



Observatorio  
Judicial

Informe N° 50

# Reavalúo Fiscal ante los Tribunales Tributarios

ENERO 2023

[www.observatoriojudicial.org](http://www.observatoriojudicial.org)

La ley n° 17.235 que establece el impuesto territorial, señala que el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) cada cuatro años debe reevaluar los bienes raíces<sup>1</sup>, tanto agrícolas como no agrícolas. Así, el 1 de enero de 2022 entraron en vigencia las nuevas tasaciones fiscales. El hito es relevante para la ciudadanía, porque determina si un bien raíz está exento de pagar el impuesto territorial, o bien, si aumenta o disminuye la base imponible. En suma, a mayor avalúo, mayor es el impuesto a pagar<sup>2</sup>.

Dada la importancia que el proceso de reavalúo puede tener en el patrimonio de los ciudadanos, la ley establece mecanismos para impugnar la nueva tasación. Existen dos vías recursivas. La primera es mediante un recurso de reposición administrativa ante el SII. El segundo mecanismo es interponer un reclamo especial ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros<sup>3</sup>, en adelante “TTA”.

En el presente informe analizaremos el resultado de las reclamaciones por reavalúo fiscal tramitadas ante los TTA durante el período 2013-2022. Para lo anterior se analizaron un total de 673 sentencias, las cuales representan la totalidad de fallos dictados por los TTA respecto a reclamaciones por reavalúo durante dicho período<sup>4</sup>. El objetivo es determinar el nivel de éxito de los contribuyentes, así como la evolución de los reclamos en el tiempo con el fin de determinar si el procedimiento de reclamo se ha constituido como un medio efectivo para que los ciudadanos activen el control hacia el SII. Primero, analizaremos la evolución de los últimos tres procesos de reavalúo practicados por el SII. Segundo, expondremos los resultados de los procesos judiciales por reavalúo en general y luego desagregados por año, tipo de reclamante y valor del inmueble. Por último, expondremos unas reflexiones finales.

A modo de adelanto, las cifras muestran que el número de propiedades ha aumentado en el tiempo, así como el porcentaje de bienes raíces afectos al impuesto. Sin embargo, a pesar de este incremento, ha disminuido el número de reclamos por parte de los contribuyentes. Probablemente este fenómeno se explique por una baja expectativa de la comunidad jurídica de obtener un resultado favorable, que puede tener como causa, según veremos, fenómenos como los que ocurren en el 4° TTA de la Región Metropolitana, el cual rechazó el 90% de los reclamos.

---

<sup>1</sup> El SII define el reavalúo de un bien raíz como: “el proceso de actualización masiva y simultánea de los valores de terreno y construcciones de todo el país, y su aplicación a los bienes raíces para determinar su avalúo fiscal, reflejando las plusvalías o minusvalías que han experimentado durante un período de tiempo”. Para determinar el valor analiza y pondera los siguientes factores: uso de suelo, inversión pública, categoría de las edificaciones, inversión pública, comportamiento del mercado inmobiliario, infraestructura vial y equipamiento urbano (Disponible en: <https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/4324-4328.html>).

