

C.A. de Santiago

Santiago, veinticinco de agosto de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con las siguientes modificaciones:

a) En el motivo décimo cuarto, se prescinde de sus párrafos tercero y cuarto.

b) Se elimina el considerando décimo sexto.

c) En el fundamento décimo séptimo, se excluye, después del cuadro incorporado en dicho motivo, todo el texto que comienza con la expresión "De lo anterior, se desprende".

d) Se elimina el motivo décimo octavo.

e) En la reflexión décimo noveno, se prescinde su párrafo segundo.

f) Se excluyen los fundamentos vigésimo segundo y vigésimo tercero.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, en estos antecedentes doña [Julia], casada en sociedad conyugal con don [Leandro], dedujo reclamo en contra del avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos respecto del bien raíz Rol Nro. NUM000, ubicado en DIRECCION000, comuna de La Reina, fundado en la causal prevista en el Nro. 2 del artículo 149 del Código Tributario, esto es, la aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto del bien gravado o de una parte de este.

Por sentencia de primera instancia, el Segundo Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana acogió el reclamo y ordenó modificar el avalúo del referido inmueble mediante la incorporación de los coeficientes excepcionales analizados en sus considerandos. En contra de esa decisión, el Servicio de Impuestos Internos interpuso recurso de apelación. Sostiene, en primer término, que la sentencia incurrió en un error de derecho al exigirle un estándar probatorio improcedente para acreditar la correcta determinación del avalúo y la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes a la antigüedad de la construcción y a la minusvalía del terreno. Afirma que el proceso de reavalúo se efectuó conforme a la Ley Nro. 17.235 y a la

Resolución Exenta Nro. 143, de 30 de diciembre de 2021, mediante un sistema masivo, técnico y reglado, y que las actuaciones de la Administración Tributaria se encuentran amparadas por una presunción de legalidad.

Agrega que el tribunal habría invertido la carga de la prueba, pues correspondía a la reclamante acreditar que los coeficientes correctores no habían sido aplicados y que el avalúo era incorrecto. Sin embargo, aquella no habría acompañado prueba técnica apta para desvirtuar la tasación practicada por el Servicio. Alega, asimismo, que el fallo carece de motivación suficiente e infringe las reglas de valoración probatoria, porque no analizó las declaraciones de Patricio Alfonso Opazo Marcenaro, jefe del Departamento de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, y de Shirlene Herrera Toro, fiscalizadora tasadora del mismo organismo. Señala que ambos testigos entregaron antecedentes técnicos directamente relacionados con el punto de prueba y explicaron la metodología empleada para determinar el avalúo, las características del área homogénea XAA-093 y la aplicación concreta de los factores destinados a recoger las particularidades del inmueble.

En particular, el apelante sostiene que al terreno se le aplicó un coeficiente corrector de 0,50, destinado a considerar la minusvalía derivada de su ubicación en una zona de edificaciones en altura, mientras que a la construcción se le aplicó el factor de depreciación correspondiente a su antigüedad, atendido que data del año 1965. Añade que la clasificación del predio dentro del área homogénea XAA-093 se encuentra justificada por su uso mixto, accesibilidad, equipamiento, conectividad y proceso de densificación, elementos considerados conforme a la normativa técnica vigente.

Solicita, en consecuencia, que se revoque la sentencia apelada y, en su lugar, se rechace el reclamo, se mantenga íntegramente el proceso de reavalúo efectuado por la Administración Tributaria y se confirme el avalúo fiscal determinado respecto del bien raíz aludido, con costas.

Segundo: Que, atendidos los términos del arbitrio, la cuestión sometida al conocimiento de esta Corte consiste en determinar si los antecedentes rendidos en el proceso permiten establecer que el Servicio

de Impuestos Internos aplicó erróneamente las tablas de clasificación respecto del bien raíz Rol Nro. NUM000, de la comuna de La Reina, configurándose la causal prevista en el Nro. 2 del artículo 149 del Código Tributario, o si, por el contrario, el avalúo fiscal fue determinado conforme a los parámetros técnicos y normativos aplicables.

Para que prospere el reclamo no basta con acreditar que el avalúo fiscal experimentó un incremento como consecuencia del proceso general de reavalúo de bienes raíces no agrícolas correspondiente al año 2022. El aumento del valor, aun cuando sea significativo, no demuestra por sí solo una aplicación errónea de las tablas de clasificación, desde que puede provenir de la actualización general de los valores unitarios del área homogénea, de las características urbanas del sector o de los demás factores considerados por la normativa técnica.

