

3. CHILE

Lic. Mario Antonio Sosa Cárdenas

3.1. LA COMPRA-VENTA

Partamos de la premisa que se asienta en el artículo 1801 del Código Civil de Chile: “el contrato de compra-venta se reputa perfecto desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvo la venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, que no se haya otorgado escritura pública”¹. Así mismo, en el artículo 1802 se establece la posibilidad para las partes de pactar que la venta no se reputa perfecta mientras no se otorgue escritura pública, ante lo cual, “las partes pueden retractarse hasta antes de otorgarse la escritura o hasta antes de principiar la entrega”².

En nuestro sistema, el Código Civil para el Estado de Jalisco sostiene “el principio de que “la compra-venta es perfecta aún cuando el precio no fuese cubierto y la cosa entregada”; y que además, “tratándose de inmuebles deberá constar en escritura pública”³; pero sin que se afecte el principio citado.

A diferencia de la legislación en México, el Código Civil Chileno establece en su artículo 1806 que “(...) Los impuestos fiscales o municipales, las cosas de la escritura y de cualesquiera otras solemnidades de la venta, serán de cargo del vendedor; a menos de pactarse otra cosa(...)”⁴. En seguimiento a esto y a la tradición del modo de adquirir el dominio de las cosas, en el artículo 674 enuncia que “la entrega que el dueño hace de la cosa al comprador, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo” y para que surta efectos esta tradición se requiere del título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.; y que dicho título sea válido respecto de la persona a quien se confiere, según el artículo 675; finalmente el artículo 679 precisa que “si la ley exige

1 Código Civil de Chile, <http://www.bcn.cl/leyes/pdf/actualizado/172986.pdf>. (descargado el 08 de enero de 2008).

2 *Ídem*.

3 Código Civil para el Estado de Jalisco, <http://www.congreso.jalisco.gob.mx/Servicios/bibvirtual/bibliovirtual.cfm>. (descargado el 8 de Enero de 2008).

4 Código Civil de Chile...

solemnidades especiales para la enajenación, no habrá transmisión del dominio sin que se cumplan éstas”⁵.

3.2. LOS IMPUESTOS

La Ley de Impuesto Territorial del Código Civil de Chile establece contribuciones sobre Bienes Raíces que se calculan aplicando la tasa de 1% anual para inmuebles con avalúo igual o inferior a \$55,158.619 (al 1º. de julio de 2007) y de 1.2%; para inmuebles con valor superior al citado, así como una sobre tasa anual de beneficio fiscal del 0.025% ambas en la parte del avalúo que exceda del monto señalado; además la tasa anual del impuesto para los bienes raíces con destino no habitacional es de 1,2%, más una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%. “Los bienes raíces no agrícolas afectos a Impuesto Territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagan una sobretasa de 100% respecto de la tasa vigente del impuesto que no aplica en áreas de expansión urbana y en áreas rurales”⁶. En Jalisco este impuesto es el equivalente al Impuesto sobre la Propiedad Raíz o Impuesto Predial, que es de carácter municipal⁷ y cada Ayuntamiento tiene la facultad de establecer sus tasas, a través de su Dirección o Departamento de Catastro Municipal⁸.

Respecto a los impuestos que gravan la compra-venta, tenemos que en Chile, en el año de 1980, La Junta de Gobierno de la República dictó el Decreto Ley N° 3.475, (Ley Sobre Impuesto de Timbres y Estampillas), en el cual el punto 5 del artículo 1º se consideró como gravados la compra-venta, permuta, dación en pago o cualquiera otra convención traslativa de dominio de bienes corporales inmuebles o de cuotas sobre los mismos, posteriormente dicho punto 5 fue derogado por el artículo 1º, letra “a” de la Ley número 17.990 publicada en el

5 Ídem.

6 Íbidem, “Ley de Impuesto Territorial”.

7 Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso: a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio>. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, art. 115, IV (documento descargado el 09 de enero de 2008).

