

C-No.43

Panamá, 30 de enero de 2002.

Señora

GRACIELA I. NAVARRO P.

Alcaldesa Municipal del Distrito de Natá

Natá, Provincia de Coclé.

E. S. D.

Señora Alcaldesa:

En cumplimiento de nuestras funciones de asesora jurídica de los servidores públicos administrativos, paso a contestar consulta formulada en Nota s/n fechada 22 de noviembre de 2001, recibida en este despacho público el 3 de diciembre del mismo año, y que versa sobre lo siguiente:

“Según el artículo 96 de la LEY 106 del 8 de Octubre de 1993 (sic). Dice: “Las obligaciones resultantes de los Impuestos Municipales prescriben a los cinco (5) años de haberse causado”-nuestra duda radica en: “Entra en esta Disposición el Arrendamiento de los Terrenos Municipales?” con más de cinco (5) años de morosidad?

En principio, la norma se refiere claramente a las obligaciones que deriven de la imposición de impuestos municipales y la duda que externa dice relación con arrendamiento de terrenos municipales y la morosidad en el pago de los mismos, es decir, de rentas que legítimamente cobra el municipio en razón de un bien de su propiedad, por lo que obviamente se trata de pagos en conceptos diferentes.

Es importante anotar que la potestad impositiva de los municipios deriva de la Ley. Así, el Capítulo III de la Ley 106 de 1973, modificada por la Ley 52 de 1984, en su artículo 74, señala que son gravables por los Municipios con impuestos y contribuciones todas las actividades industriales, comerciales o lucrativas de cualquier clase que se realicen en el Distrito. Nótese, que la norma es clara al disponer que lo gravable en los municipios son las actividades que se realicen en él y no las propiedades que pertenezcan al Distrito o que se encuentren dentro de la jurisdicción del distrito.

Tan es así que, el artículo 75 de la norma bajo examen enumera las actividades y negocios que están sujetos a gravámenes municipales, en virtud de ser actividades o negocios que se desarrollan en él. En el mismo sentido, el artículo 76, lista los servicios prestados por el municipio que se cobrarán bajo los conceptos de derechos y tasas.

En este orden de ideas, huelga decir, que el arrendamiento es otra cosa distinta, es disponer de un bien propio en beneficio de otro por medio de un arrendamiento o alquiler. Pero, para mayor claridad del término, definámoslo por ser uno de los puntos medulares del caso planteado. Este se concibe como, **contrato en que, como dice el Código Civil argentino, dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. ...**¹ Para el diccionario OCEÁNO, el término arrendar significa, **“alquilar temporalmente una cosa mediante una renta.”**² Para, otros autores como OCHOA GONZÁLEZ, el contrato de arrendamiento es **aquél por el cual una persona se obliga a conceder el uso del bien a otra y ésta se obliga, a su vez, a pagar por ese uso un precio determinado**³

Sobre el particular, existe una nota común en estas definiciones la cual es: el uso que se otorga de un bien propio, por un precio o renta determinada. Lo que quiere decir que a través del arrendamiento se facilita la utilización de bienes que nos son necesarios y que por alguna razón no podemos adquirir su propiedad.

Queda claro que el impuesto se cobra en razón de una actividad que se ejecuta, los derechos de tasa, se cobran por un servicio que se presta y el arrendamiento se cobra con ocasión del uso de un bien dado en alquiler a cambio de un precio o renta determinada.

¹ OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas-Políticas y Sociales. Editorial Heliasta. 21 edición. Buenos Aires. 1994. Pág.99.

² Diccionario Enciclopédico OCEÁNO. Grupo Editorial. Edición 1996. Pág.135.

³ OCHOA GONZÁLEZ, Guillermo. Contratos Innominados Civiles. Señal Editora Ltda. 1ra. Edición Medellín-Colombia. 1998. Pág.110.

En este sentido, la reglamentación del uso, arrendamiento, venta y adjudicación de lotes, solares y demás bienes municipales corresponde de manera exclusiva al Consejo Municipal, como bien se desprende del artículo 17, numeral 9 de la Ley 106. Lo cual quiere decir que los terrenos municipales deben ser arrendados con aprobación del Consejo, de lo contrario se vulnera la ley. Este arrendamiento debe hacerse conforme lo establecido en Acuerdo Municipal y lo dispuesto en la Ley 56 de 1995, sobre contratación pública, norma supletoria en estos casos, según disposición expresa de la propia ley 106 en sus artículos 98, 99, 100, 101 y 104.

Sin embargo, es importante destacar que respecto a las morosidades la ley autoriza a la autoridad municipal para adoptar las medidas tendientes a sancionar a los que incumplan con las obligaciones municipales, a tenor del artículo 80, norma que establece:

“ARTÍCULO 80. Los municipios pueden establecer sanciones aplicables a los defraudadores morosos o remisos en el pago de sus rentas, impuestos, tasas y contribuciones.

Los tesoreros y Jueces Ejecutores donde éstos últimos existan quedan investidos de jurisdicción coactiva para efectos del cobro de esas obligaciones.”

Como se observa la disposición es expresa al facultar a los municipios (autoridad máxima/Alcalde) para establecer las sanciones que deben aplicarse a quienes se encuentren morosos en el pago de las obligaciones municipales. Igualmente, observa, el segundo párrafo del artículo in comento que quedan investidos de jurisdicción coactiva para el cobro de tales obligaciones el tesorero municipal y el juez executor en aquellos municipios que cuenten con los servicios de este funcionario. Pero, como lo común en nuestros municipios es que los fondos municipales no alcancen a cubrir los pagos a jueces ejecutores, entonces el tesorero puede perfectamente asumir el rol y efectuar los cobros correspondientes vía jurisdicción coactiva.

Ahora bien, frente a los hechos expuestos, puede Usted como autoridad municipal, aplicar el artículo 83 de la Ley 106, el cual expresamente faculta a los municipios para establecer ciertas medidas como por ejemplo: establecer qué pagos en concepto de impuestos, contribuciones, rentas y tasas fijadas se efectuarán mensualmente y de lo contrario aplicar recargo de 20% y adicionalmente un recargo de 1% por cada mes de mora. De igual modo, establecer que los pagos de impuestos, contribuciones, rentas, y tasas fijadas anualmente, se efectúen dentro del primer trimestre de cada año fiscal sin recargo, pero una vez pasado este período se pagará con un recargo de 10%.

Estas y otras medidas que están contenidas claramente en el artículo referido son totalmente aplicables a los casos de morosidad. (Ver. Artículo 83 de Ley 106/73)

Concluyendo, sobre su inquietud de sí, en los bienes municipales dados en arrendamiento que tengan morosidad por más de cinco (5) años es aplicable el contenido del artículo 96 de la Ley 106, hemos de indicarle que el tenor gramatical de la norma es preciso en decir que las obligaciones que prescriben en cinco (5) años son las que resulten de los impuestos municipales y no las resultantes de rentas municipales, por lo cual consideramos que a la morosidad que tienen los arrendatarios de terrenos municipales no les aplica esta norma, puesto de que se trata de pagos en conceptos diferentes que nada tienen que ver entre sí, como ya ut supra hemos explicado.

De manera señora Alcaldesa que los arrendatarios de terrenos municipales que estén en mora por más de cinco (5) años deberán acercarse a la Tesorería Municipal a pagar las rentas adeudadas con los recargos correspondientes, de modo de no seguir afectando las arcas municipales y en cumplimiento de la legislación municipal vigente, toda vez que de lo contrario no podrán obtener su respectivo paz y salvo municipal.

Esperando haber dado respuesta a la inquietud presentada, me suscribo, atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/16/cch.