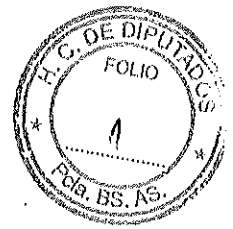




Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



PROYECTO DE LEY


EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SANCIONAN CON FUERZA DE

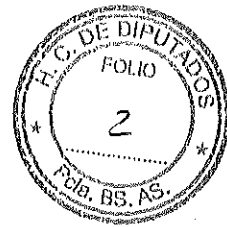
LEY

Artículo 1°: Incorporase como cuarto párrafo al art. 278 del CPCC -decreto ley 7425/68,
lo siguiente:

El valor del agravio, en los juicios de reivindicación, usucapión (como acción o defensa), resolución de compraventa inmobiliaria y simulación, estará representado por cualquiera de los siguientes valores: a) la última valuación fiscal vigente del inmueble ajustada por el coeficiente corrector que fije la ley impositiva b) el valor de tasación del inmueble que surja del expediente c) el valor de mercado del inmueble, mediante la presentación de dos tasaciones efectuadas por profesionales idóneos, las que deberán estar visadas por el Colegio profesional respectivo.-

Artículo 2°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


NATALIA DZAKOWSKI
Diputada
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

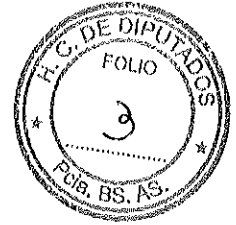
FUNDAMENTOS

El presente proyecto tiene por objeto modificar el art. 278 del CPCC, que, en su actual redacción, comete injusticias que es necesario rencausarlas. -

El art. 278 del CPCC, con su última reforma establece que: "Resoluciones Susceptibles del Recurso. El recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley o doctrina legal procederá contra las sentencias definitivas de las Cámaras de Apelaciones y de los Tribunales Colegiados de Instancia Única, siempre que el valor del agravio exceda la suma equivalente a quinientos (500) jus arancelarios. Si hubiese litisconsorcio, el recurso sólo será admisible si hicieren mayoría los que, individualmente, reclamen más de dicha suma. A los efectos del recurso se entenderá por sentencia definitiva la que, aun recayendo sobre cuestión incidental, termina la Litis y hace imposible su continuación".-

El artículo en cuestión, pese a su clara redacción, tiene como deficiencia jurídica dejar librado al arbitrio judicial, la fijación del valor del agravio. Tal circunstancia conlleva a supuestos de injusticia que merecen ser tutelados, mediante la modificación de la norma.-

Adentrándonos sobre la cuestión, la Suprema Corte de Justicia tiene dicho que: "...El valor económico del litigio (en los juicios de reivindicación, o defensa por usucapión, resolución de compraventa inmobiliaria y simulación) a los efectos de cumplir con la exigencia prevista en el art. 278 del Código Procesal Civil y Comercial, está representado por la valuación fiscal del inmueble correspondiente a la fecha de interposición del recurso, siendo carga del recurrente aportar los elementos necesarios para su determinación. REF: CPCB Art. 278 Ver Norma. SCBA LP Rc 126501 I 29/09/2023. Carátula: GIGENA JUAN RODOLFO C/ MARISAL S.A. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPIÓN. Mag. Votantes: Torres-



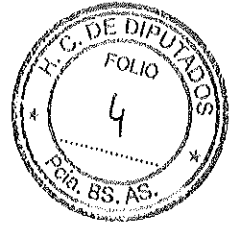
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Kogan-Genoud-Soria. SCBA LP Rc 125441 I 28/10/2022. Carátula: Puente, Stella Maris c/ Sala II de Cámara de apelaciones de Morón s/ Queja. Mag. Votantes: Genoud-Torres-Kogan-Soria. SCBA LP Rc 124092 I 30/11/2021. Carátula: Ordoñez, Tejedo Teófilo y otro-a c/ Molina, Obdulio s/ Reivindicación. Mag. Votantes: Genoud-Torres-Kogan-Soria

En el referido precedente "GIGENA", el Máximo Tribunal, sostuvo: "...A mayor abundamiento, se agrega que es doctrina reiterada de esta Corte que el elemento a ponderar en casos similares al presente, a los fines del requisito estatuido en el art. 278 citado, como ya se dijo con cita de numerosos precedentes, es la valuación fiscal del bien emitida por Arba, a la fecha del recurso en estudio (conf. doctr. C.121.468, "Mascolo", resol. de 29-III-2017; C. 123.275, "Chehin", resol. de 21-VIII-2019; C. 125.747, "Sferra", resol. de 1-VIII-2023), considerando inatendible la petición de tomar a tal fin el pretendido valor del impuesto al acto para el inmueble (conf. doctr. Causas C. 121.494, "Grassi", resol. de 22-VIII-2018 -por mayoría-; C. 123.850, "Garreton Rifo", resol. de 29-VII-2020; C. 125.749, "Zinni", resol. 15-VII-2022; C. 125.660, "Falbo", resol. de 19-XII-2022; C. 125.883, "Hidalgo", resol. de 30-III-2023 y C. 125.781, "Sequeira", resol. de 29-XI-2023)...".-

En el caso, es de público conocimiento que la valuación fiscal de los inmuebles en la Provincia de Buenos Aires, no tienen ni la mínima correspondencia con los valores reales de los bienes en litigio. Es más, el valor fiscal de los inmuebles en la Provincia, es hoy absolutamente irrisorio -casi vil- por lo que no puede ser la política fiscal una limitante para el ejercicio del derecho de defensa en juicio y acceso a la justicia.

