

**ÁRBITRO ARBITRADOR SR. PATRICIO FIGUEROA VELASCO****15 de Mayo de 2002  
ROL 284**

**MATERIAS:** Cobro retroactivo de contribuciones de bienes raíces de inmueble adquirido por compraventa - emisión de rol suplementario de contribuciones pendiente a la fecha de la compraventa - expresa declaración de comprar la propiedad con las contribuciones al día, e inserción de certificados que así lo acreditan - obligación a la deuda y contribución a la deuda - saneamiento de la evicción.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** La sociedad XXX S.A. dedujo demanda en contra de Inversiones ZZZ S.A. para que le reembolse la suma de \$ 21.822.305 que se vio obligada a pagar por concepto de cobro retroactivo de contribuciones de bienes raíces del terreno comprado a la demandada, más los perjuicios, honorarios del árbitro y gastos administrativos, con expresa condenación en costas. El cobro retroactivo de contribuciones tuvo su origen en la resolución de fecha 14 de julio de 1997 (la compraventa se celebró el 22 de mayo de 1997) que acogió la fusión de roles correspondiente a la propiedad objeto de la compraventa, con vigencia a contar del 1º de enero de 1994.

La demandada contestó solicitando que el tribunal declare que el cobro de contribuciones está prescrito respecto de ella, y que es improcedente repetir en su contra dicho cobro.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código Civil: artículo 1.545.

Ley 17.235: artículo 25.

**DOCTRINA:**

La escritura pública que da constancia del contrato de compraventa acordado por las partes, no da lugar a ninguna duda en cuanto a que las partes declararon que la propiedad se vendía con sus pagos de contribuciones al día, lo que se acreditó en el texto de la escritura con certificado del Tesorero de que el predio tenía pagada totalmente la deuda exigible a la fecha de la venta. La propiedad adquirida tenía Rol propio y existía jurídicamente como tal desde 3 años antes, esto es, desde el año 1994 (Considerando N° 3).

Conforme al principio básico de Derecho, del artículo 1.545 del Código Civil "Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". De aquí se desprende que si la demandante compró el terreno, estipulando expresamente que lo hacía con sus pagos de contribuciones al día, no corresponde al vendedor excepcionarse de pagar contribuciones de bienes raíces de Roles Suplementarios que corresponden a períodos anteriores a la fecha de la venta (Considerando N° 4).

Lo anterior no impide que el comprador pueda ser demandado por el Fisco por impuesto territorial de períodos anteriores al de su compra, conforme lo señala el artículo 25 de la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial (antes artículo 46). El obligado frente al Fisco de pagar el impuesto territorial puede incluso ser un "mero tenedor" del inmueble (obligación a la deuda), pero el que debe soportar en definitiva el peso del tributo (contribución a la deuda), será quién corresponda, conforme a la ley civil o al contrato (Considerando N° 4).

En otras circunstancias y dado el peligro de remate de la propiedad que involucraba para la compradora el no pago de los Roles Suplementarios –generados por un hecho ocurrido 3 años antes de su adquisición– no parece razonable que la demandada ahora objete a la demandante el no haber opuesto excepciones y no haber solicitado la condonación de intereses en el juicio correspondiente, existiendo constancia de que la demandada fue puesta en conocimiento por escrito de lo que estaba ocurriendo, sin que haya efectuado gestiones para impedir o reducir este cobro (Considerando N° 5).

**DECISIÓN:** Se acoge la demanda sólo en cuanto se condena a la demandada a pagar los roles suplementarios de contribuciones del primer semestre de 1997 y anteriores, reconociéndole en su favor la parte del crédito que Tesorería otorgó por efecto de la rebaja del avalúo del inmueble, la que se hizo con efecto retroactivo a contar del primer semestre del año 1997, rechazando la demanda en cuanto a la indemnización de perjuicios solicitada. Cada parte pagará sus costas y las comunes, por mitades.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

En Santiago de Chile, a quince de mayo del año dos mil dos, procedo a dictar sentencia en el Juicio Arbitral seguido por L.D.SAI., en adelante denominada XXX, contra Inversiones L.A.SA., en adelante denominada ZZZ (actual C.Ch.SA.).

