

Concepción, a la fecha indicada en el pie de firma.

VISTOS:

Que, a folio 17 y siguientes, comparece don Mauricio Alejandro Curimil Vargas, abogado, cédula nacional de identidad n.º 17.580.382-3, en representación de [REDACTED], [REDACTED], quien deduce reclamo en contra del reavalúo del bien raíz ubicado en la comuna de Pinto, correspondiente al departamento [REDACTED] inserto en el proyecto inmobiliario Villa del Bosque Nevado, Complejo Termas de Chillán. El libelo se funda en los artículos 123, 124, 125, 132, 133, 149, 150 y siguientes del Código Tributario y en la Ley N° 17.235, invocando expresamente las causales del artículo 149 N° 1, 2 y 3.

En su exposición, describe el desarrollo unitario del condominio y el marco de copropiedad que lo rige, para sostener que el reavalúo habría incrementado de manera injustificada el avalúo del inmueble individualizado. Afirma la existencia de errores de determinación de superficies y bienes comunes, aplicación errónea de clasificaciones y, especialmente, errores de transcripción, copia o cálculo. Añade consideraciones fácticas vinculadas a las características del sector —distancia al centro urbano, restricciones hídricas, ambientales y viales— como factores que, a su juicio, debieron influir en un ajuste conservador del avalúo.

Sin embargo, el núcleo del reclamo —y el que el propio contribuyente presenta como determinante— se centra en que el certificado de avalúo detallado del inmueble reclamado incorporó el prorratio de un supuesto “bien común 1” identificado con el rol 00880-90001, el cual no tendría avalúo propio real asociado y habría sido creado o utilizado únicamente como mecanismo interno para asignar participación en bienes comunes. Ello, sostiene, equivaldría a un error de copia o transcripción que distorsiona el cálculo final del avalúo prorratio y, por arrastre, del avalúo total de cada unidad. Releva que al consultar dicho rol en el sistema del propio Servicio figuraría la leyenda de que “no existe una propiedad asociada a este N° de Rol de Avalúo”, lo que constituye, en su tesis, una señal objetiva de la improcedencia del prorratio.

El reclamo enlaza este argumento con una segunda observación registral: que el Lote 1 del que dependería el Edificio [REDACTED] tendría el rol [REDACTED] el cual —según se alega— aparece mal agregado o erróneamente descrito en el catastro del Servicio,

Documento firmado electrónicamente por don/ña Anselmo Ivan Cifuentes Ormeño, el 02-01-2026.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
86fba25be40749bbb71c72a196db5506



reforzando así la hipótesis de inconsistencias catastrales que afectan la determinación del avalúo.

A folio 23, se confirió traslado al Servicio de Impuestos Internos, y a folio 42, comparece don José Manuel Corvalán Durán, abogado del departamento jurídico de la VIII Dirección Regional del Servicio, quien evacúa traslado solicitando el rechazo íntegro del reclamo, con costas. Como argumentos, contextualiza el reavalúo no agrícola vigente desde enero de 2022 como un proceso masivo de actualización de valores de terreno y construcciones, sostiene que las causales del artículo 149 no concurren en la especie, y sintetiza las alegaciones de la reclamante en torno a supuestos errores de superficie, clasificación, depreciación por antigüedad y errores de transcripción o cálculo.

Comienza haciendo mención a las características del actual reavalúo y del inmueble reclamado, además, señala los fundamentos del reclamo y, en cuanto a las consideraciones generales sostiene que el inmueble tiene destino habitacional y se emplaza en el área homogénea HMB014, cuyo valor refleja las condiciones de mercado y plusvalía del sector.

En cuanto a las alegaciones expuestas por la reclamante, señala que el bien común si existe y deriva de la subdivisión del rol matriz 873-48, el cual corresponde al Lote 1 en donde se emplazan los edificios [REDACTED], los cuales se encuentran acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, razón por la cual, el avalúo de cada unidad incluye el prorrateo de los bienes comunes, según lo dispone la Ley n.º 19.537, así como también, las instrucciones administrativas vigentes.

Agrega, que el avalúo del bien común es indispensable para tasar el terreno y las áreas comunes e indica, que los porcentajes de prorrateo se determinaron conforme a la normativa aplicable y que el avalúo de las construcciones considera correctamente la depreciación por antigüedad, según Resolución SII n.º 143.

