NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4 ° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta
CAUSA ROL : V-589-2020
CARATULADO : INVERSIONES ANTOFAGASTA SPA
AUTOS : 13.11.2020

Antofagasta, veinticinco de Noviembre de dos mil veinte

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, con fecha 28 de septiembre de 2020, comparece don Tomás Daniel Du Belloy Keim, abogado, en representación de **Inversiones Antofagasta SpA**, ambos domiciliados en Avenida Edmundo Pérez Zujovic N° 5490, comuna de Antofagasta y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, solicita se ordene al señor **Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta**, don Juan José Veloso Mora, la inscripción del Reglamento General Sección Residencial Conjunto Armónico Almanova, que consta en la escritura pública de fecha 5 de julio de 2019, otorgada en la notaria de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

Señala como antecedente que desde el año 2012, Inversiones Antofagasta SpA (en adelante Inversiones Antofagasta) en conjunto con su matriz Inversiones Antofagasta II S.A., se encuentra desarrollando, en etapas sucesivas, el proyecto inmobiliario denominado comercialmente "Alma Nova", ubicado en Avenida Edmundo Pérez Zujovic N° 5490, comuna de Antofagasta.

Precisa que consiste en un Conjunto Armónico compuesto por una placa comercial, un hotel y 5 torres

TBSXSFXTZZ

habitacionales, que han sido construidas, se están construyendo y se construirán al interiores de 7 lotes, signados con las letras A, B, C, D, E, F y G, resultantes de la subdivisión del inmueble originalmente ubicado en calle Iquique números 5201-5433-5435-5499, del Barrio Industrial o Caleta El Cobre de la ciudad de Antofagasta, de acuerdo al permiso de edificación que detalló.

Luego especifica que las edificaciones residenciales, los cuales se emplazan y se emplazarán en los lotes A, B, C, D y E, que en conjunto se denominan "Sección Residencial" del proyecto AlmaNova, consisten en torres de departamentos acogidas, individualmente y como condominio tipo A, al régimen de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, como, asimismo, a las disposiciones del DFL N° 2 DE 1959. Además, entre ellas, comparten una serie de accesos, vías de circulación, plazas, quinchos, salas de enfermería, piletas, ascensor, redes de alcantarillado, redes de agua potable, redes eléctricas entre otros espacios e instalaciones (en adelante, los Espacios Compartidos" o "Bienes Compartidos").

Enseguida detalla el estado de cada etapa del proyecto e individualiza los inmuebles en que se emplaza.

Sostiene que con la finalidad de regular adecuadamente los derechos y obligaciones recíprocas de todos los copropietarios y ocupantes de las distintas torres de la Sección Residencial, derivados del uso, mantención y administración de los bienes compartidos, Inversiones Antofagasta constituyó una serie de servidumbres y dictó un

TBSXSFXTZZ

gravamen de tipo convencional, similar a un reglamento de copropiedad, en el sentido que en dicho gravamen se estableció, entre otros aspectos, una administración centralizada, la forma de contribuir a la mantención de los espacios compartidos, multas por incumplimientos y un mecanismo para solucionar conflictos, cuerpo normativo que se denominó "Reglamento General Sección Residencial Conjunto Armónico Almanova" (en adelante el Reglamento General) y que no está regido por las disposiciones de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, por no referirse a un condominio específico sino a espacios e instalaciones compartidas por un grupo de condominios.

Señala los instrumentos en que constan las servidumbres y reitera que el Reglamento General consta en la escritura pública de fecha 5 de julio de 2019, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio N° 11031-2019 y que con posterioridad a su otorgamiento, el reglamento fue rectificado mediante escritura pública de fecha 17 de febrero de 2020, también otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba, Acevedo, bajo el repertorio número 4057-2020.

Manifiesta que con fecha 7 de octubre de 2019 y a fin de dar publicidad al Reglamento General, Inversiones Antofagasta solicitó al señor Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta la inscripción del Reglamento General en su Registro de Hipotecas y Gravámenes.

Indica que luego de una serie de objeciones, reparos y solicitudes, todos efectuados mediante correos

TBSXSFXTZZ

electrónicos, recién con fecha 28 de agosto del año en curso, el señor Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta procedió a restituir la copia del reglamento presentada y a formular formalmente los reparos a la inscripción solicitada, los que son:

-Persiste observación en cuanto a la existencia de unidades vendidas en algunos lotes, proceder conforme a derecho. Sin perjuicio de lo señalado en minuta, viene en dictar un reglamento de copropiedad (no señala si modifica, rectifica o complementa los ya existentes).