En consecuencia, correspondía a la reclamante aportar antecedentes suficientes para demostrar que la clasificación asignada al inmueble, los valores unitarios utilizados o los factores aplicados en su tasación no se ajustaban a sus características efectivas y que tal incorrección incidió concretamente en la determinación del avalúo impugnado.

La controversia no puede resolverse, por tanto, únicamente a partir de la magnitud del incremento experimentado por el avalúo ni de las circunstancias personales y económicas de la propietaria. Debe examinarse si la prueba rendida permite comprobar, de manera objetiva, que el Servicio omitió considerar alguna característica relevante del bien raíz o aplicó equivocadamente los criterios técnicos previstos para su tasación. Solo en ese supuesto podría tenerse por configurada la causal especial invocada en el reclamo.

Tercero: Que, conforme a los artículos 3° y 4° de la Ley Nro. 17.235 sobre Impuesto Territorial, corresponde al Servicio de Impuestos Internos efectuar periódicamente el reavalúo de los bienes raíces y dictar las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para realizar su tasación.

Respecto de los bienes raíces no agrícolas, el artículo 4° citado dispone que deben confeccionarse tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos y fijarse los valores unitarios

correspondientes a cada tipo de bien. La clasificación de las construcciones debe considerar su clase y calidad, mientras que la determinación de sus valores unitarios atiende, además, a sus especificaciones técnicas, costos de edificación, antigüedad, destino y a la importancia de la comuna y del sector en que se encuentran emplazadas. En cuanto a los terrenos, sus valores unitarios se incorporan en planos de precios, considerando su ubicación y las obras de urbanización y equipamiento disponibles.

Enseguida, para el proceso de reavalúo de los bienes raíces no agrícolas correspondiente al año 2022, el Servicio dictó la Resolución Exenta Nro. 143, de 30 de diciembre de 2021, que estableció las instrucciones aplicables y sus respectivos anexos técnicos. Conforme a esa regulación, los predios son agrupados en áreas homogéneas constituidas por inmuebles que presentan características urbanas comunes, entre ellas su ubicación, uso de suelo, accesibilidad, infraestructura vial, equipamiento, categoría de las edificaciones y grado de densificación.

La determinación del valor fiscal de un inmueble parte del valor unitario establecido para el área homogénea en que se encuentra ubicado y se complementa con la aplicación de los coeficientes o factores que correspondan a sus características particulares. Tales mecanismos permiten recoger tanto las condiciones generales del sector como las circunstancias específicas del terreno y de las construcciones emplazadas en él, incluidas las situaciones que puedan representar una plusvalía o minusvalía respecto de los restantes predios del área.

De este modo, la pertenencia de un inmueble a un área homogénea en la que coexisten edificaciones de distinta naturaleza no constituye, por sí misma, una aplicación errónea de las tablas de clasificación. Lo relevante es establecer si el área asignada responde a las características urbanas del sector y si las particularidades del predio que lo diferencian de los demás inmuebles fueron debidamente consideradas mediante los factores o coeficientes previstos por la normativa técnica.

Cuarto: Que, de los antecedentes incorporados al proceso, aparece que el bien raíz materia de autos se encuentra ubicado en

DIRECCION000, comuna de La Reina, y está compuesto por un terreno de 318 metros cuadrados y una vivienda de albañilería, de un piso, con una superficie construida de 104 metros cuadrados, edificada en el año 1965 y clasificada en calidad media.

El inmueble se encuentra emplazado en el área homogénea XAA-093, definida para el proceso de reavalúo del año 2022 como una zona de uso mixto, categoría constructiva alta y elevada densidad, en la cual coexisten inmuebles habitacionales, comerciales y de equipamiento, además de edificaciones de baja y gran altura. Se trata, asimismo, de un sector sometido a un proceso de densificación y desarrollo inmobiliario.

La prueba rendida da cuenta de que dicha área presenta una adecuada accesibilidad y conectividad, por su cercanía con avenida Américo Vespucio y avenida Larraín, con el centro comercial Plaza Egaña y con la estación de Metro del mismo nombre, en la que confluyen las líneas 3 y 4. Tales circunstancias corresponden a características objetivas del entorno urbano que inciden en el valor de los terrenos situados en el sector.

Asimismo, se estableció que el área homogénea XAA-093 registró, para el proceso de reavalúo de 2022, un valor fiscal unitario de terreno de 42,20 unidades de fomento por metro cuadrado. Según los antecedentes técnicos aportados por el Servicio, dicho valor fue obtenido mediante el análisis de transacciones informadas en los formularios respectivos y de tasaciones comerciales proporcionadas por entidades bancarias, las cuales arrojaron un valor comercial unitario promedio de 70,22 unidades de fomento por metro cuadrado.