8 <http://www.congresoajal.gob.mx/Servicios/bibvirtual/bibliovirtual.cfm>. Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco. 08 de enero de 2008 [descarga de documento].

Diario Oficial de fecha 4 de mayo de 1981⁹.

Así mismo, el artículo 2 de la citada Ley 17.990 establece (aún cuando la transmisión de inmuebles ya no estaba gravada por el Impuesto de Timbres y Estampillas) la obligación para los Notarios y los Conservadores de Bienes Raíces de:

...proporcionar al Servicio de Impuestos Internos la información que dicha entidad fiscal les exija en la forma, plazo y condiciones que el Director Nacional de dicho organismo determinara. Estableciendo además que el incumplimiento de esta obligación será sancionado según lo previsto en el punto número 1 del artículo 97 del Código Tributario¹⁰.

En la misma forma, la Ley sobre Impuesto de Timbres y Estampillas en su artículo 5 establece que:

...la base imponible para los casos de compra-venta de inmuebles es sobre el valor del contrato teniendo como mínimo el valor del avalúo vigente y sin perjuicio de la facultad del Servicio de Impuestos Internos para tasar el inmueble o cuota que corresponda, en conformidad a las normas del Código Tributario¹¹.

En el artículo 15 establece:

...salvo norma expresa en contrario los impuestos contemplados de la misma ley deberán pagarse dentro del plazo de sesenta días a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, aun cuando no haya sido autorizada por el respectivo funcionario y siempre que el notario no la haya dejado sin efecto o dentro del mes siguiente a la fecha en que se autorizaron o protocolizaron las escrituras privadas¹².

Como ya se dijo, en Chile, la compra-venta ya no está gravada por la citada Ley sobre Timbres y Estampillas, pero sobreviven las disposiciones sobre las obligaciones de los Notarios. En México, en 1948, la Ley del Timbre que gravaba la transmisión de inmuebles fue sustituida por la Ley Federal de Impuestos sobre

9 <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/timbres.doc>. Ley Sobre Impuesto de Timbres y Estampillas (descargada el 08 de enero 2008).

10 <http://www.bcn.cl/leyes/pdf/actualizado/6374.pdf>. Código Tributario (descargado el 08 de enero de 2008).

11 Ídem, Ley Sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

12 Ídem.

Ingresos Mercantiles, que a su vez fue sustituida por la Ley del Impuesto al Valor Agregado en 1980.

Tanto en Chile como en México, las operaciones de compra-venta están gravadas por sus respectivas leyes de Renta. Por ejemplo, en Chile la Ley sobre Impuesto a la Renta establece en su artículo 17 que:

*(...) es Renta la enajenación de bienes raíces, excepto cuando dichos bienes forman parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva, así como la adjudicación de bienes en liquidación en partición de herencia a favor de herederos del causante o de los cesionarios de éstos y en la de liquidación de sociedad conyugal a favor de cualquiera de los cónyuges*¹³.

En cambio, en Jalisco tiene aplicación la Ley del Impuesto Sobre la Renta que es de carácter federal ¹⁴, la cual establece en su artículo 146 que “son ingresos por enajenación de inmuebles los derivados de los casos previstos en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación”¹⁵, disposición que contiene todos los supuestos que se consideran “enajenación” de los cuales se tiene como excepción la enajenación de la casa habitación del contribuyente pero siempre y cuando el monto de la contraprestación percibida no exceda de un millón quinientas mil unidades de inversión, y dicha transmisión se formalice ante fedatario público. En caso de que la contraprestación fuese superior, se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida, dicho pago se efectuará a través del fedatario con carácter provisional y de contribuyente, deberá ser incluido en su declaración anual.

En Chile, el Impuesto Sobre la Renta se tasa sobre el valor asignado al inmueble mediante el avalúo fiscal que determina el Servicio de Impuestos Internos, debiendo pagar el impuesto correspondiente al contribuyente de acuerdo a los lineamientos que la Ley Sobre Impuesto a la Renta determina para cada régimen fiscal; y tratándose de inmuebles no agrícolas se presume que la renta es de 17% del valor fiscal y de 10% para inmuebles agrícolas.

