

C.A. de Concepción

shp

Concepción, trece de agosto de dos mil veintiséis.

VISTOS Y TENIENDO, ADEMÁS PRESENTE

PRIMERO: Que, el abogado de la reclamante FPC PAPELES SpA dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de veintiocho de abril del año dos mil veintiséis, dictada por el Juez del Tribunal Tributario y Aduanero de la Región del Ñuble y la Región del Biobío, mediante la cual se rechazó la reclamación interpuesta por la reclamante en contra del avalúo fiscal asignado al bien raíz Rol N° 5007-152 de la comuna de Coronel, correspondiente al proceso de reavalúo no agrícola 2022.

Sostiene que una tabla está "mal aplicada" no solo por un error de cálculo, sino cuando la tabla misma adolece de vicios de legalidad, falta de fundamentación o criterios ajenos a la Ley N° 17.235. El reproche lo hace consistir en que "no puede existir aplicación correcta de un instrumento jurídicamente defectuoso".

Alega que en la sentencia se priva de "efecto útil" a la facultad de los Tribunales Tributarios para declarar la nulidad de actos administrativos (artículo 1 N° 8 de la Ley N° 20.322), pues el fallo trata la nulidad como una potestad accesoria o subordinada a las causales técnicas del reclamo de avalúo.

Asimismo, en la sentencia se distingue artificialmente entre el "acto general" (Resolución Ex. SII N° 143 de 2021) y el "acto de avalúo individual", impidiendo un control real sobre los actos que son la causa directa y necesaria del avalúo reclamado.

Añade que el fallo confunde la comunicación de un resultado con la motivación del acto. El Servicio de Impuestos Internos consideró las restricciones del predio porque la Ficha de Área Homogénea así lo afirma de forma genérica, sin que se explique la metodología, ponderación o criterios técnicos usados para llegar al valor fijado.

Refiere que el sentenciador utiliza el mismo acto impugnado (o antecedentes elaborados por el propio Servicio de Impuestos Internos) como prueba suficiente de su propia regularidad, sin exigir una verificación material de cómo incidieron las minusvalías en el precio.

Arguye, además, que la sentencia traslada injustamente al contribuyente la carga de acreditar que el SII no consideró ciertos factores. Sostiene que, si la Administración determina el avalúo de forma unilateral, es ella quien debe probar y explicar racionalmente cómo ponderó las restricciones de accesibilidad y utilidad pública.

Reprocha la infracción a las reglas de la sana crítica, ya que el sentenciador reconoció la existencia de informes técnicos y certificados municipales (que daban cuenta de restricciones urbanísticas y falta de acceso público), pero no los ponderó para resolver la petición principal de nulidad, tratándolos solo como datos secundarios.

Asimismo, recrimina la negativa a acceder a su petición subsidiaria, esto es, el rechazo de aplicar coeficientes de ajuste (0,8), ya que la sentencia reconoce que el predio accede por servidumbres privadas y no por espacio público, pero niega el coeficiente de 0,8 que es una "condición común" al parque industrial y no exclusiva del predio. Sostiene que la norma no exige exclusividad, sino que la condición de hecho concurra.

Igualmente, cuestiona que el sentenciador desestime el coeficiente de 0,75, pese a que se acreditó que el 13,6% de la superficie está afecta a utilidad pública (ensanche de Ruta 160 y Calle Nueva 4), lo que en la práctica industrial de la recurrente opera como una prohibición de edificar.

Solicita se revoque la sentencia definitiva y que, en su lugar, se acoja la petición principal de nulidad tributaria y aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto de la Resolución Exenta N° 143 de 2021 y actos derivados; o, en subsidio, se ordene la aplicación de

coeficientes de ajuste por deficiencia de accesibilidad (0,8) y por prohibición de edificar (0,75).

SEGUNDO: Que, en cuanto al primer reproche, esto es lo relativo a la naturaleza del procedimiento y la competencia anulatoria del Tribunal, cabe señalar que la potestad anulatoria incidental es accesoria y funcional a la decisión del conflicto tributario concreto. No es dable pretender que un reclamo de avalúo, que tiene causales taxativas en el artículo 149 del Código Tributario, se transforme en una acción autónoma y general de nulidad de derecho público contra actos administrativos de alcance general como lo es la Resolución Exenta N° 143 de 2021, por lo cual dicho reproche debe ser desestimado.