Estos antecedentes permiten concluir que la clasificación del predio dentro del área homogénea XAA-093 no obedeció únicamente a la existencia de edificios en altura próximos a la vivienda, sino a un conjunto de condiciones urbanas comunes y objetivamente verificables, relativas al uso del suelo, la conectividad, el equipamiento y la dinámica de desarrollo del sector. No se advierte, por tanto, que la asignación de esa área homogénea importe una aplicación errónea de las tablas de clasificación.

Quinto: Que tampoco resulta efectivo que las características particulares del inmueble hayan sido omitidas en la determinación de su avalúo. Por el contrario, los elementos acompañados demuestran que el Servicio aplicó factores específicos destinados a recoger tanto la minusvalía del terreno como la antigüedad de la construcción.

En efecto, en el antecedente incorporado a fojas 134, correspondiente a las líneas prediales del Rol Nro. NUM000, consta que al terreno se le aplicó un coeficiente corrector de 0,50, determinándose por este concepto un avalúo de \$209.573.607. Dicho factor reduce a la mitad el valor unitario que habría correspondido al terreno conforme a su ubicación en el área homogénea XAA-093 y recoge, precisamente, la minusvalía derivada de la colindancia de la vivienda con edificaciones en altura y de su emplazamiento en un sector de creciente densificación.

Respecto de la construcción, el mismo antecedente consigna la aplicación de un coeficiente de edad de 0,544, mediante el cual se consideró la depreciación correspondiente a una vivienda edificada en el año 1965. La aplicación de este factor determinó para la construcción un avalúo de \$25.120.796.

La suma de ambos componentes —\$209.573.607 por el terreno y \$25.120.796 por la construcción— asciende exactamente a \$234.694.403, cantidad que corresponde al avalúo fiscal fijado para el inmueble a contar del 1 de enero de 2022. Existe, por consiguiente, una correspondencia aritmética directa entre los valores resultantes de la aplicación de los referidos coeficientes y el avalúo total impugnado.

Esta concordancia permite verificar objetivamente que los factores correctores no fueron reconocidos solo de manera teórica por el Servicio ni invocados con posterioridad para justificar el resultado de la tasación, sino que incidieron concreta y efectivamente en su determinación. En consecuencia, la conclusión del tribunal de primer grado, en cuanto sostuvo que no constaba una rebaja real y verificable derivada de aquellos factores, no se ajusta al mérito de los antecedentes incorporados al proceso.

Sexto: Que la conclusión anterior se encuentra corroborada por la prueba testimonial rendida por el Servicio de Impuestos Internos, constituida por las declaraciones de Patricio Alfonso Opazo Marcenaro,

jefe del Departamento de Avaluaciones, y de Shirlene Herrera Toro, fiscalizadora tasadora, quienes depusieron directamente sobre el punto de prueba fijado por el tribunal, relativo a los antecedentes y circunstancias que incidieron en el aumento o disminución del avalúo del inmueble.

Patricio Alfonso Opazo Marcenaro explicó que en el área homogénea XAA-093 coexisten distintos destinos prediales y que el instrumento de planificación territorial permite la edificación en altura. Preciso que esta circunstancia puede generar una minusvalía para las viviendas de baja altura, razón por la cual al terreno correspondiente al Rol Nro. NUM000 se le aplicó un coeficiente corrector de 0,50, reduciendo su valor unitario a la mitad del asignado, con carácter general, a los inmuebles situados en el mismo sector. Agregó que, respecto de la construcción, se aplicó el factor de depreciación correspondiente a su antigüedad.

A su turno, Shirlene Herrera Toro describió las características del área homogénea en que se encuentra emplazado el inmueble, su uso predominantemente mixto, la conectividad proporcionada por las avenidas estructurantes y las líneas de Metro, el equipamiento existente y la dinámica de construcción de proyectos inmobiliarios. Explicó también la metodología utilizada para obtener el valor unitario del terreno y confirmó la aplicación al predio del coeficiente de 0,50, destinado a recoger las minusvalías vinculadas con su ubicación en una zona de edificaciones en altura, junto con el factor anual de depreciación de la vivienda construida en 1965.

Se trata de declaraciones emanadas de funcionarios especializados en materia de avaluaciones, referidas específicamente al procedimiento técnico empleado respecto del inmueble reclamado y concordantes entre sí y con los antecedentes documentales incorporados a la causa. Sus testimonios no se limitaron a describir en términos generales el sistema de reavalúo, sino que explicaron la clasificación asignada al predio, la determinación del valor unitario y la aplicación concreta de los factores correctores.