¹³ <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/dl824.doc>. Ley Sobre Impuesto a la Renta de Chile (descargada el 08 de enero de 2008).

¹⁴ La Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación, son legislaciones federales, para los efectos del presente trabajo, se toma Jalisco, como base del comparativo y el Código Civil para el Estado de Jalisco.

¹⁵ <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio>. Código Fiscal de la Federación (descargado el 09 de enero de 2008).

En Jalisco el Impuesto Sobre la Renta se tasa sobre el valor de operación, donde el contribuyente “puede” solicitar la práctica de un avalúo¹⁶; y la autoridad está facultada para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de 10% de la contraprestación pactada por ésta, se genera otro impuesto llamado Impuesto Sobre la Renta por Adquisición de Bienes que se tasa en 20% sobre la diferencia¹⁷.

Cuando se genera el Impuesto Sobre la Renta en Chile, el contribuyente está obligado a informar al Sistema de Impuestos Internos mediante su declaración que presenta en forma mensual. El Sistema de Impuestos Internos tiene la facultad de verificar la veracidad de los supuestos referidos, además de tener la facilidad para su detección en virtud de las declaraciones que le envían los Notarios y Conservadores de Bienes¹⁸. A diferencia de nuestro sistema en donde los notarios mexicanos tienen la obligación de calcular bajo su responsabilidad el impuesto, retenerlo y enterarlo a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante transferencia electrónica dentro de un plazo de 15 días a partir de la autorización de la escritura correspondiente y enviar la declaración informativa en forma electrónica al Sistema de Administración Tributaria.

En México no existe una Ley similar a la de Estampillas y Timbres, pero existe la Ley del Impuesto al Valor Agregado de carácter federal y grava la enajenación de construcciones no destinadas a casa habitación bajo una tasa de 15% , en la cual, el notario también debe calcularlo, retenerlo y enterarlo, salvo cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones mensuales de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas tres declaraciones de pago mensual¹⁹.

Otra diferencia entre nuestro sistema y el de Chile es que en este último, los Notarios que autoricen o protocolicen escrituras públicas por las cuales se enajenen inmuebles, no son responsables del pago de los impuestos que se generan por dichos actos, sólo están obligados a verificar que el inmueble está al corriente

16 Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, por corredor público o personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública. Reglamento del Código Fiscal de la Federación de México.- Art. 4o.

17 <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio>. *Ley del Impuesto Sobre la Renta. Art. 153* (descargada el 09 de enero de 2008).

18 *Vid.* anexo uno.

19 <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio>. Ley del Impuesto al Valor Agregado, art. 78. (Descarga hecha el 9 de enero 2008).

en el pago de las Contribuciones de Bienes Raíces exigiendo la presentación del Aviso de Recibo de Contribuciones, del Certificado de Avalúo y en su caso el Certificado de Asignación de Rol (que es algo similar a una cuenta catastral en donde se contiene el nombre del propietario; su ubicación, tipo urbano o rural y el valor que se le haya asignado, así como la razón en su caso de exención del impuesto territorial) ²⁰.

3.3. Las obligaciones fiscales de los notarios

Además de las obligaciones que ya se narraron, el Código Tributario Chileno, impone al Notario la obligación de insertar en los documentos en que se consignen la venta de bienes inmuebles, el recibo con que los contribuyentes acrediten estar al corriente en el pago del Impuesto a la Renta²¹, lo que no acontece en México.