Sobre esa base, el Servicio concluye que el reavalúo se efectuó conforme al marco normativo aplicable, que el área homogénea y el rol de bien común han sido correctamente determinados y utilizados, que no se configura ninguna de las causales del artículo 149 invocadas por el reclamante en su libelo y, en consecuencia, solicita al Tribunal que tenga por evacuado el traslado y rechazando el reclamo en todas sus partes, con expresa condena en costas.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Anselmo Ivan Cifuentes Ormeño, el 02-01-2026.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
86fba25be40749bbb71c72a196db5506



A folio 66, consta que las partes no llegaron a una conciliación, y a folio 72, se recibió la causa a prueba, al siguiente tenor: *“Efectividad que concurren los presupuestos fácticos que permitirían establecer que se han incurrido en errores en cuanto a la determinación de la superficie asignada, aplicación errónea en las tablas de clasificación, respecto de los bienes gravados, o de una parte del mismo, así como la superficie de las diferentes calidades de terrenos y; errores de transcripción y/o de copia, todo lo anterior respecto del inmueble Rol número 880-55 de la comuna de Pinto. Hechos y antecedentes que así lo sustenten.”*

A folio 359, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, de los escritos principales de las partes, se desprende que el conflicto sometido a decisión dice relación con la corrección del reavalúo de la unidad singularizada del Edificio [REDACTED] y, en especial, con la legitimidad y soporte catastral del rol de bien común utilizado para prorratar el avalúo de las áreas comunes del edificio.

SEGUNDO: Que, si bien la reclamante articula diversas alegaciones, su planteamiento esencial —y el único que este Tribunal estima jurídicamente decisivo— es que el rol 00880-90001 no tendría un avalúo propio correctamente individualizado y verificable, sino que habría sido creado o utilizado por el Servicio como un rol instrumental para asignar porcentajes de participación en bienes comunes, lo que, en la práctica, introduce un componente de avalúo cuya trazabilidad y existencia material no resulta controlable por el contribuyente en los términos exigibles a una determinación válida de base imponible.

TERCERO: Que, la reclamante respalda esta conclusión con el hecho objetivo de que, al consultar el supuesto bien común en la plataforma del Servicio, se informaría que “no existe una propiedad asociada a este N° de Rol de Avalúo”, circunstancia que, en sede de reclamación de avalúo, se conecta directamente con la hipótesis del artículo 149 N° 3 del Código Tributario, en cuanto se denuncia un error de transcripción, copia o cálculo que incide en el resultado final del avalúo.

CUARTO: Que, el Servicio sostiene que el rol controvertido es indispensable para el funcionamiento del régimen de copropiedad y que su sola ausencia documental en el



sistema de consulta no implica inexistencia, agregando parámetros específicos de avalúo total y porcentaje de prorratio.

QUINTO: Que, las partes rindieron la siguiente prueba:

Por parte del reclamante, a folio 95 y siguientes, un informe pericial de los peritos judiciales y arquitectos tasadores, don Leonardo Triviño Pereda y Patricio Valdés Rodríguez, de fecha 30 de diciembre de 2023; a y folio 115, declaración testimonial de los mismos peritos precitados, además de la declaración de don Juan Espinoza Duran, empresario. A folio 141 y siguientes, informe pericial del arquitecto y perito judicial, don Alberto Arenas Pizarro, informe pericial de paisajismo y urbanismo evacuado por don Mauricio Díaz Ortega, e informe técnico de levantamiento y replanteo topográfico evacuado por el perito Topógrafo don Marcelo Carrasco Echeverría. A folio 151 y siguientes, acompaña una serie de certificados referidos a los inmuebles de autos, además de copias de jurisprudencia, y artículos en la prensa. A folio 217 y siguientes, acompaña un informe en derecho, realizado por el abogado don José Fernández Richard. A folio 310 y siguientes, acompaña una resolución de la Dirección General de Aguas, un correo electrónico del SERNAGIOMIN, y un informe del Conservador de Bienes Raíces de Pinto, todos solicitados mediante oficios de este Tribunal.

La reclamada, por su parte, acompañó a folio 119 y siguientes, Planos rol 880-9001; Cartografía digital Rol 880-55; Ficha predial Rol 00880-00055; Formularios 2890 de unidades en condominio; Ofertas publicadas en internet de departamentos en el sector; Ficha área homogénea e Imagen satelital Rol 880-9001. A folio 115 y siguientes, presentó la declaración del testigo don Norberto Cortés Lavados, constructor civil. A folio 252 y siguientes, copia de la resolución exenta n.º 143 de 30.12.2021, con sus 6 anexos.

