

Alcance de la obligación que establece inciso primero del art. 74 del Código Tributario.

1. Por presentación se ha solicitado el pronunciamiento de este Servicio sobre la aplicación de la norma del inciso primero del artículo 74 del Código Tributario, para los efectos de que el Conservador de Bienes Raíces, proceda a la inscripción de un Reglamento de Copropiedad o de la modificación de éste.
2. Al efecto, conforme al inciso primero de la citada norma, los Conservadores de Bienes Raíces *“no inscribirán en sus registros ninguna transmisión o transferencia de dominio, de constitución de hipotecas, censos, servidumbres, usufructos, fideicomisos o arrendamientos, sin que se les compruebe el pago de todos los impuestos fiscales que afecten a la propiedad raíz materia de aquellos actos jurídicos. Dejarán constancia de este hecho en el certificado de inscripción que deben estampar en el título respectivo.”*.

De esta forma, la exigencia que impone la norma citada tiene por objeto comprobar el pago del impuesto territorial que pudiera afectar el inmueble que es materia de una transferencia o transmisión de dominio o bien si se constituye respecto de este alguno de los gravámenes que la misma norma indica.

3. Ahora, la consulta planteada requiere precisar si la inscripción de un reglamento de copropiedad o su modificación obliga al Conservador de Bienes Raíces a exigir se acredite el pago de contribuciones respecto del inmueble en copropiedad, en los términos del citado artículo 74.

Para tales efectos se hace presente que de acuerdo con el artículo 8° de la Ley N°21.442 - que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria -, el reglamento de copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios, siendo sus normas obligatorias para éstos, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. El inciso final del citado artículo 8, dispone que el reglamento de copropiedad y sus modificaciones deben constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

4. De esta manera, considerando lo dispuesto por las normas legales antes citadas, se debe concluir que si bien la escritura en la cual consta el reglamento de copropiedad o su modificación, se inscribe en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, dicha inscripción no corresponde a la inscripción de una transferencia o transmisión de dominio, ni a la inscripción de la constitución de uno de los gravámenes que establece el artículo 74 del Código Tributario, razón por la cual, no procede exigir se acredite en pago del impuesto territorial respecto del inmueble en copropiedad, al requerirse su inscripción en los términos del inciso final del citado artículo 8 de la Ley N° 21.442 sobre Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 2712 de 25.10.2023
Subdirección Jurídica
Depto. de Asesoría Jurídica