

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – CÓDIGO TRIBUTARIO–ART. 64– CÓDIGO
CIVIL– ART. 49, ART. 1881 Y ART. 1882–
(ORD. N° 144, DE 23.01.2025)**

Pacto de retroventa y enajenación de inmueble.

De acuerdo con su presentación, dos empresas celebraron un contrato de compraventa de un predio de 79 hectáreas, incorporando un pacto de retroventa por la suma de \$30.000.000 por 12 hectáreas, sin establecer un plazo para hacerlo efectivo.

Transcurridos 13 años desde la celebración del contrato, las partes desean concretar la retroventa pactada, consultando si –desde el punto de vista tributario– se puede realizar la venta de las hectáreas al valor pactado hace 13 años.

Al respecto se informa que, de acuerdo al artículo 1881 del Código Civil, el pacto de retroventa es aquél en que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra. Asimismo, el artículo 1885 del mismo cuerpo legal prescribe que el tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años contados desde la fecha del contrato.

Por su parte, conforme a la doctrina¹, las partes no pueden estipular un plazo superior a cuatro años para intentar la acción de retroventa, por lo prescrito expresamente en el artículo 1885 del Código Civil. Si se estipula un plazo mayor, el exceso se reputa no estipulado y la acción sólo podrá intentarse en cuatro años. El plazo anterior produce el efecto de que, una vez vencido, hace caducar el derecho del vendedor, si éste no lo ha ejercitado antes, conforme con el artículo 49 del mismo código.

En consecuencia, como sugiere la consulta, el vendedor no podría intentar la acción de retroventa transcurridos 13 años desde la celebración del contrato, ya que habría caducado su derecho, sin que tenga acción en contra del comprador. Luego, si en la actualidad las partes pretenden celebrar una nueva compraventa en que el primitivo vendedor será el nuevo comprador del inmueble, deberán tener presente lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 64 del Código Tributario. De este modo, si, en la nueva compraventa, se estipula un precio que difiere notoriamente de los valores de mercado, este Servicio podrá ejercer la facultad de tasar.

Ahora bien, supuesto que la acción de retroventa se intentara dentro del término que establece la ley, este Servicio igualmente puede ejercer la facultad de tasación en los términos del artículo 64 del Código Tributario², considerando el precio acordado en el contrato de compraventa primitivo, atendido que en ese momento las partes estipularon el pacto de retroventa y fijaron el precio que el vendedor deberá pagar para recobrar la cosa vendida.

Para ejercer dicha facultad de tasación, se deberá determinar si dicho precio se pactó a un valor de mercado en la fecha indicada, en los términos descritos en la referida norma.

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR**

Oficio N° 144, del 23.01.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Alessandri Rodríguez, Arturo (2003). De la compraventa y de la promesa de venta. 1° Edición, Editorial Jurídica de Chile, p. 697.

² El artículo 64 del Código Tributario fue sustituido por el N° 27 del artículo 1° de la Ley N° 21.713, entrando en vigencia el 1° de noviembre de 2024, conforme con lo dispuesto en el artículo final de las disposiciones transitorias de la referida ley.