

ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS AFECTOS AL PAGO DE PATENTE MUNICIPAL

Suelen suscitarse dudas acerca de diversas situaciones que pueden presentarse en relación al arrendamiento de establecimientos afectos al pago de contribución de patente municipal. Estas dudas no se refieren en cuanto a la aplicación de las normas de derecho común, sino en lo tocante a la normativa contenida en la legislación municipal.

Es del caso, sin embargo, de disipar y esclarecer en primer lugar, que no existe inconveniente alguno en la legislación municipal, que impida el arrendamiento o subarrendamiento de establecimientos comerciales, industriales o de alcoholes, afectos al pago de contribución de patente municipal.

En efecto, la propia ley de rentas municipales, cuyo texto se encuentra contenido en el Decreto Ley 3063, de 1979, contiene en su artículo 34 un principio en el cual se reconoce la validez de tales contratos, en forma implícita, al disponer que "El comprador, usufructuario, sucesor u ocupante a cualquier título de un establecimiento, negocio o giro gravado con contribución de patentes, responderá del pago de las patentes morosas que se adeudaren"¹.

Y no podría ser de otro modo, desde el momento en que los establecimientos industriales, comerciales o de alcoholes, están en el libre comercio humano, y no podría afectar el ejercicio de los derechos que da el dominio, la mera circunstancia de que estén afectos al pago de contribución de patente municipal, la que como se ha sostenido reiteradamente, no es otra cosa que el pago de un impuesto, aun cuando suponga una autorización previa de funcionamiento por parte de la Municipalidad.

Sin embargo, debe tenerse presente, que tratándose de establecimientos afectos al pago de contribución de patentes de alcoholes, el arrendatario o subarrendatario debe poseer todas las condiciones o requisitos para ejercer personalmente el giro gravado con la patente; vale decir, no puede estar comprendido dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 166 de la Ley de Alcoholes (Nº 17.015), ya que de estar afecto a ellas, el contrato de arrendamiento o sub-

¹Esta norma reitera la disposición que se contemplaba en el artículo 64 de la Ley 11.704 sobre Rentas Municipales, reemplazada por el DL 3063.

arrendamiento vulneraría las prohibiciones que el Legislador establece para determinadas personas, como ser los funcionarios fiscales o municipales, quienes no pueden explotar estos giros.

Sobre esta materia, también se pronunció la Contraloría General de la República², reafirmando la doctrina en orden a que no existe impedimento legal para arrendar o subarrendar un establecimiento comercial, industrial o de alcoholes y que la Municipalidad no puede oponerse a ello, a menos que tal contrato implique vulnerar las prohibiciones que la legislación establece para que determinadas personas puedan explotar ciertos giros.

Aun cuando es obvio, la Contraloría, al establecer la doctrina anterior, ha hecho el alcance acerca de que dicha conclusión no es aplicable a las patentes profesionales, por cuanto éstas, por su propia naturaleza, sólo se otorgan al profesional en su calidad de tal y no pueden transmitirse, transferirse o realizar respecto de ellas, actos mercantiles.

Igualmente debe aclararse que en el caso de arrendamiento de establecimientos mercantiles o industriales, no procede exigir que se enrole la patente a nombre del arrendatario, ya que este cambio de enrolamiento sólo procede u opera, cuando ha existido un cambio de dueño, al tenor de lo prescrito en la propia Ley de Rentas Municipales (DL 3063), en que claramente se preceptúa lo siguiente: "Si un establecimiento cambiare de dominio, el nuevo dueño deberá hacer anotar la transferencia en el rol respectivo".

Por su parte el artículo 16 inc. 1º del Reglamento de la Ley de Rentas (Reglamento para la aplicación de los arts. 23 y siguientes del Título IV del DL 3063 cit) reafirma lo anterior, al disponer que "La transferencia de establecimientos amparados por la patente municipal debe registrarse en el Municipio dentro de los 30 días siguientes de producirse y se acreditará mediante el título correspondiente".

Como la contribución de patente municipal supone una autorización previa de funcionamiento, y ésta es inseparable del negocio o establecimiento cuyo giro ampara, si éste permanece siempre en el dominio de su mismo titular, igual suerte debe seguir la patente municipal. La circunstancia de que conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Rentas Municipales, deba pagar la patente el arrendatario cuando no la ha pagado el dueño, no da lugar a sacar

²Dictamen 87.230, de 18. 12. 1970.

la conclusión de que la patente también deba figurar a nombre del arrendatario, ya que la norma citada sólo establece una responsabilidad objetiva sobre el pago de tributos, pues en estricto derecho el arrendatario no es propiamente el sujeto pasivo de la obligación tributaria, esto es, jurídicamente no es el deudor. Esta norma muy común en materia tributaria, se funda en razones de conveniencia fiscal, en orden a asegurar la oportuna y normal recaudación de tributos, y para lo cual se dispone el traslado de la obligación tributaria hacia terceras personas, distintas del deudor de ella, que se constituyen por esta vía, en sujetos pasivos directos.