TERCERO: Que, respecto de la aplicación errónea de las tablas de clasificación, el recurrente afirma que una tabla mal construida o inmotivada constituye *per se* una aplicación errónea. Sin embargo, la estructura del citado artículo 149 del Código Tributario exige que cualquier vicio se proyecte de manera concreta, específica y demostrable sobre el inmueble reclamado. La Resolución Ex. SII N° 143 de 2021 no asigna un avalúo singular, sino que fija directrices generales; por tanto, el agravio real solo surge con la formación del rol comunal. No habiéndose probado una discrepancia técnica específica en el cálculo del Rol N° 5007-152, no cabe acoger esta causal por la vía de una impugnación abstracta a la metodología del Servicio de Impuestos Internos (SII).

CUARTO: Que, sobre la supuesta falta de motivación y razonamiento circular en relación con la Ficha del Área Homogénea (AH) IBB007, esta Corte estima que el deber de motivación se encuentra satisfecho. La ficha descriptiva identifica explícitamente las condiciones particulares del sector, tales como afectación a expropiación, área de protección de recursos naturales y zona de riesgo, declarando que estas fueron consideradas en el valor unitario de terreno. El hecho de que el Servicio e Impuestos Internos determine el valor basándose en estas

variables técnicas, y que el contribuyente disienta de la ponderación, no equivale a una falta de motivación, sino a una discrepancia con el mérito de la decisión técnica.

QUINTO: Que, entrando al análisis de la petición subsidiaria sobre coeficientes de ajuste, se debe refutar el reproche por deficiencia de accesibilidad (factor 0,8). Aunque se acreditó que el predio accede mediante calles privadas o servidumbres, la prueba rendida demuestra que esta es una condición estructural de todo el parque empresarial y del área homogénea IBB007 en que se inserta. Al ser una característica común considerada en la valorización base del área, no constituye una minusvalía singular que justifique un ajuste excepcional adicional para este predio específico, so pena de duplicar el beneficio de la corrección ya integrada en el valor unitario.

SEXTO: Que, respecto al coeficiente por prohibición de edificar (factor 0,75), el recurrente alega que la afectación a utilidad pública por el ensanche de la Ruta 160 y la apertura de Calle Nueva 4 supera el 10% de la superficie. No obstante, como acertadamente concluye el sentenciador de primer grado, la declaratoria de utilidad pública no equivale automáticamente a una prohibición jurídica de edificar en los términos precisos que exige el Anexo 2 de la Resolución N° 143. A mayor abundamiento, el propio informe técnico de la reclamante restó consistencia a su pretensión al no asignar originalmente este coeficiente al Rol N° 5007-152, reservándolo para otro inmueble (Rol 5007-153).

SÉPTIMO: Que, en cuanto a la carga de la prueba, el recurrente critica que se le exija probar "lo que debía explicar el SII". Es menester recordar que los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad. Para alterar judicialmente un avalúo, el estándar probatorio exige acreditar que las restricciones no fueron consideradas al determinar el valor unitario o que imponían inequívocamente la aplicación de un coeficiente. La reclamante no logró satisfacer dicho estándar, limitándose

a demostrar restricciones en abstracto que la ficha del SII ya declaraba haber ponderado.

OCTAVO: Que, en consecuencia, no advirtiéndose infracción a las reglas de la sana crítica ni errores de derecho en la interpretación de las normas tributarias vigentes, esta Corte comparte la conclusión a que arribó el juez del *a quo* en cuanto a que no se ha acreditado una aplicación errónea de las tablas de clasificación ni vicios que invaliden el proceso de reavalúo respecto del inmueble en comento.

Por estas consideraciones, citas legales y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 140, 142, 143 y 148 del Código Tributario; Ley N° 17.235 y Ley N° 20.322 se declara:

I.- Que, **SE CONFIRMA**, la sentencia definitiva de veintiocho de abril del año dos mil veintiséis, dictada por el Juez del Tribunal Tributario y Aduanero de la Región del Ñuble y la Región del Biobío.

II.- Que no se condena en costas a la reclamante por haber tenido motivos plausibles para alzarse.

Regístrese y comuníquese.

Redactada por el ministro señor Jordán.

N° Tributario Y Aduanero-73-2026.