**A) ANTECEDENTES DEL JUICIO ARBITRAL.**

- 1° Por escritura pública otorgada el 22 de mayo del año 1997, ante el Notario Público de Santiago don Andrés Rubio Flores, la sociedad Inversiones ZZZ, vendió a la sociedad XXX, dos lotes de terreno contiguos de la Comuna de Quilicura, cuya fusión había sido aprobada en el año 1994 por la I. Municipalidad de Quilicura, terreno de una superficie total aproximada de 35.035,95 metros cuadrados. El precio, forma de pago, entrega material y demás cláusulas de la compraventa constan en la escritura ya citada, en cuya Cláusula Séptima fue designado el suscrito, Patricio Figueroa Velasco, como Árbitro Arbitrador para resolver cualquier dificultad que pudiere derivarse de la compraventa, estableciéndose que el arbitraje se sometería al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.
- 2° Con fecha 3 de agosto del año 2001 el Notario Público de Santiago don Enrique Tornero Figueroa notificó personalmente a don Patricio Figueroa Velasco para que aceptara el cargo de Árbitro Arbitrador para el cual había sido designado en el contrato de compraventa antes indicado. Consta a fs. 22 del expediente arbitral que el suscrito aceptó el cargo, jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.
- 3° Con fecha 13 de agosto del año 2001 se tuvo por constituido el compromiso, designando el Árbitro como Actuario del proceso al abogado don René Letelier Silva y citando a las partes a comparendo para fijar las normas de procedimiento, comparendo que se celebró, previa notificación a las partes, el 11 de Septiembre del 2001, en rebeldía de la parte de Inversiones ZZZ.
- 4° Que por resolución de fecha 14 de febrero de este año (fs. 131) debidamente notificada, se prorrogó en 6 meses a contar del 3 de marzo del 2002 el plazo para dictar sentencia en este juicio.

Cabe desde ya tener presente que XXX acreditó con la documentación pertinente que debía considerarse que la demandada era actualmente la sociedad C.Ch.SA., en razón de que esta sociedad había absorbido a Inversiones ZZZ, conforme antecedentes legales que acompañó al juicio. Posteriormente, la demanda fue contestada por el representante de C.Ch.SA.

**B) BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:****1° Demanda:**

A fs. 73 y siguientes de autos corre la demanda interpuesta por XXX, en la que solicita que el Árbitro declare la obligación de C.Ch.SA. de reembolsarle la suma de \$ 21.822.305 pagados por ella por concepto de cobro retroactivo de contribución de bienes raíces del terreno comprado a la demandada, o, en subsidio, se le condene al pago de la suma que el Árbitro determine conforme al mérito de autos, más reajustes, intereses y multas, más el máximo del interés que permite estipular la ley hasta el pago de la obligación adeudada; solicita también se condene a la demandada al pago de los perjuicios cuyo monto se establecerá posteriormente, como asimismo al pago de los honorarios del Árbitro y gastos administrativos del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, con expresa condenación en costas.

XXX basa su demanda, fundamentalmente, en que conforme a la escritura de compraventa celebrada por ella con Inversiones ZZZ, de 22 de mayo de 1997, ante el Notario don Andrés Rubio Flores, compró un terreno "con sus pagos de contribuciones al día", libre de todo gravamen, y, sin embargo, con posterioridad, debió hacer frente al pago de contribuciones del terreno correspondiente a periodos anteriores a la compraventa, pagos que debió efectuar para evitar el remate judicial del inmueble, frente a la negativa de la sociedad vendedora de hacerse cargo del pago de estas contribuciones, como era su obligación. Señala que el Rol Suplementario de contribuciones que afectó a la propiedad comprada es de diciembre de 1997, siendo la inscripción de dominio a su nombre de junio del mismo año, agregando que el cobro

retroactivo de contribuciones tuvo su origen en la Resolución A14.61.97 de 14 de julio de 1997, que acogió fusión de roles correspondiente a la propiedad objeto de la compraventa, con vigencia a contar del 1º de enero de 1994.

La demandante señala que la cantidad pagada por ella por concepto de contribuciones atrasadas, reajustes, intereses y multas ascendió a \$ 16.913.554, pero que además, el Servicio de Tesorería le compensó un crédito que tenía a su favor por rebaja de avalúo ascendente a \$ 4.908.751, por lo que en definitiva el cobro que debió soportar ascendió a \$ 21.822.305. También hace referencia a los perjuicios que le irrogó el hecho que la demandada no cumpliera su obligación de pagar esta contribución de efecto retroactivo, especialmente los honorarios de especialistas a los cuales se le encomendaron estas gestiones, perjuicios que oportunamente acreditará en su monto. Cita las diversas normas legales que justificarían su demanda.