SEXTO: Que, no puede caber duda de que el estándar de racionalidad y verificabilidad del avalúo fiscal exige que el componente de bienes comunes que se imputa a cada unidad pueda ser razonablemente controlado por el administrado, especialmente cuando dicho componente constituye una fracción relevante del avalúo total. En este sentido, la alegación del contribuyente no discute la categoría jurídica de “bien común” en abstracto, sino la consistencia del rol específico usado como base de prorratio, y su aptitud real para sostener una carga fiscal.



SÉPTIMO: Que, en el mismo contexto, el informe pericial acompañado por la reclamante, aun referido a roles del Edificio [REDACTED] aporta una aproximación técnica útil para valorar la plausibilidad de errores de prorratio y sobrevaloración de bienes comunes dentro del mismo proyecto inmobiliario en la comuna de Pinto, destacando cómo una incorrecta determinación del lote base y de las superficies asociadas puede inflar el valor atribuido a los bienes comunes y, consiguientemente, a las unidades de dominio exclusivo.

OCTAVO: Que, por lo anterior, este Tribunal concluye que el argumento relativo a la utilización del rol 00880-90001 en las condiciones denunciadas por la reclamante resulta decisorio, pues si el rol fue creado o usado únicamente para asignar participación sin un avalúo propio debidamente individualizado y verificable, el prorratio así efectuado deviene improcedente y altera el cálculo del avalúo de las unidades reclamadas, configurándose la causal del artículo 149 N.º 3 del Código Tributario.

De igual manera, se debe tener presente que la Ley N.º 19.537 del 16.12.1997, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 2º N.º 3, establece cuáles son los “bienes de dominio común”, considerados para los efectos de esta ley, no comprendiendo aquellos de carácter instrumental e inexistentes.

NOVENO: Que, en consecuencia, el reclamo será acogido solo por esta razón, sin que resulte necesario extender el análisis a las demás alegaciones accesorias contenidas en el libelo.

DÉCIMO: Que, en atención a que se estima que la parte perdedora no ha tenido motivos plausibles para litigar, ha sido totalmente vencida y estar ellas solicitadas, será condenada en costas.

POR ESTAS CONSIDERACIONES y visto, además, lo dispuesto en los artículos 132, 149 y siguientes del Código Tributario, y en la Ley N.º 17.235, además del resto de la normativa aplicable, se resuelve:

I. Que HA LUGAR al reclamo deducido por, don Mauricio Alejandro Curimil Vargas, abogado, en representación de [REDACTED], en contra del reavalúo del bien raíz ubicado en la comuna de Pinto, correspondiente al departamento N.º [REDACTED] del Edificio [REDACTED] inserto en el proyecto inmobiliario Villa del Bosque Nevado, Complejo



Termas de Chillán, únicamente por la inconsistencia decisiva asociada al empleo del rol de bien común 00880-90001 como base de prorratio sin un avalúo propio debidamente individualizado y verificable, en los términos señalados en los considerandos precedentes.

II. Que, en consecuencia, se ordena al Servicio **modificar y regularizar el catastro asociado al rol de bien común referido y recalcular el avalúo de la unidad reclamada**, prescindiendo del prorratio impropio o reemplazándolo por una base de bienes comunes técnicamente consistente y formalmente verificable.

III. Que, por haber sido totalmente vencida, estar ellas solicitadas, y no advirtiéndose motivo plausible para litigar, se condenará en costas a la parte perdedora.

IV. Que, el Director Regional de la XX Dirección Regional de Chillán del Servicio de Impuestos Internos dispondrá el cumplimiento administrativo de esta sentencia, conforme lo establece el artículo 6°, letra b), n.º 6, del Código Tributario, sin perjuicio de las facultades conferidas a este Tribunal en el artículo 1°, incisos segundo y tercero, de la Ley n.º 20.322 de 2009, Orgánica de Tribunales Tributarios y Aduaneros.

Notifíquese la presente resolución a las partes conforme al artículo 131 bis del Código Tributario.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

RUC n.º 23-9-0000092-5

RIT n.º AB-10-00013-2023

Proveyó don ANSELMO IVÁN CIFUENTES ORMEÑO, Juez Titular del Tribunal Tributario y Aduanero de la Región de Ñuble y la Región del Biobío.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Anselmo Ivan Cifuentes Ormeño, el 02-01-2026.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
86fba25be40749bbb71c72a196db5506



Timbre Electrónico

Anselmo Ivan Cifuentes Ormeño
Juez Tribunal del Biobío
Incorpora Firma Electrónica
Avanzada