Otra obligación es la contenida en el Artículo 2º de la Ley N° 17.990, publicada en el Diario Oficial de Chile con fecha 4 de mayo de 1981²², dispone que los notarios y los conservadores de bienes raíces tienen la obligación de proporcionar al Servicio de Impuestos Internos, la información que éste les exija respecto de las transferencias de bienes raíces en la forma, plazo y condiciones que el Director de dicho organismo determine; estas comunicaciones deben ser enviadas a más tardar el 1º de Marzo de cada año y en ellas se relacionarán los contratos otorgados o inscritos durante el año anterior²³; lo que en nuestro sistema se contempla en la opción del envío hasta el 17 de febrero de cada año de las declaraciones informativas de operaciones consignadas durante el ejercicio anterior. Así mismo en nuestro país el Notario debe enviar al Sistema de Administración Tributaria el aviso correspondiente mediante la aplicación electrónica denominada “Declaranot” por cada operación dentro del mismo plazo del entero o bien en forma mensual a más tardar el día 17 del mes siguiente, según el artículo 27 del código Fiscal de la Federación²⁴.

En forma similar al Sistema de Administración Tributaria de México, el Servicio

20 http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/impto_territorial.doc. Ley de Impuesto Territorial. 08 de enero de 2008.

21 <http://www.bcn.cl/leyes/pdf/actualizado/6374.pdf>. Código Tributario, art. 74 (descargado el 08 de enero de 2008).

22 <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/timbres.doc> Ley Sobre Impuesto de Timbres y Estampillas (descargada el 08 de enero de 2008).

23 Íbidem, Código Tributario, art. 76.

24 <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio>. Código Fiscal de la Federación, art. 27 (descargado el 09 de enero de 2008).

de Impuestos Internos de Chile, impone la obligación a los Notarios de Chile y Conservadores de Bienes Raíces²⁵, de presentar la declaración informativa de los contratos que autoricen a partir del 13 de julio de 2007, mediante una aplicación vía Internet para el formulario número 2890²⁶ denominado “Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces”; al Sistema de Impuestos Internos, el cual por medio de la referida declaración mantiene actualizada la información de los inmuebles²⁷.

En el referido número 2890, los Notarios chilenos presentan la información requerida por el Servicio de Impuestos Internos y que se divide en 2 secciones, la primera se titula “Uso Exclusivo del Notario”, y que debe ser llenada por él, salvo los casos de Inscripciones Especiales de Herencias o de aquellas derivadas de procedimientos de saneamiento de Títulos de Dominio del Ministerio de Bienes Nacionales, en los cuales su llenado corresponderá al Conservador de Bienes Raíces, así como el de la segunda sección titulada “Uso Exclusivo del Conservador”, cuando reciba la solicitud de la respectiva inscripción del título de propiedad del adquirente.

En nuestro sistema, la información que se le envía al Sistema de Administración Tributaria es diferente a la que se envía a la Dirección de Catastro Municipal, tanto en forma como en propósito, ya que en Chile se trata de impuesto y sistema federal en tanto que en México el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales o conocido también como Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que es de carácter Municipal.

Respecto a las infracciones que pudiesen cometer los Notarios chilenos se contemplan el retardo u omisión en la presentación de declaraciones, informes o solicitudes de inscripciones en roles o registros obligatorios, el atraso en la devolución de la forma remitida por el Servicio de Impuestos Internos para que la corrección de información dentro del plazo de 20 días a partir de su recepción por el notario; y anomalías en el llenado de la forma, que no haya sido corregida dentro del plazo señalado en el inciso anterior; con sanciones de multa de una unidad tributaria mensual a treinta unidades tributarias anuales²⁸; en cambio en nuestro sistema, el notario que incurra en la falta de presentación

25 Funcionarios quienes llevan una función que en nuestro sistema es una combinación de Registro Público de la Propiedad y Catastro.

26 Vid. anexo 1 (uno).

27 http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/impto_territorial.doc. Ley de Impuesto Territorial art. 106. 08 de enero de 2008 [descarga].

28 <http://www.bcn.cl/leyes/pdf/actualizado/6374.pdf>. Código Tributario Art. 97. (descargado el 08 de enero de 2008).

de la información del “declarant” o con información errónea, se le sanciona con una multa que inicia desde los \$860.00 (OCHOCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) hasta llegar a multas de 55% a 75% sobre el monto del impuesto no enterado²⁹.