La postura de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, de tomar valores fiscales, como valor del agravio, es incongruente y arbitraria, en tanto las decisiones de la autoridad de aplicación "ARBA" sobre la determinación del valor fiscal de los inmuebles (política fiscal), nada tiene que ver con el valor del agravio. -



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Véase que la última reforma al art. 278 del CPCC, efectuada en el año 2010 mediante ley 14.141, fija como valor del agravio 500 Jus arancelarios, pasando el valor del agravio de \$ 25.000 (valor anterior) a la suma equivalente a quinientos (500) jus arancelarios. En ese entonces por acuerdo de la Corte provincial (n°3517 /10) esa unidad (jus arancelarios) se estipuló en ciento veintitrés pesos (\$ 123.-), de modo que cuando se modificó la norma el monto del agravio en procesos susceptibles de apreciación económica ascendió a dicha fecha, a \$ 61.500.-

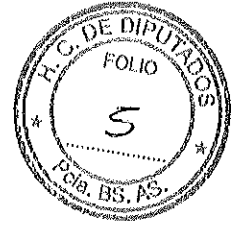
Esto importa que mientras el valor del agravio aumenta de manera constante, en tanto los jus arancelarios se actualizan constantemente, en tanto el mismo hoy asciende a \$ 38.381 -Acuerdo 4179-, el valor fiscal de los inmuebles por decisión de la ARBA permanece inmóvil.-

Esto conlleva a que el acceso a la tercera instancia judicial, se vea menguado, producto de la política fiscal, sin importar el verdadero valor del agravio.- Cabe señalar que la ARBA, aplica un coeficiente corrector que fuera previsto en la ley 14.200 (impositiva para el 2011, art. 47), conforme lo establecido en el art. 263 del Cód. Fiscal -t.o. 2011. Dicho coeficiente corrector, no modifica el valor fiscal del inmueble, sino que sirve de base para determinar la valuación fiscal al acto.

Dicho coeficiente se establece en 9,0316 para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana y para las edificaciones y/o mejoras ubicadas en el Planta Rural, estableciéndose en 16,1685 el coeficiente corrector para la tierra libre de mejoras perteneciente a la Planta Rural.

Sin embargo, pese a la existencia de dicho coeficiente, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, no lo aplica al referido coeficiente -ver precedente "Gigena" y se sigue rigiendo por el valor fiscal, convirtiendo a dicha decisión en un arbitrariedad evidente y palmaria.

Para dar mayor claridad al tema, es dable señalar que, para tener acceso ante la Suprema Corte de la Provincia, mediante los recursos extraordinario de



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

inaplicabilidad de la ley o doctrina legal el valor del litigio, tiene que superar los 500 jus arancelarios, es decir superar a la fecha la suma de \$ 19.190.500,00).

Ahora bien, es de público y notorio conocimiento, atento la realidad económica reinante, que el valor de mercado de cualquier inmueble urbano supera ampliamente el valor del litigio, no así su valor fiscal que es rotundamente inferior (vii).

De modo que un ciudadano que litiga por un automotor, cuyo valor fiscal tiene al menos un poco más de correspondencia con el valor real de la cosa (política fiscal), tenga mayor acceso a la justicia (tercera instancia) que una persona que litiga por su inmueble, -cualquiera sea la índole o destino del mismo- es una incongruencia absoluta, que debe ser corregida de inmediato, para garantizar la tutela efectiva.-

En el caso resulta necesario al menos para este caso establecer pautas claras a fin de corregir el absurdo, y establecer que dichos valores deben ser sostenidos a valores constantes, para que el acceso a la justicia no se vea menguado.

Para eso proponemos se establezca que el valor del agravio, cuando se trate de bienes inmuebles, el mismo estará representado por cualquiera de los siguientes valores: a) la última valuación fiscal vigente ajustada por el coeficiente corrector que fije la ley impositiva b) el valor de tasación que surja del propio expediente c) el valor de mercado, mediante la presentación de dos tasaciones efectuadas por profesionales idóneos, las que deberán estar visadas por el Colegio profesional respectivo.-

Por último, no debemos olvidar que la Carta Magna Provincial en su art. 36 establece: "...La Provincia promoverá la eliminación de los **obstáculos económicos**, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales..." y por su parte el art. 15 de



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

la Constitución Provincial, establece que "... **La provincia asegura la tutela judicial continua y efectiva, el acceso irrestricto a la justicia**, la gratuidad de los trámites y la asistencia letrada a quienes carezcan de recursos suficientes y la inviolabilidad de la defensa de la persona y de los derechos en todo procedimiento administrativo o judicial.."

De modo que es deber de este cuerpo garantizar no solo el acceso a la justicia de los Bonaerenses, sino a su vez, su tutela efectiva.

Por los motivos expuestos, solicito a esta Honorable Cámara de Diputados, la aprobación del presente Proyecto de Ley.


NATALIA DZIAKOWSKI
Diputada
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.