonaerenses a las cosas:**

El título de este punto es asimilando la frase del gran filósofo Ortega y Gasset a nuestra realidad provincial, en el sentido de que se modifiquen herramientas como el Código Rural luego de los estudios técnicos y la búsqueda de consensos necesarios, para que el mismo tenga una integración mayor a las necesidades de la ARBA y de los contribuyentes, procurando un equilibrio entre optimización de recaudación y equidad tributaria para quiénes quieren pagar impuestos.

El bengalí Amartya Sen, premio nobel de economía, en la página 6 del Suplemento Enfoques de La Nación del Domingo 13 de febrero de 2011, sostuvo que "...La idea central de la Justicia es lograr la disminución y la eliminación de lo que constituya injusticia mediante acciones que puedan ser practicadas ya mismo...", y ese ya mismo choca con la retórica vacía y con posturas maniquéas, con la que desde mi punto de vista se aborda el tema, sobre todo luego del conflicto "gobierno vs campo", producto de la Resolución 125 de marzo de 2008, por ende aspiro a que esta especie propuesta del género "REFORMA TRIBUTARIA PROGRESIVA", sea abordada con sentido común y responsabilidad, para contribuir con el bienestar general.

(\*) Análoga a ponencia presentada en el VII Congreso de la ABDA (Asociación Bonarense de Derecho Administrativo, Pergamino, mayo de 2011). También publicado por ErgaOmnes.com.ar, el 06/09/2012

(\*\*) Abogado. Mediador. Integrante de la Asociación de Abogados y Procuradores de Colón, Provincia de Buenos Aires. Vocal del Consejo Directivo del Colegio de Abogados de Pergamino.