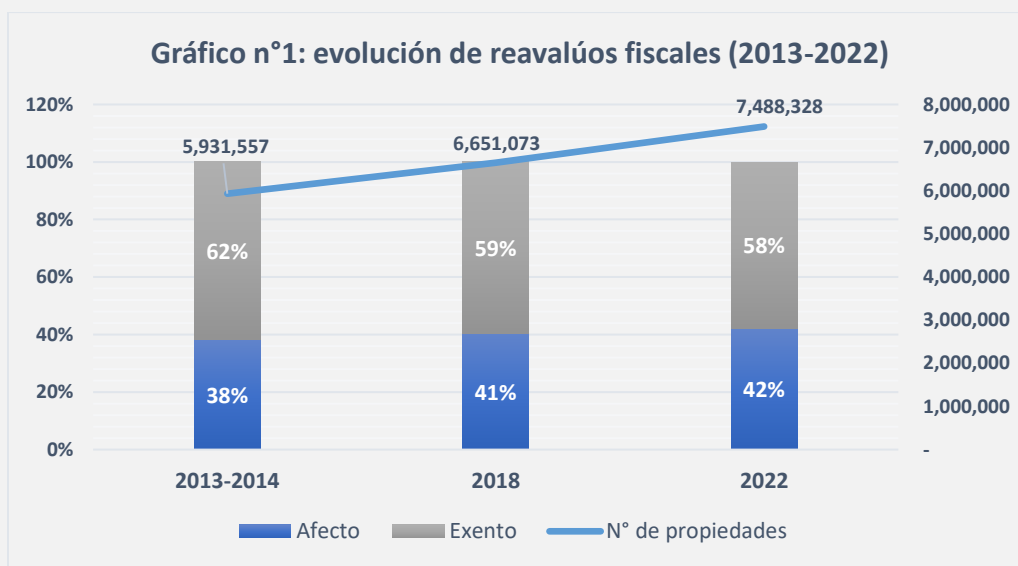
<sup>2</sup> Actualmente las propiedades habitacionales no agrícolas el monto exento es de 47,4 millones de pesos. Sobre ese monto y hasta un avalúo de 170 millones de pesos la tasa impositiva es de 0,893%. Sobre ese monto se aplica una tasa de 1,042% del avalúo (Ver: <https://www.sii.cl/noticias/2022/130422noti01rp.htm>).

<sup>3</sup> Hay que tener presente que la ley en los artículos 149 y 150 del Código tributario sólo permite reclamar el reavalúo por las siguientes causales: 1) Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones. 2) Aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto del bien gravado, o de una parte del mismo así como la superficie de las diferentes calidades. 3) Errores de transcripción, de copia o de cálculo. 4) Inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por los particulares, en los casos en que dicho mayor valor deba ser excluido de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 8° de la ley N° 11.575. 5) cuando el contribuyente se considere perjudicado por las modificaciones individuales de los avalúos de sus predios, o efectuadas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2° del Título V de la Ley sobre Impuesto Territorial y artículos 25° y 26° de la ley N° 15.163.

<sup>4</sup> Ver <https://ojv.tta.cl/#/instituciones/fallos>

## Evolución de los procesos de tasación fiscal de inmuebles no agrícolas

El primer elemento a analizar es la correlación entre los reavalúos efectuados por el SII y los reclamos ingresados en los TTA. En los tres últimos procesos de reavalúo de propiedades no agrícolas (2013-2014, 2018 y 2022)<sup>5</sup>, se observan dos fenómenos: el primero es el aumento de propiedades revaluadas que aumentó desde aproximadamente 6.000.000 el 2014, hasta 7.500.000 el 2022. El segundo fenómeno es el aumento proporcional de propiedades afectas a impuesto territorial, así el 2014 un 38% de los bienes raíces quedaron afectos, mientras que el 2022 el porcentaje aumentó a un 42% (gráfico n°1). En síntesis, con el paso de los años aumentó el número de propiedades y creció el porcentaje de inmuebles sujetos al impuesto territorial.