#### 2º **Contestación de la demanda:**

A fs. 92 y siguientes C.Ch.SA., como sucesora de Inversiones ZZZ, contesta la demanda anterior, pidiendo el rechazo de ella en todas sus partes, solicitando se declare que respecto de la demandada el cobro de contribuciones está prescrito. Solicita se declare también que es improcedente repetir el cobro de contribuciones en contra de su representada y se determinen los honorarios del Árbitro y del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, con costas, o lo que el Árbitro estime de justicia.

#### **C.Ch.SA. basa su contestación, fundamentalmente, en los siguientes antecedentes:**

- a) Circunstancia de que la compradora tuvo conocimiento al momento de firmar la compraventa de que estaba pendiente la emisión de un Rol Suplementario o de Contribuciones que se emitiría por Tesorería el mes de diciembre de 1997;
- b) Las normas del Art. 19 de la Ley Nº 17.235 sobre Impuesto Territorial y Circular 29 del Servicio de Impuestos Internos, que determinarían que los Roles Suplementarios sólo debieron pagarse a contar del 1º de enero de 1998 y no con anterioridad, como lo habría hecho la demandante;
- c) Que habiendo la Tesorería iniciado el juicio de cobro de contribuciones contra la demandante en diciembre de 1999, debió oponer la excepción de prescripción por los años 1994, 1995 y 1996, e igualmente, antes de pagar debió solicitar la condonación total o parcial de intereses y multas. Señala, además, que la demandante habría recibido de la Tesorería, por devolución de contribuciones la cantidad total de \$ 4.908.751, los que deben restarse de la cantidad pagada por ella por contribuciones retroactivas.

#### 3º **Audiencias de conciliación:**

Consta en el expediente arbitral que, a requerimiento del Árbitro, las partes celebraron tres comparendos de conciliación el 22 de noviembre, 11 de diciembre y 27 de diciembre de 2001 (fs. 97, 99 y 100); asimismo constan gestiones de avenimiento a fs. 133 y 134 y siguientes, sin que fuere posible lograr la conciliación.

#### 4º **Puntos de Prueba:**

Fueron determinados por el Árbitro por resolución de 3 de enero del presente año (fs. 101), señalándose como tales:

- 1) Período de tiempo al cual corresponden las contribuciones de bienes raíces pagadas por la demandante y que pretende le sean reembolsadas por la demandada;
- 2) Monto de los pagos que habría efectuado la demandante por contribuciones de bienes raíces según lo señalado en el punto 1º y desglose de las cantidades pagadas;
- 3) Monto de la suma recuperada por XXX por rebaja en la tasación fiscal del inmueble. Períodos de tiempo a los cuales correspondería la suma ordenada restituir y forma en que se habría materializado esta restitución.
- 4) Monto de los perjuicios que habría experimentado la demandante por incumplimiento de obligaciones

contraídas por la demandada.

Cabe señalar que en el comparendo de fs. 100 las partes renunciaron a la prueba testimonial.

En materia de prueba, hay abundante documental agregada al proceso, y no objetada por las partes, que será analizada en la parte considerativa de este fallo.

Finalmente, cabe señalar que por resolución de fecha 18 de abril, las partes fueron citadas para oír la sentencia y que por resolución de 22 de abril se ordenó el cumplimiento de medidas para mejor resolver, que fueron cumplidas por la demandante.

### C. CONSIDERANDO:

1º Que son hechos debidamente acreditados y no controvertidos en este proceso:

- a) Que el vínculo jurídico existente entre las partes –en relación a este Juicio Arbitral– nace exclusivamente de las estipulaciones de la escritura pública de compraventa suscrita entre Inversiones ZZZ (actual C.Ch.SA.) y XXX ante el Notario don Andrés Rubio Flores, de fecha 22 de mayo del año 1997, mediante la cual la primera de estas sociedades transfirió a la segunda dos lotes contiguos de terreno de la Comuna de Quilicura, que habían sido objeto de una fusión de lotes efectuada por la vendedora en el año 1994, debidamente autorizada por la I. Municipalidad de Quilicura, y cuyo plano de fusión se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- b) Que en el texto mismo del contrato de compraventa ya indicado, en su Número Cuarto, se dejó constancia que el terreno se vendía “con sus pagos de contribuciones al día”, respondiendo la vendedora del saneamiento por evicción en conformidad a la ley, agregándose en el número duodécimo: “Los comparecientes declaran que los documentos acompañados a esta escritura con el objeto de acreditar el pago del impuesto territorial que grava la propiedad materia del presente contrato, corresponden y son los únicos pertinentes a dicha propiedad”.
- c) Que en el texto mismo de la escritura de compraventa se transcribió, entre otros documentos, la Resolución de la Dirección de Obras Municipales de fecha 3 de enero del año 1994 que había aprobado la fusión de los lotes materia de la compraventa. También se citó en la escritura el plano de fusión archivado bajo el N° 3.433 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con fecha 12 de abril de 1994.
- d) Que en el texto de la escritura –antes de la firma de las partes– se transcribió un certificado de 22 de mayo de 1997, de la Tesorería, en que textualmente se lee lo siguiente: “El Tesorero que suscribe certifica que el predio anteriormente identificado registra pagada totalmente la deuda exigible a la fecha de venta”.
- e) Que adicionando la escritura de compraventa y después de la firma de las partes, se insertaron varios documentos de Tesorería y uno del Servicio de Impuestos Internos, Departamento Avaluaciones, que CERTIFICA: “Que, por resolución en trámite de esta fecha (5 de junio de 1997) se ordena lo siguiente en relación al predio que se indica: Comuna: Quilicura. Rol Matriz 117-386. MODIFICACIÓN DIVISIÓN DEL ROL MATRIZ: Crea lotes 8-A y 8-B. El lote 8-B se anexa al Rol 318-13. Vigencia 01.01.94 Rol 318-13 Nombre del Propietario: Inversiones ZZZ. Ubicación del predio: A.C. N° 9.500. Que esta Resolución deberá ser cumplida por el Servicio de Tesorería, Servicio de Impuestos Internos, mediante ROL SUPLEMENTARIO de diciembre de 1997. Se otorga el presente certificado a petición de la parte interesada para trámites notariales”.

2º Que el texto de la escritura pública de compraventa antes indicada dejó establecido en forma clara y precisa que el terreno materia de esta compraventa se vendía “con sus pagos de contribuciones al día” y que los documentos que así lo acreditaban eran los “únicos pertinentes a dicha propiedad”. Cabe recordar que esta propiedad había nacido a la vida jurídica más de 3 años antes de la compraventa, al aprobarse por la I. Municipalidad de Quilicura una fusión de lotes, por Resolución de 3 de enero del año 1994 e inscribirse el plano correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces con fecha 12 de abril del mismo