La sentencia apelada, pese a expresar que la prueba documental y testimonial había sido debidamente incorporada al expediente, no

efectuó una valoración específica de estas declaraciones ni explicó las razones por las cuales carecerían de mérito para acreditar la correcta determinación del avalúo. Tal omisión resulta relevante, pues dichos testimonios proporcionan la explicación técnica que el fallo estimó ausente y, examinados conjuntamente con la documentación acompañada, permiten comprobar que las características particulares del inmueble fueron efectivamente consideradas en su tasación.

Séptimo: Que la circunstancia de no haberse efectuado una inspección en terreno tampoco permite concluir que el avalúo fue incorrectamente determinado. La normativa aplicable configura el reavalúo como un procedimiento técnico de carácter general, sustentado en los antecedentes catastrales del inmueble, las características del área homogénea, los valores obtenidos de transacciones y tasaciones comerciales y los factores de ajuste previstos para recoger las particularidades de cada predio.

Seguidamente, no consta que la Ley Nro. 17.235 o la Resolución Exenta Nro. 143 establezcan la visita al inmueble como una exigencia indispensable para la validez de su tasación. En este caso, además, las condiciones que la reclamante estimaba determinantes —la antigüedad de la vivienda y su colindancia con edificaciones en altura— eran conocidas por el Servicio y fueron incorporadas al cálculo mediante los coeficientes de 0,544 y 0,50, respectivamente.

Por consiguiente, la ausencia de una inspección material solo resultaría relevante si se hubiesen acreditado características del inmueble desconocidas para la Administración o discrepancias entre la información catastral utilizada y sus condiciones reales. Sin embargo, la reclamante no aportó prueba técnica que demostrara errores en la superficie del terreno o de la construcción, en el año de edificación, en su clase o calidad, ni en los demás antecedentes considerados para practicar la tasación.

Tampoco los incrementos posteriores del avalúo permiten inferir que los coeficientes correctores dejaron de aplicarse o que carecieron de incidencia real. La existencia de un factor de reducción no supone que el avalúo deba permanecer invariable, pues aquel opera sobre valores

unitarios susceptibles de actualizarse con ocasión de los procesos generales de reavalúo y de los reajustes previstos por el ordenamiento.

De este modo, el aumento experimentado por el avalúo total o afecto en los períodos posteriores no demuestra, por sí solo, la omisión de los factores correctores. Lo decisivo es que estos fueron incorporados en el cálculo inicial y produjeron una reducción efectiva respecto del valor que habría correspondido al inmueble sin su aplicación, cuestión que se encuentra acreditada por los antecedentes documentales, la concordancia aritmética de sus componentes y las declaraciones técnicas rendidas en el proceso.

Octavo: Que la circunstancia de que algunos de los antecedentes de mercado acompañados por el Servicio correspondan a departamentos ubicados dentro de la misma área homogénea tampoco permite concluir que el avalúo del inmueble reclamado haya sido incorrectamente determinado.

La conformación de un área homogénea no exige que todos los predios comprendidos en ella posean idéntico destino, superficie o tipología constructiva. Su finalidad consiste en agrupar inmuebles que comparten determinadas características urbanas generales, tales como ubicación, uso de suelo, accesibilidad, infraestructura, equipamiento y grado de densificación. En la especie, la coexistencia de viviendas unifamiliares, edificios habitacionales, comercios y equipamientos constituye precisamente una de las características del sector calificado como de uso mixto.

Por otra parte, los valores totales consignados en las operaciones de compraventa de departamentos no pueden ser directamente comparados con el avalúo fiscal del inmueble reclamado sin considerar, entre otros elementos, la superficie del terreno y de las construcciones, la proporción de derechos sobre bienes comunes, la fecha de cada operación y las características particulares de los bienes transferidos. La sola constatación de que el precio total de algunos departamentos es inferior al avalúo fiscal del predio no demuestra que el valor unitario asignado al terreno sea equivocado.

Los antecedentes de mercado no fueron utilizados para equiparar directamente la vivienda de la reclamante con cada uno de los

departamentos enajenados, sino como parte de la información disponible para determinar el valor unitario general del área homogénea. Las diferencias particulares entre el inmueble reclamado y las edificaciones en altura fueron recogidas mediante la aplicación del coeficiente corrector de 0,50 al terreno y del correspondiente factor de depreciación a la construcción.

En consecuencia, la prueba relativa a las transacciones efectuadas en el sector no acredita que el inmueble tenga un avalúo fiscal superior a su valor de mercado ni permite desvirtuar la clasificación del predio dentro del área homogénea XAA-093. Para alcanzar esa conclusión habría sido necesario contar con antecedentes técnicos que permitieran efectuar una comparación objetiva entre los valores unitarios de bienes equivalentes, prueba que no fue aportada por la reclamante.