## Evolución de los reclamos por reavalúo fiscal en los TTA

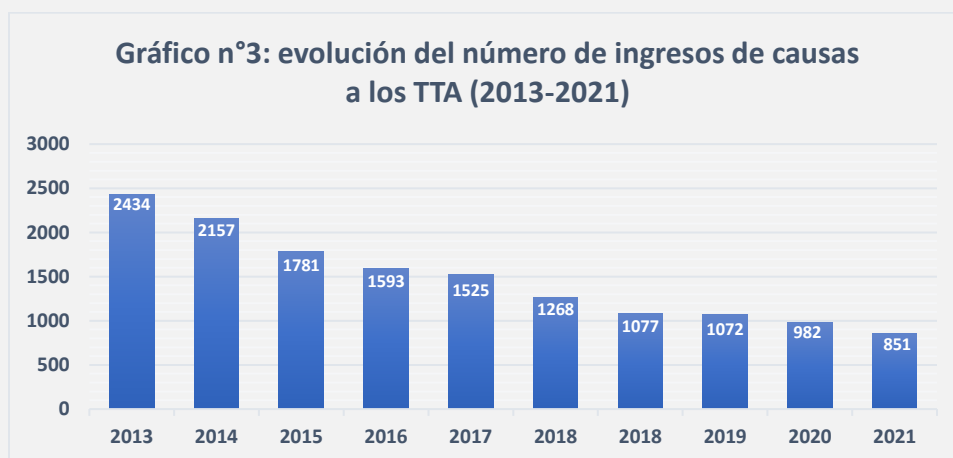
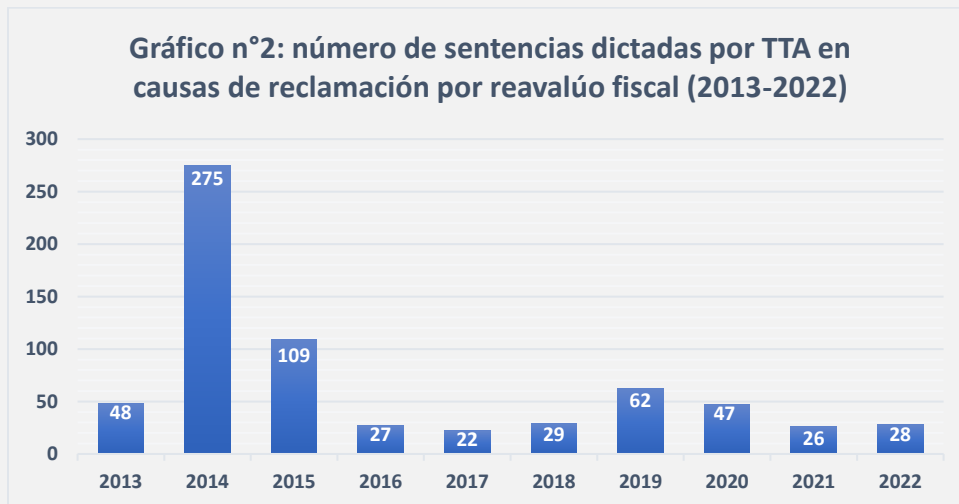
Una consecuencia esperable de esta evolución es un aumento en las causas de reclamación. En efecto, si más personas son afectadas negativamente en su patrimonio por la retasación fiscal, se esperaría un mayor uso de los tribunales tributarios, más aún cuando ha aumentado el porcentaje de propiedades afectas al impuesto territorial. Sin embargo, la evolución de las sentencias dictadas por los TTA muestra lo contrario: en el tiempo han disminuido las reclamaciones por reavalúo fiscal: si el año 2014 se dictaron 275 sentencias, el año 2022 se dictaron únicamente 28, es decir, 10 veces menos (gráfico n°2)<sup>6</sup>.

Lo anterior es coincidente con la sostenida caída de ingreso de causas en la justicia tributaria. Según estadísticas entregadas por los propios TTA, desde su entrada en vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021 han ingresado un total de 12.676 causas por diferentes materias, de las cuales 1.638 son reclamaciones por reavalúo, es decir, un 13% de los ingresos. Ahora bien, en los últimos ocho años el

<sup>5</sup> El proceso de reavalúo del año 2010 se suspendió debido al terremoto ocurrido en febrero de ese mismo año.

<sup>6</sup> Si bien el número de sentencias no es un indicador directo del número de ingresos de reclamos por reavalúo, si es, al menos, un indicador indirecto. Más aun considerando la fuerte disminución en la cantidad de sentencias y la sostenida caída, en general, de ingresos a los TTA como se expone a continuación.

ingreso de causas ha caído sistemáticamente. Si el año 2013 ingresaron 2.434, para el año 2021 ingresaron sólo 851 casos (gráfico n°3)<sup>7</sup>.