-Respecto de la observación de aclarar lo que se grava, escritura señala que corresponde a la sección residencial, y los gravámenes deben afectar a lotes, independiente de la forma en que se ejercen. Indicando en minuta que no es un reglamento de copropiedad, se debe indicar de manera específica cuales son los lotes que se gravan con este reglamento, ya que por constar en inscripciones independientes, debe inscribirse en cada uno de ellos.

Plantea que los reparos del señor Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta no son efectivos y por lo mismo, la inscripción que se le ha requerido es válida y procedente.

En primer lugar expresa que se equivoca el señor Conservador porque se debe tener en consideración, tal como se advirtió previamente, que el Reglamento General consiste no en un reglamento de copropiedad propiamente tal, sino en un gravamen de carácter voluntario y declarativo, destinado a regular la sana convivencia entre los distintos vecinos de

TBSXSFXTZZ

las torres que componen la Sección Residencial del proyecto AlmaNova. Dice que en este sentido, el referido reglamento consiste en un instrumento generador de derechos y obligaciones que han gravado los lotes ya mencionados, creando un vínculo jurídico entre los distintos copropietarios, y cuya naturaleza se condice con la de aquellos documentos que se pueden inscribir por corresponder a impedimentos o prohibiciones de carácter convencional.

Reafirma su postura arguyendo, en cuanto a la naturaleza jurídica del Reglamento General, que al ser el referido instrumento una convención generadora de derechos y obligaciones entre los copropietarios, se encuentra frente a un contrato según el artículo 1438 del Código Civil.

Expresa que por lo demás, el objeto del Reglamento General concuerda con las funciones propias de los contratos, específicamente, con la función social que suele envolver todo contrato, siendo un medio de cooperación entre los copropietarios que voluntariamente adhieren a este, con la finalidad de lograr una sana convivencia.

Dice que dentro de la clasificación de los contratos se alude a los atípicos como aquellos que no han sido expresamente reglamentados por el legislador y que surgen como creación de los particulares, fruto de la autonomía de la voluntad y del aforismo en el Derecho Privado solo no puede hacerse aquello que la ley expresamente prohíbe, y que a esta clasificación se ajusta el Reglamento General, por ser fruto de la voluntad de las partes y cuyo contenido no está prohibido por la ley.

TBSXSFXTZZ

Asegura, respecto de la configuración del consentimiento, que diversas fueron las formas en que los copropietarios de los edificios Lote A y Lote D prestaron su consentimiento para adherir al contrato.

En lo que respecta a los copropietarios del Edificio Lote D, Inversiones Antofagasta, en su calidad de primer propietario y mediante escritura pública de modificación del reglamento de copropiedad de dicho condominio, otorgada con fecha 9 de abril de 2018, en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio N° 6202-2018, introdujo el artículo séptimo transitorio, en virtud del cual se le facultaba para dictar el Reglamento General en representación de los otros copropietarios. Por su parte, el resto de los copropietarios, en la asamblea extraordinaria de copropietarios de fecha 21 de julio de 2018, ratificaron dicha modificación, contando con presencia de notario, reduciéndose el acta a escritura pública de fecha 3 de septiembre de 2018, cumpliendo así con lo exigido por el artículo 20 inciso 6 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Agrega que asimismo, toda persona que adquirió una unidad posteriormente declaró conocer y aceptar los términos del Reglamento General, obligándose a cumplir con todas sus disposiciones, lo cual consta en los respectivos contratos de compraventa para lo cual transcribió su cláusula décima.

Refiere que en este sentido y tal como se indicó previamente, el Conservador ha tenido a la vista los referidos contratos de compraventa al momento de practicar

TBSXSFXTZZ

las inscripciones de dominio correspondientes, pudiendo verificar, en cada oportunidad, que los adquirentes han prestado su consentimiento en la forma antes indicada.

Sostiene que teniendo en cuenta lo expuesto, se puede afirmar que se ha procedido conforme a derecho en la dictación del Reglamento General, al tratarse de un contrato que en su esencia constituye un reglamento distinto a los de copropiedad, que subsiste conjuntamente y en armonía con estos, en forma complementaria a los mismos, y que no contraviene norma legal alguna en su dictación, sino que justamente, al no existir regulación específica se rige por las normas generales y la autonomía de la voluntad, claramente manifestada por los copropietarios, por lo que en definitiva, al no tratarse de un reglamento de copropiedad, es que no se señala si se modifican, mantienen o sustituyen los ya existentes.

En segundo lugar plantea que también erra el Conservador al indicar que "escritura pública señala que corresponde a la sección residencial y los gravámenes deben afectar lotes, independientes de la forma en que se ejercen… se debe indicar de manera específica cuales son los lotes que se gravan con este reglamento, ya que, por constar en inscripciones independientes, debe inscribirse en cada uno de ellos".