- año 1994. También es preciso tener presente que el único documento que hace referencia a un posterior giro de Rol Suplementario es de 5 de junio de 1997, copiado como anexo después de la firma de las partes, en condiciones que el contrato de compraventa es de fecha 22 de mayo de dicho año.
- 3° Que, por consiguiente, la escritura pública que da constancia del contrato de compraventa acordado por las partes, no da lugar a ninguna duda en cuanto a que las partes declararon que la propiedad se vendía con sus pagos de contribuciones al día, lo que se acreditó en el texto de la escritura con certificado del Tesorero de que el predio tenía pagada totalmente la deuda exigible a la fecha de la venta. La propiedad adquirida tenía Rol propio y existía jurídicamente como tal desde 3 años antes, esto es, desde el año 1994.
  - 4° Que conforme al principio básico de Derecho, contenido en el Art. 1.545 del Código Civil: “Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales”. De aquí se desprende que si la demandante compró el terreno, estipulando expresamente que lo hacía con sus pagos de contribuciones al día, no corresponde al vendedor excepcionarse de pagar contribuciones de bienes raíces de Roles Suplementarios que corresponden a períodos anteriores a la fecha de la venta, lo que no impide que el comprador pueda ser demandado por el Fisco por impuesto territorial de períodos anteriores al de su compra. En efecto, el texto del actual Art. 25 de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial (antes Art. 46) distingue claramente los conceptos provenientes del Derecho Civil que contraponen la “obligación a la deuda” de la “contribución a la deuda”. El obligado frente al Fisco de pagar el impuesto territorial puede incluso ser un “mero tenedor” del inmueble, pero el que debe soportar en definitiva el peso del tributo (contribución a la deuda), será quien corresponda, conforme a la ley civil o al contrato. En el caso que nos ocupa, es responsabilidad del propietario de un bien raíz pagar las contribuciones correspondientes a los años o períodos semestrales en que fue dueño del inmueble. De aquí que carece de relevancia en este juicio la discusión suscitada entre las partes sobre el alcance que correspondería dar la Circular N° 29 de 28.06.93 del Director de Impuestos Internos relativa al Art. 39 de la Ley N° 17.235; además en el presente caso se trata de una fusión de terrenos y no de nuevas construcciones, por lo que en ningún caso tal norma sería aplicable en autos.
  - 5° Que en mérito de los fundamentos antes indicados, debe concluirse que frente a los Roles Suplementarios de contribuciones emitidos por la Tesorería respecto de la propiedad que fue objeto de la compraventa –generados por un hecho ocurrido 3 años antes de su adquisición– correspondía a la sociedad vendedora solucionar la obligación tributaria o impugnar los correspondientes cobros, haciendo valer, si fuere procedente, la excepción de prescripción por uno o más de los períodos que fueron materia de la cobranza hecha por Tesorería a XXX. Por otra parte, cabe considerar que consta en el proceso que los hechos correspondientes fueron puestos en conocimiento de la vendedora mediante comunicaciones escritas de 7 de octubre (fs. 48) y 28 de octubre (fs. 47), ambas del año 1998, sin que haya constancia de gestiones efectuadas por la demandada para impedir o reducir este cobro. En otras circunstancias y dado el peligro de remate de la propiedad que involucraba para la compradora el no pago de los Roles Suplementarios no parece razonable que la demandada ahora objete el no haber opuesto excepciones la demandante y no haber solicitado la condonación de intereses en el juicio correspondiente. En todo caso, de los documentos de pago de estos Roles Suplementarios (fs. 105 a 113) consta que la sociedad compradora obtuvo una condonación del 45% de los intereses y multas a pagar.
  - 6° Que los Roles Suplementarios pagados por XXX respecto de la propiedad comprada a la demandada, incluyen los 8 recibos que rolan en el expediente (fs. 105 y siguientes) individualizados a fs. 25 y que suman un total de \$ 20.961.169 comprendiendo diferencias de contribuciones desde el año 1994 hasta el año 1997 inclusive; ahora bien, considerando que la compra de la demandante se inscribió en junio del año 1997, el Árbitro estima que deberá descontarse del total pagado por la demandante, la suma de \$ 3.206.040 (fs. 122) correspondiente al Rol Suplementario del segundo semestre de 1997, por lo que la suma a restituir a la demandante ascendería a \$ 17.755.129.
  - 7° Que, sin embargo, sobre la cantidad antes señalada debe descontarse, a juicio del sentenciador, una parte del crédito que la Tesorería reconoció en favor de XXX por efecto de la rebaja del avalúo del inmueble, de que da constancia la Resolución N° 14/6399 del 7 de abril del año 1999 (fs. 140), por cuanto esta rebaja se hizo con efecto retroactivo a contar del primer semestre del año 1997 por lo que debe beneficiar a C.Ch.SA. por dicho semestre –en que el inmueble le pertenecía– y a XXX por los semestres siguientes,

esto es, desde el segundo semestre de 1997 al primer semestre de 1999 inclusive; por consiguiente, ascendiendo el total del crédito a \$ 4.908.751 (documento fs. 66) correspondiente a 5 semestres, deberá descontarse de la suma a pagar por C.Ch.SA. a XXX, la suma de \$ 981.750 (1/5 del crédito), por lo que la cantidad a pagar disminuye a \$ 16.773.379.

- 8° Que el Árbitro estima que no cabe dar lugar a la demanda en cuanto a indemnización de perjuicios, ya que ellos no se han acreditado debidamente en autos, y las sumas a pagar se recargarán con intereses corrientes.

Por otra parte, no se ha acreditado pago de honorarios profesionales en gestiones relacionadas directamente con el cobro y pago de los Roles Suplementarios de contribuciones que han sido materia de este juicio.

- 9° Que, finalmente, respecto de la excepción de prescripción del pago del impuesto territorial señalada por la demandada, tal excepción no es materia de este Juicio Arbitral, en que sólo cabe pronunciarse sobre la procedencia o no de restituir a la demandante sumas pagadas por ella a título de impuesto territorial, pagos que hizo en septiembre de 1999 y marzo del 2001 (fs. 105 a 112).

#### **RESUELVO:**

Ha lugar a la demanda sólo en cuanto se ordena a C.Ch.SA. pagar a XXX la cantidad de \$ 16.773.379 más intereses corrientes para operaciones no reajustables en moneda nacional, a contar de la fecha de notificación de la demanda de autos, esto es desde el 26 de octubre de 2001 hasta la fecha del pago efectivo. Cada parte deberá pagar sus propias costas y las comunes por mitades, incluidos los gastos administrativos del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, en razón de que se estima ambas han tenido motivo plausible para litigar.

Envíese copia de este fallo al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Patricio Figueroa Velasco, Árbitro Arbitrador.  
René Letelier Silva, Actuario.