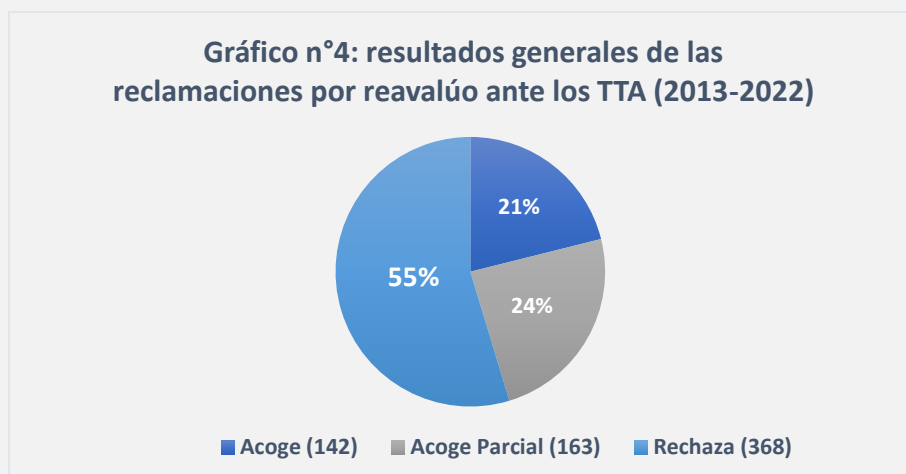


¿Qué podría explicar el aumento de las propiedades y tasación fiscal, pero una caída y posterior estabilización en las reclamaciones? Una posible respuesta está en la forma que los TTA han resuelto este tipo de casos y la asimilación de esos resultados por los contribuyentes y operadores jurídicos. En otras palabras, que exista un desajuste entre las expectativas de los contribuyentes y la forma en que fallan los TTA, cuya consecuencia es que, en la ponderación de costo y beneficio de reclamar, los contribuyentes opten por vías alternativas como el reclamo administrativo o simplemente no recurrir dada la baja expectativa de éxito.

Al respecto los tribunales rechazan, acogen o, bien, acogen parcialmente el reclamo del contribuyente. En términos generales, durante el período 2013-2021, los TTA han dictado 673 sentencias, de las cuales un 55% rechazaron el reclamo, en un 21% acogieron la totalidad y en un 24% acogieron parcialmente

<sup>7</sup> Ver cuenta pública 2021 de los TTA (Disponible en: [https://www.atta.gov.cl/wp-content/uploads/2022/05/Cuenta-Publica-2022\\_18Marzo.pdf](https://www.atta.gov.cl/wp-content/uploads/2022/05/Cuenta-Publica-2022_18Marzo.pdf)). Los números de ingresos del 2022 aún no están disponibles.

(gráfico n°4). Ahora bien, si nos centramos en los casos que se rechazó u acogió la totalidad —que representan el 76% del total de reclamos—, las cifras son un 72% de rechazo y un 28% que acogió.