En relación con el arrendamiento de establecimientos industriales o comerciales, la Contraloría General de la República, también ha estudiado la situación que se presenta con respecto a la forma de acreditar el capital propio. Tal estudio se realizó a raíz de que bajo el imperio de la norma contenida en el artículo 22 de la Ley 17.318, los contribuyentes de patentes de establecimientos industriales, comerciales y de alcoholes, estaban afectos a un recargo en sus patentes, que se calculaba en base al cinco por mil de su capital propio.

En la actualidad el DL 3063 no contempla este recargo del cinco por mil, pero sí establece que las patentes municipales se calcularán en base a un monto equivalente entre el dos y medio por mil y el cinco por mil del capital propio de cada contribuyente, la que no podrá ser inferior a una unidad tributaria mensual ni superior a mil unidades tributarias mensuales³. Para estos efectos, el contribuyente debe entregar en la Municipalidad respectiva una declaración de su capital propio con copia del balance del año anterior, presentado a Impuestos Internos, y, en los casos en que el contribuyente no declare su capital propio en las fechas estipuladas en la misma Ley de Rentas Municipales, la estimación la hará lo propia Municipalidad.

Debido a lo anterior, las conclusiones a que arribó la Contraloría General de la República en esta materia, en relación con el contrato de arrendamiento de establecimientos mercantiles o industriales, siguen siendo tan válidos bajo el imperio de la antigua Ley de Rentas Municipales (Ley 11.704, modificada por el artículo 22 de la Ley 17.318) como ahora, bajo la vigencia de las normas de la nueva Ley de Rentas Municipales (DL 3063), especialmente en lo referente a la disposición del artículo 24 de dicho cuerpo legal.

³Artículo 24.

De lo dispuesto en el mencionado artículo 24 fluye la conclusión de que existe una obligación respecto de los contribuyentes de establecimientos industriales o comerciales afectos al pago de contribución de patente municipal, de suministrar a la Municipalidad respectiva, los antecedentes necesarios para la determinación del capital propio. Ahora bien, ¿puede el arrendatario suministrar tales antecedentes o solamente lo puede hacer el dueño, esto es, el arrendador?

La Contraloría⁴ ha expresado textualmente lo siguiente al respecto: "No obstante, en los casos de giros explotados por una persona distinta del dueño, tales antecedentes deben, en opinión de esta Contraloría, ser aportados tanto por éste —se refiere al dueño— como por aquella —se refiere al arrendatario—, toda vez que la finalidad de la norma es obtener que el tributo que se pague, responda de la manera más fidedigna al verdadero capital del establecimiento ...", agregando que "a lo expuesto se agrega el hecho de que de acuerdo con el artículo 64 de la Ley de Rentas Municipales⁵, la obligación de pagar la patente recae asimismo en el arrendatario, cuando el dueño no la cancela oportunamente, de manera que ante la ley ambos resultan obligados".

De todo lo dicho, se puede en consecuencia sacar como conclusión, que no existe inconveniente para que en los casos de arrendamiento de un establecimiento comercial o industrial o de alcoholes, pueda acompañarse para los efectos de determinar el capital propio, los antecedentes necesarios, tanto por el arrendador, como por el arrendatario, ya que de esa manera al decir del Organismo Contralor se cumple la finalidad de la norma, en orden a que el tributo que se pague guarde relación con el verdadero monto del capital propio.

En materia de pago de establecimientos arrendados, hemos dejado aclarado que respecto de la Municipalidad respectiva, es responsable del referido pago, no solamente el dueño del negocio, a cuyo nombre figura la patente enrolada, sino que también el arrendatario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 del D. 3063.

Puede ocurrir, sin embargo, que en tales contratos de arrendamiento se haya estipulado por las partes contratantes, que el arrendatario

⁴Dictamen 87.230 citado.

⁵El artículo 64 de la Ley 11.704 prescribía: 'El comprador, usufructuario, sucesor u ocupante, a cualquier título de un establecimiento, negocio o giro gravado con contribución de patentes, responderá del pago de las patentes morosas que por el giro respectivo se adeudaren'.

se hará cargo del pago de las patentes municipales, haciéndose responsable de ello, y liberando al propietario de toda responsabilidad al respecto. Tal estipulación surte efecto, sólo entre las partes contratantes, esto es, entre arrendador y arrendatario, pero no empece o alcanza a la Municipalidad, ya que conforme a sus propias atribuciones y facultades legales, y de acuerdo con las normas de la Ley de Rentas Municipales que hemos comentado, *deberá seguir enrolando* la patente a nombre del propietario del establecimiento, esto es, del arrendador, e igualmente conservará la plenitud de sus facultades para cobrar judicialmente las patentes morosas, al arrendatario del establecimiento, o al dueño del mismo, sin que este último pueda excepcionarse diciendo que conforme al contrato tal obligación la asumió el arrendatario, ya que tal estipulación no puede alterar o modificar las claras atribuciones municipales sobre la materia.

JOSÉ FERNÁNDEZ RICHARD*

*Profesor de Derecho Municipal. Universidad de Chile.