Sostiene que dicha afirmación no es efectiva, por cuanto en el numeral 2.1 de la cláusula segunda de la escritura objeto del rechazo, el término "Sección Residencial" se encuentra claramente definido,

TBSXSFXTZZ

estableciéndose que esta se compone por los lotes A, B, C, D y E del Conjunto AlmaNova. A su vez, en las cláusulas 1.1 y 1.2 se indican las inscripciones de dominio de tales lotes, así como sus deslindes. También la escritura contiene un plano anexo en el cual se grafican claramente las distintas área de cada lote por donde se ejercen las servidumbres constituidas mediante el reglamento.

Finaliza haciendo presente que de acuerdo al artículo 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, dentro de los títulos que pueden inscribirse se contemplan "Todo gravamen impuesto en ellos (bienes inmuebles) que no sea de los mencionados en los números 1 y 2 del artículo anterior, como las servidumbres. En tal sentido, el Reglamento General objeto de la presente solicitud, al constituir un gravamen convencional, puede inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces, para así gozar de la adecuada publicidad que un instrumento de este tipo requiere, al cumplir con una función trascendental como herramienta reguladora de la convivencia entre copropietarios y principal medio para prevenir conflictos.

Por lo expuesto, citando el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, solicita ordenar al señor Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año en curso, del Reglamento General sobre el cual versa su presentación, así como que practique las demás notas marginales e inscripciones que sean procedentes.

TBSXSFXTZZ

SEGUNDO: Que, a fin de acreditar los fundamentos de su petición, el solicitante acompañó los siguientes documentos: Copia de escritura pública de Reglamento General Sección Residencial Conjunto Armónico Almanova, de fecha 5 de julio de 2019; Escritura pública de rectificación del documento anterior, de fecha 17 de febrero de 2020; Copia simple de escritura pública de reglamento de copropiedad Condominio Lote A Proyecto AlmaNova, de fecha 28 de mayo de 2018; Copia simple de escritura pública de reglamento de copropiedad Lote D, de fecha 01 de septiembre de 2016; Escritura pública de modificación de reglamento de copropiedad Lote D, de fecha 9 de abril de 2018; Reducción a escritura pública de Asamblea Extraordinaria de copropietarios Edificio Lote D, Proyecto Almanova; Cotización N° 316485 del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; Respuesta reparos de fecha 4 de marzo de 2020; Reparo del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta de fecha 12 de marzo de 2020; Dos modelos de contrato de compraventa; Copia simple de escritura pública de Reglamento General de Inmobiliaria las Tacas S.A. Complejo Turístico Las Tacas.

TERCERO: Que, con fecha 08 de octubre de 2020, el **Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta**, evacuó el informe requerido, indicando que se presentó a su oficio la escritura pública otorgada en la notaría de Santiago, servida por don Iván Torrealba Acevedo, de fecha 5 de julio de 2019 y que no se procedió a la inscripción del reglamento de copropiedad por las siguientes razones:

TBSXSFXTZZ

1.- Existencia de unidades vendidas respecto de algunos lotes. Expresa que el artículo 29 de la ley sobre copropiedad inmobiliaria prescribe que el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Si bien no existe norma alguna que prescriba la inscripción de modificación de reglamento, por aplicación del principio de publicidad, se ha adoptado como practica registral, la inscripción o subinscripción de modificación del reglamento; ello, con la limitación lógica, de que sea otorgado por su propietario (como el caso del primer reglamento) o por la asamblea extraordinaria de copropietarios, que manifiesta su voluntad en la forma señalada en el artículo 17 de la ley de copropiedad.

Afirma que en la escritura sometida al examen del tribunal se contiene la dictación de un reglamento, respecto de lotes que, primero, ya se encuentran sometidos a un reglamento de copropiedad (sin señalar si se complementa o modifica) y en segundo lugar, respecto de lotes acogidos a copropiedad respecto de los cuales la mayoría de los departamentos, bodegas y estacionamientos se encuentran enajenados, por lo que quien manifiesta la voluntad no es el legítimamente llamado a hacerlo (actuales propietarios o asamblea).

Dice que el reclamante, a pesar de que la escritura contiene la expresión de dictar un reglamento (página 11) extrañamente postula que no se trata de uno propiamente tal, sino de un gravamen voluntario, inscribible conforme al

TBSXSFXTZZ

artículo 53 del reglamento para el registro conservatorio. Sostiene que esta afirmación, lejos de fundamentar su postura, da la razón al reparo del conservador, ya que la ley de copropiedad solo contiene norma expresa de inscribir el primer reglamento, conforme a su artículo 29 (vimos que la inscripción de su modificación es discutible) y desconoce también que el artículo 53 del reglamento conservatorio, se refiere solo a gravámenes sobre el inmueble, y no a obligaciones de carácter personal, como lo señala en extenso el requirente, al referirse a la formación del consentimiento.