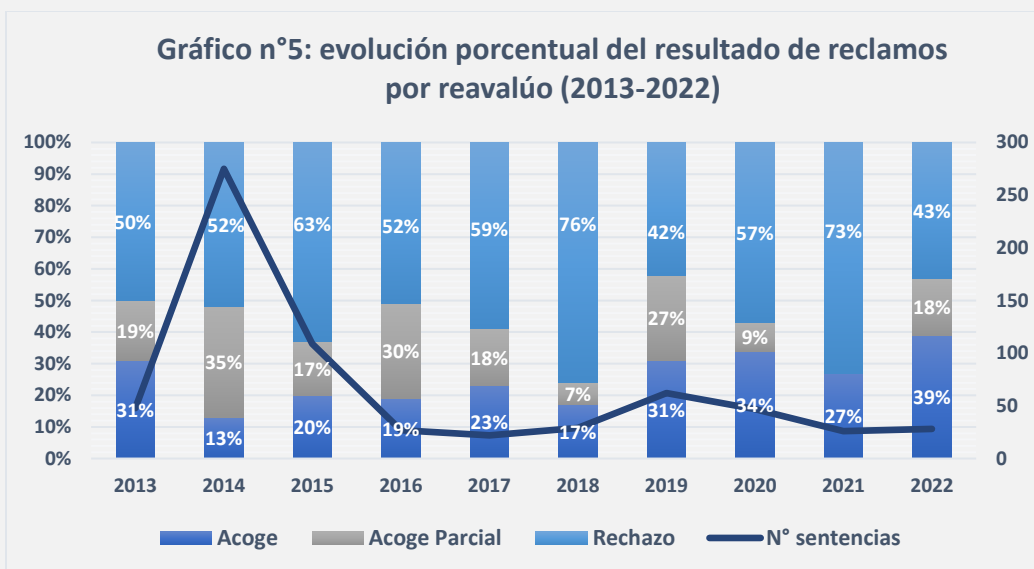


Al desagregar los resultados por año no se observa un patrón estable en los porcentajes de “rechazo” o “acoge”, salvo que siempre el rechazo es porcentualmente mayor. Además, y esto es un hecho importante, el 60% de las sentencias fueron dictadas entre los años 2014 y 2015. Por tanto, mirar en detalle los resultados de las causas durante ese período concreto, puede entregar una explicación a la caída en los juicios por reclamación de avalúos (gráfico n°5).

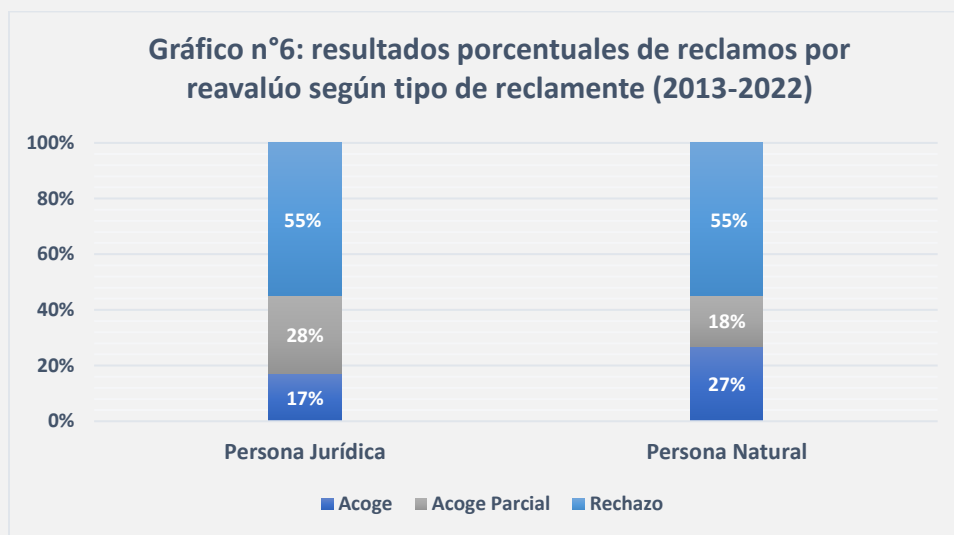
Al analizar los años 2014 y 2015 se observa, primero, un bajo porcentaje de juicios donde el tribunal acogió en su totalidad el reclamo (13%), un alto porcentaje de acogida parcial (35%) y la mitad de los reclamos fueron rechazados (52%). A su vez, el año 2015 destaca un aumento porcentual de 11 puntos en el rechazo (63%). Por último, si sólo consideramos el conjunto de causas donde se rechazó u acogió, obtenemos que sólo el 20% de las veces el TTA dio la razón al contribuyente, mientras que el 78% de los casos el SII resultó victorioso<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Además, el año 2014 hay una anomalía respecto al alto porcentaje de causas acogidas parcialmente. El fenómeno se explica por una decena de juicios por errores de tasación relativos a la SOFRI, los cuales fueron acogidos parcialmente. Si consideramos los porcentajes sin dichas causas los resultados para 2014 serían: acoge totalmente: 15%, acoge parcialmente 21% y rechaza 64%.



