

Aplicación del numeral XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780, a la resciliación de un contrato de compraventa de un inmueble.

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional un pronunciamiento sobre la aplicación del numeral XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780, a la resciliación de un contrato de compraventa de un inmueble.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, el año 1998 una persona natural adquirió una propiedad que luego vendió el año 2008 a una sociedad anónima, que posteriormente se transformó en una sociedad de responsabilidad limitada. El precio de la compraventa fue de \$\$\$\$\$, encontrándose en la actualidad pendiente de pago gran parte de éste.

Atendido que la sociedad de responsabilidad limitada no cuenta con liquidez para pagar la parte insoluta del precio, las partes habrían acordado resciliar el contrato de compraventa.

De efectuarse la resciliación del contrato de compraventa, consulta:

1. Si al retrotraerse al estado en que se encontraban las partes antes del contrato de compraventa celebrado el año 2008, podría entenderse que la persona natural habría adquirido la propiedad del inmueble el año 1998.
2. Si podría tasarse dicha resciliación.

II ANÁLISIS

Conforme al numeral XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780, del año 2014, el mayor valor obtenido en las enajenaciones de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos antes del 1° de enero de 2004 y efectuadas por personas naturales, que no sean contribuyentes del Impuesto de Primera Categoría (IDPC) que declaren su renta efectiva, se sujetará a las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Lo anterior, en concreto y cumpliendo los requisitos legales, permite considerar al mayor valor que se obtenga en la enajenación de los referidos bienes raíces como un ingreso no renta en su totalidad.

Con todo, para aplicar la norma citada, el bien raíz, derecho o cuota sobre tal que se enajena debe haber sido adquirido antes del 1° de enero de 2004, lo cual implica determinar en el presente caso si, como consecuencia de la resciliación, el bien raíz podría entenderse adquirido antes del 1° de enero de 2004.

Respecto a la resciliación, su fundamento legal se encuentra en el artículo 1567 del Código Civil, el que dispone que “toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darla por nula”¹.

Asimismo, la doctrina ha señalado que “la obligación aun no cumplida total o parcialmente se extingue por mutuo consentimiento cuando las partes interesadas acuerdan dejarla sin efecto”².

Más allá de la impropiedad del legislador (en el mutuo consentimiento las obligaciones no se dan por “nulas” sino que se dejan sin efecto) y que las obligaciones se extinguen como consecuencia de quedar sin efecto su fuente inmediata (el contrato), para la doctrina, este “modo de extinguir obligaciones sólo produce efectos para el futuro, no afecta al pasado; los efectos que la obligación y el acto que la genera hayan alcanzado a producir antes del mutuo disenso quedan a firme, inmutables. Si las partes los

¹ Se hace presente que el inciso primero del artículo 1567 del Código Civil se entiende referido a la resciliación, y la misma norma, se refiere a “resciliar obligaciones” ya que la trata como una de las formas de extinguir obligaciones. Sin perjuicio de ello, algunos autores se refieren a la “resciliación del contrato”.

² Alessandri, Tratado de las obligaciones, Volumen III, modificación y extinción de las obligaciones, 2ª edición, reimpresión, Editorial Jurídica de Chile, años 2011, página 111.

quisieran hacer desaparecer, deberían ocurrir a una nueva convención, porque en este caso ya no opera el mutuo disenso.”³

A partir de lo anterior y considerando que la resciliación sólo produce efectos para el futuro y no afecta al pasado, sus consecuencias frente a terceros no pueden implicar la afectación de derechos de terceros ni de las consecuencias del contrato mientras pervivió.

Un ejemplo de ello es el rechazo a inscribir una resciliación de una compraventa de un inmueble en el Conservador de Bienes Raíces, si este fue hipotecado a favor de terceros y no concurriere la voluntad de este en alzar el gravamen. Es en este punto que la ficción de retrotraer todo al estado previo a la celebración del acto o contrato pierde su alcance, siendo imposible negar la vida del contrato en el periodo que va desde su celebración hasta la resciliación. El acto existió y surtió sus efectos, de manera que el nuevo estado al que da pie la resciliación rige respecto de terceros, incluido el Fisco, solo hacia el futuro, considerándose además un nuevo acto⁴.

En consecuencia, para efectos tributarios, la resciliación acordada por las partes no alcanza a tener efectos respecto de aquellas obligaciones ya cumplidas y consolidadas frente a terceros como sería la tradición del bien raíz⁵, de suerte que no podría considerarse, para el caso en análisis, al inmueble objeto del contrato resciliado nuevamente como adquirido antes del año 2004.

En lo concerniente a la facultad de tasar la resciliación conforme al inciso tercero del artículo 64 del Código Tributario, estrictamente no se ha fijado un precio a la convención, de modo que no es aplicable la mencionada facultad.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente, se concluye que:

- 1) La resciliación solo opera hacia el futuro y no permite desconocer, frente a terceros (incluido el Fisco), la enajenación del bien raíz entre la persona natural y la sociedad ocurrida el año 2008 para los efectos de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

En el caso concreto, al efectuarse la resciliación, se produce una nueva enajenación desde la sociedad a la persona natural, quien habrá adquirido el inmueble nuevamente a partir de la fecha de la resciliación.

- 2) En la medida que la resciliación no envuelve pactar un precio, la enajenación no es tasable conforme al inciso tercero del artículo 64 del Código Tributario.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2646 del 19-11-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

³ Alessandri, obra citada, página 114. En términos similares, Abeliuk Manasevich, Rene, Las obligaciones, Tomo II, 4ª edición, Editorial Jurídica de Chile, año 2001, página 1044.

⁴ Abeliuk, obra citada, página 297.

⁵ Oficio N° 3516 de 1999.