Noveno: Que las circunstancias personales invocadas por la actora, relativas a su situación económica, al monto de su pensión y al estado de salud de su cónyuge, aun cuando resultan atendibles desde una perspectiva individual, no corresponden a factores contemplados por la Ley Nro. 17.235 para determinar el avalúo fiscal de un bien raíz.

La tasación debe efectuarse sobre la base de elementos objetivos vinculados con las características del terreno y de las construcciones, su ubicación, antigüedad, destino, accesibilidad, equipamiento y demás parámetros técnicos establecidos por la normativa. En consecuencia, la capacidad económica de la propietaria o las cargas familiares que soporta no permiten modificar el valor fiscal del inmueble ni demuestran que las tablas de clasificación hayan sido erróneamente aplicadas.

Por otra parte, el aumento de las contribuciones derivado del proceso de reavalúo tampoco constituye, por sí mismo, una causal de modificación del avalúo. Los antecedentes dan cuenta de que al inmueble se le aplicó el mecanismo de alza gradual previsto en la Ley Nro. 17.235, destinado a moderar progresivamente el impacto que produce un incremento significativo de las contribuciones. Sin embargo, dicho beneficio se refiere a la forma en que el aumento se incorpora al monto a pagar y no altera los criterios técnicos conforme a los cuales debe determinarse el valor fiscal del bien raíz.

De este modo, ni las circunstancias personales de la reclamante ni el incremento de la carga tributaria permiten tener por configurada la causal del Nro. 2 del artículo 149 del Código Tributario. Su procedencia requería demostrar una equivocación concreta en la clasificación del terreno o de la construcción, en los valores unitarios utilizados o en los coeficientes aplicados, lo que no se desprende de la prueba rendida.

Décimo: Que, de la valoración conjunta de los antecedentes documentales y testimoniales rendidos en el proceso, se concluye que el avalúo fiscal del bien raíz Rol Nro. NUM000 fue determinado conforme a los parámetros establecidos en la Ley Nro. 17.235 y en la Resolución Exenta Nro. 143, de 30 de diciembre de 2021.

La clasificación del inmueble dentro del área homogénea XAA-093 se encuentra justificada por las características objetivas del sector en que se emplaza, relativas a su uso mixto, conectividad, equipamiento y proceso de densificación. A su vez, las particularidades del predio fueron específicamente consideradas mediante la aplicación de un coeficiente corrector de 0,50 al terreno, destinado a recoger la minusvalía asociada a la proximidad de edificaciones en altura, y de un factor de edad de 0,544 a la construcción, atendido el año en que fue edificada.

La incidencia efectiva de ambos factores se encuentra demostrada por los valores consignados para cada componente del inmueble, cuya suma coincide exactamente con el avalúo fiscal fijado a contar del 1 de enero de 2022. Esta conclusión se encuentra, además, corroborada por las declaraciones técnicas rendidas por los funcionarios especializados del Servicio de Impuestos Internos.

Undécimo: Que la reclamante no aportó antecedentes técnicos que demostraran la existencia de errores en la información catastral, en la clasificación del inmueble, en el valor unitario asignado al área homogénea o en la aplicación de los coeficientes correspondientes. El incremento del avalúo, la ausencia de una inspección en terreno, los precios totales de compraventa de inmuebles de distinta naturaleza y sus circunstancias personales no resultan suficientes para acreditar la causal invocada.

Por consiguiente, no se encuentra configurada la aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto del bien gravado, prevista

en el Nro. 2 del artículo 149 del Código Tributario. Al haber arribado a una conclusión diversa, la sentencia apelada no se ajustó al mérito de la prueba rendida, por lo que deberá ser enmendada, manteniéndose el avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos.

Duodécimo: Que no se condena en costas a la reclamante por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en el artículo 140 del Código Tributario, **se revoca** la sentencia de quince de abril de dos mil veintiséis, dictada por el Segundo Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana, en los autos RUC N° NUM001, RIT N° NUM002, y, en su lugar, se declara que se rechaza, sin costas, el reclamo interpuesto por doña [Julia], en contra del avalúo fiscal del bien raíz Rol Nro. NUM000, de la comuna de La Reina. En consecuencia, se mantiene el avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos respecto del referido inmueble con ocasión del proceso de reavalúo de bienes raíces no agrícolas correspondiente al año 2022.

Regístrese y devuélvase.

Rol Corte Nro. 365-2026 (tributario).