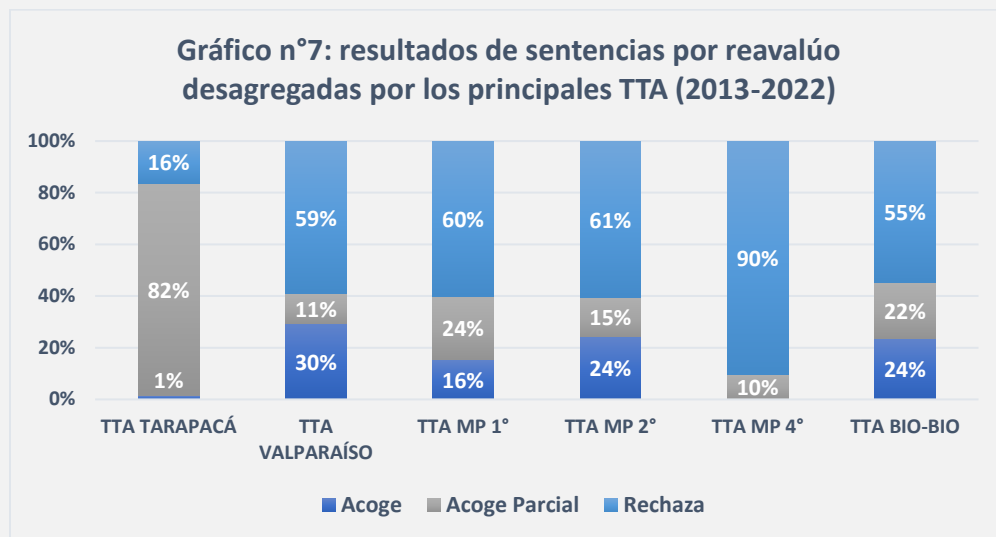
Al desagregar los resultados según tipo de reclamante, es decir, si el contribuyente es una persona natural o una persona jurídica, se observa que el 63% de las sentencias tuvieron su origen en reclamos interpuestos por personas jurídicas. Ahora, respecto a los resultados se observa un fenómeno interesante: tanto en las personas naturales como jurídicas el rechazo es del 55%. Sin embargo, los resultados son diferentes según quién presentó el reclamo. En las personas jurídicas el 17% de sus reclamos fueron acogidos en su totalidad y el 28% parcialmente. Mientras que en personas naturales el 27% fueron acogidos en su totalidad y 18% parcialmente (gráfico n°6). En consecuencia, las personas naturales han obtenido mejores resultados que las personas jurídicas.



Al analizar los resultados de las sentencias desagregadas en los TTA con mayor número de sentencias, se observan dos casos que escapan a los resultados generales (gráfico n°7). El primer caso es el TTA de Tarapacá, que durante el período 2013-2022 dictó 67 sentencias de las cuales el 82% acogió parcialmente el reclamo, es decir, en 55 oportunidades. Ahora bien, esta situación anómala se debe a decenas de reclamos interpuestos por la ZOFRI (Zona Franca de Iquique) producto del proceso de reevaluación del

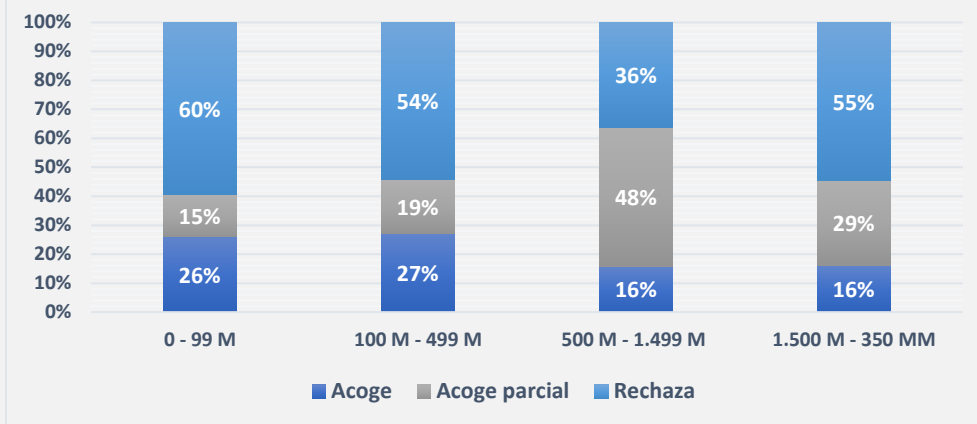
2013, los cuales fueron acogidos parcialmente, porque se habían aplicado erróneamente las tablas de clasificación de los inmuebles gravados.

El segundo caso es el 4° TTA de la Región Metropolitana que, durante el período 2013-2021, falló 92 causas, de las cuales el 90% de las veces rechazó el reclamo, es decir, en 83 oportunidades. Además, nunca acogió un reclamo en su totalidad. Este caso es llamativo por la gran diferencia en los porcentajes de rechazo en comparación con los demás TTA. Como dato adicional, el 4° TTA concentra el 66% de las condenas en costas a los contribuyentes durante el período analizado. En efecto, durante el 2013-2022 se condenó en costas al contribuyente en 88 ocasiones, de las cuales 58 provienen del tribunal en comento.