En Chile, con fecha 19 de febrero de 2004 se expidió la Circular No. 10 que “REFUNDE Y ACTUALIZA INSTRUCCIONES DE USO Y PROCESO DE OBSERVACIONES DE LOS FORMULARIOS N° 2890 “DECLARACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN E INSCRIPCIÓN DE BIENES RAÍCES” Y N° 2895³⁰ en la cual se establece los lineamientos que debe seguir el notario para el llenado del formulario por el cual informa de la enajenación de bienes inmuebles, así como del procedimiento por el cual el Servicio de Impuestos Interno se rige cuando detecta la comisión de alguna infracción del notario, esto es, le envía una comunicación informándole del otorgamiento de un plazo adicional para dar cumplimiento a la observación formulada, de 20 días para que corrija y remita aquellos formatos observados.

En caso de que dentro del plazo señalado se dé efectiva respuesta a la observación formulada, el Notario será beneficiado con la rebaja de 75% de la sanción aplicable, de lo contrario, se le aplicará el 100% de su monto³¹; pero si se detecta una infracción por atraso en el envío de la información, esta es remitida a las Oficinas de Avaluaciones antes de que se envíe la notificación al notario, entonces se gira una sanción por el monto rebajado.

Para la aplicación de las sanciones pecuniarias han establecido una tabla que va de 1 a 3 Unidades Tributarias Mensuales (UTM)³², misma que se podrá rebajar en 75% siempre que el notario envíe la información correcta, en la forma, plazo y condiciones establecidas por el Servicio de Impuestos Internos. De lo contrario deberá cubrir el 100% del monto de la sanción impuesta³³.

En caso de que estas infracciones se impongan en forma repetitiva a un Notario

29 <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio>. Código Fiscal de la Federación, Arts. 76 y 82 (descargado el 09 de enero de 2008).

30 <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2004>. (descarga realizada el 8 de enero 2008).

31 Ídem.

32 UTM.- Unidad de cuenta usada en Chile para efectos tributarios y de multas, actualizada según la inflación. Fue creada el 31 de diciembre de 1974 (DL 830, artículo 8). Inicialmente fue una medida tributaria (multas, escala de pagos, etc.) usada por el Servicio de Impuestos Internos. Posteriormente se ha extendido a pago de multas, deudas, derechos arancelarios, etc. por parte del Estado de Chile, Municipalidades y otras organizaciones; cuyo valor se determina en forma similar a la UDI mexicana.

33 <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2004> Circular número 10 del 19 de febrero de 2004 (descargada el 08 de enero de 2008).

dentro de un plazo de 24 meses, la rebaja no será menor de 25% y siempre y cuando se envíe la información correcta dentro del plazo adicional establecido. De lo contrario deberá cubrir el 100% del monto de la sanción impuesta.³⁴

Estas sanciones podrán ser recurridas por los Notarios chilenos, mediante escrito ante el Tribunal Tributario correspondiente a la Dirección Regional de su jurisdicción, formulado en un plazo de 15 días hábiles, contados desde la fecha de su notificación; un Juez Tributario resolverá el recurso y si determina la infracción como no tipificada, ordenará la anulación de la sanción. Por el contrario, si estima que la existencia de la infracción no ha sido desvirtuada por el recurrente, y desecha el recurso, dictándose resolución, el Área de Avalúos realizará el cobro por la diferencia existente entre el monto inicial y la suma equivalente a 3 o 1 UTM, según corresponda del mes en que se notificó el giro que fue reclamado.³⁵

En México, el Código Fiscal de la Federación contempla disminución a las multas por las infracciones cometidas en la falta de presentación de la información o con información errónea, del 20%, así como para el caso de omisión de pago³⁶.

34 Ídem

35 Ídem

36 <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio>. Código Fiscal de la Federación, Arts. 75 y 76 (descargado el 09 de enero 2008).