

RES N° __476/

ANT.: Ordinario N° 2100/110, de 06/08/2012.

MAT.: Exención de Impuesto Territorial.

Providencia,

**DE: RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL
DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE**

**A: ADMINISTRADORA MUNICIPAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE XXXX**

Se ha recibido en esta Dirección Regional la presentación realizada por la Administradora Municipal de la Ilustre Municipalidad de XXXXX, en la que se informa la deuda de contribuciones que mantiene la propiedad ubicada en zzzz N° yyy, inmueble de propiedad del banco Scotiabank, la cual ocupa en virtud de un contrato de Leasing la Ilustre Municipalidad de XXXX.

De acuerdo a lo señalado en su presentación, el Municipio y Scotiabank, con fecha xxxxx de 2011 suscriben contrato de compraventa mediante el cual la institución bancaria vende la propiedad a la Municipalidad. Pese a esto, por mantener deudas por concepto de contribuciones, hasta el día de hoy no se ha podido efectuar la inscripción de la enajenación en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

De lo anterior, se desprende claramente que la propiedad en cuestión durante el año 2011 y los años anteriores era de propiedad de Scotiabank, no teniendo en ese período la calidad de bien municipal. Por ello la deuda generada desde el año 2009 por concepto de no pago de contribuciones de bienes raíces es una deuda de un particular y no del Municipio. Es más, hasta el día de hoy, el inmueble continúa siendo de propiedad del banco, ya que la tradición de los bienes inmuebles se efectúa mediante su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Por lo anterior, ante este Servicio fiscalizador, quien mantiene la deuda por no pago del impuesto territorial es el propietario del terreno, Scotiabank, quien sigue siendo dueño del inmueble, ya que de acuerdo al artículo 25 de la Ley de Impuesto Territorial el único responsable del pago del tributo es el propietario, no obstante que la contribución de bienes raíces también puede ser pagada por el ocupante del inmueble, situación que en el caso particular no ocurrió.

Es más, conocido es que quien soporta en definitiva el detrimento patrimonial que causa el impuesto territorial no es el arrendatario sino el arrendador y dueño del inmueble, ya que aquél puede repetir en contra de este último, para lo cual la ley ha diseñado un procedimiento expedito a través de la deducción de la suma del impuesto pagado "de los cánones de arrendamiento".

De esta misma forma, de aceptarse la tesis de la Municipalidad, lo que se estaría permitiendo es el traslado del beneficio de la exención al dueño de la propiedad arrendada, situación que no encuentra respaldo legal alguno y que por el contrario, viola el principio de la reserva de la ley, tal como lo ha sostenido este Servicio en su Oficio N° 3.543, de 24 de noviembre de 2008, el cual se encuentra publicado en la página web de la institución.

Finalmente, cabe tener presente que la exención de pago de impuesto territorial que gozan los Municipios se encuentra contemplada en la letra A) N°2 del Cuadro Anexo de la Ley de Impuesto Territorial, perteneciendo al tipo de exenciones personales establecidas por el legislador. Estas exenciones personales, hacen especial consideración en el titular del bien raíz, por ende es la persona Fisco o Municipalidad la que goza la exención, exclusivamente sobre los inmuebles de su propiedad. Por esto, siendo la exención Municipal una de carácter personal, afecta sólo a los inmuebles que se encuentran dentro del patrimonio de la Municipalidad, no siendo posible extender

ese carácter de bien municipal a terrenos que figuran meramente ocupados pero no debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del Municipio.

Saluda atentamente a Ud.

**RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL
XV DIRECCIÓN METROPOLITANA
SANTIAGO ORIENTE**