Por último, cabe analizar si el valor de la tasación fiscal influye en el resultado de la reclamación, es decir, si los jueces tienden a rechazar más a medida que es mayor el valor de la tasación del inmueble reclamado o viceversa. Al desagregar los datos según el monto de avalúo al momento de la reclamación, se observa que el monto no influye en el porcentaje de rechazo, que se mantienen en torno al 55%. En efecto, la excepción en los reclamos entre 500M hasta 1.499M, en los cuales el rechazo disminuye a un 36% se explica por los juicios de la ZOFRI. Si eliminamos esas causas, los resultados son: 24% acoge, 24% acoge parcialmente y 52% rechaza.

**Gráfico n°8: resultados de reclamos por reavalúo desagregados por valor fiscal del inmueble (2013-2022)**



### Reflexiones finales: ¿qué está pasando con la justicia tributaria?

Sin lugar a dudas los procesos de reavalúo fiscal de los bienes raíces posee una relevancia importancia en la vida de los ciudadanos, porque el pago de contribuciones es un impuesto al patrimonio que afecta de manera intensa el patrimonio de las personas. En efecto, no está condicionado al ingreso de ganancias. Es por esto que el reclamo por reavalúo, si bien es una cuestión muy técnica, puede ser un buen mecanismo de control ciudadano al proceso.

Es en razón de lo anterior que preocupa la abrupta caída de los reclamos, dado que en el tiempo han aumentado el número de propiedades —aproximadamente de 6 a 7,5 millones— y el porcentaje de éstas afectas al impuesto territorial —de un 38% hasta un 42%—. Obviamente esto no significa que, a priori, los procesos de reavalúo sean arbitrarios o mal hechos, pero sí es significativo que en el transcurso de ocho años haya caído en 10 veces el número de sentencias dictadas por los TTA —de 275 a 28—.

Analizados los resultados de los procesos se pueden destacar los siguientes elementos:

- No se observa una tendencia proclive al SII, ya que en el 21% de los casos se acogió la totalidad del reclamo y un 24% el resultado fue parcialmente favorable al contribuyente. Por tanto, el 45% de las veces el contribuyente obtuvo, en alguna medida, un resultado favorable a su pretensión.
- No se observan diferencias relevantes en los resultados según el valor del predio, es decir, el valor del inmueble no parece influir en la decisión de los jueces.
- Las personas naturales tienen mejores resultados, en cuanto a que en un 27% el tribunal acogió el reclamo completo.

Si bien estas cifras no hablan de un éxito arrollador en tribunales, si al menos, muestran que en la mitad de los casos los contribuyentes han encontrado una respuesta favorable a sus pretensiones. Entonces ¿qué motiva el desaliento a reclamar? Quizás la respuesta se encuentre no en los reclamos de avalúos, sino más bien en un problema que afecta a los TTA en su generalidad, en cuanto a que los

contribuyentes y comunidad jurídica han incorporado la baja probabilidad de éxito, sumado a los intereses fiscales que aumentan el costo de litigar contra el SII.

En ese sentido, lo que ocurre en el 4° TTA de la Región Metropolitana, el cual ha rechazado el 90% de los reclamos por reavalúo son fenómenos que pueden estar permeando y configurando una negativa percepción de la comunidad jurídica sobre la forma en que fallan los TTA. Lo anterior desincentiva a recurrir a la justicia tributaria y, en cambio, hace más conveniente recurrir al SII. De ser ese el caso, esto es una regresión en términos del debido proceso, porque los TTA se crearon, precisamente, para garantizar un proceso imparcial en los conflictos tributarios entre los contribuyentes y el SII.

En definitiva, un buen diagnóstico sobre por qué han disminuido los ingresos de causas permitirá emprender las adecuadas medidas para revitalizar la justicia tributaria y ejercer un adecuado control al SII, que tiene tanta importancia en la vida económica del país.