Hace presente que el requirente señala que los propietarios de los lotes A y D manifestaron su voluntad a través de distintos instrumentos, los cuales no fueron presentados al conservador en el estudio de la escritura y por tanto no han sido objeto de rechazo ni tampoco motivación de la reclamación.

2.- Escritura señala que se refiere a un sector residencial. Señala que tal como lo ha manifestado el requirente en su reclamación, esta declaración de voluntad manifestada por quien actualmente no es propietario de la totalidad de los inmuebles, tiene por finalidad lograr una administración conjunta o una subadministración, mediante un procedimiento distinto al señalado en el artículo 26 de la ley de copropiedad, que prescribe que esta modalidad debe ser acordada por la asamblea extraordinaria citada al efecto. Dicha norma no tiene otra finalidad de que los propietarios puedan manifestar su voluntad de aceptación a una

TBSXSFXTZZ

administración que podría imponer obligaciones que generen perjuicio para sus intereses, un ejemplo de ello, pueden ser las prohibiciones impuestas en el artículo sexto o los nuevos gastos comunes del artículo octavo del instrumento objeto de esta reclamación.

Arguye que la existencia de administraciones especiales, es una figura expresamente regulada en la ley de copropiedad en el artículo 25, que permite que dentro del condominio, especialmente los de gran tamaño, puedan determinar espacios que sean administrados por un comité de subadministración que se relacione con una administración central. Pero siempre aprobado por la asamblea en caso que no se haya establecido en el primer reglamento de manera expresa. Nuevamente acá la norma aplica el principio de que cuando haya peligro de vulnerar intereses de copropietarios, sea la asamblea quien tome estas decisiones.

Sostiene que la expresión máxima de este principio se manifiesta en el artículo 30 de la ley de copropiedad, que obliga al administrador a convocar a una asamblea extraordinaria para que mantenga, modifique o sustituya el primer reglamento cuando se haya enajenado el 75% de las unidades de un condominio, por lo que es visible que el legislador pretende proteger a los propietarios y dar legitimidad a un reglamento, que aun cuando pudieron conocerlo al adquirir el inmueble, tengan el derecho de pronunciarse sobre él, por no ser obra de su voluntad o consentimiento expreso.

TBSXSFXTZZ

Afirma que todo lo dicho se aplica igualmente a las servidumbres a que alude el reclamante, que no fueron requeridas mediante la carátula que dio origen a esta causa, pero que confunde en su argumentación, desconociendo que el artículo 880 del Código Civil las reserva como un derecho que tiene el dueño (norma abundante, considerando que la disposición en sentido amplio, es un atributo exclusivo del dominio) y cuya inclusión al registro es discutible a la luz del principio de prioridad respectos de derechos compatibles.

Concluye que por estas consideraciones no fue posible dar lugar a la inscripción requerida en el registro a su cargo, sin perjuicio del mejor parecer del tribunal, por lo que solicita se tenga por cumplido el requerimiento de informar.

CUARTO: Que, el artículo 13 del reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, establece que el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones, no obstante, deberá negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible. Asimismo, el artículo 18 del mismo reglamento establece la posibilidad para reclamar ante la justicia, por la parte perjudicada con la negativa del Conservador.

QUINTO: Que, de estas disposiciones, así como de lo dispuesto en el artículo 92 del mismo reglamento, se desprende que efectivamente la ley permite accionar contra el Conservador de Bienes Raíces, en materia de inscripciones en sus registros, sólo cuando se niega a practicarlas.

TBSXSFXTZZ

SEXTO: Que se debe tener presente de acuerdo a cotización N° 316485 de fecha 07 de octubre de 2019, acompañada por el reclamante, que se solicitó únicamente la inscripción de "Reglamento General de Sección Residencial Conjunto Armónico Almanova" y no de las servidumbres que indica el reclamante en su solicitud.

Enseguida, de la lectura del documento que consta en escritura pública denominado "Reglamento General Sección Residencial Conjunto Armónico Almanova", cuya inscripción fuera rechazada, se desprende que los edificios emplazados en los Lotes A y D (Sección Residencial) fueron construidos, recepcionados definitivamente y que se acogieron a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria compartiendo una serie de bienes regulados mediante servidumbres recíprocas.

Luego, en la cláusula cuarta se indica que por dicho instrumento Inversiones Antofagasta SpA dicta un reglamento general que regulará los derechos y obligaciones recíprocos de todos copropietarios y ocupantes de los distintos condominios de la Sección Residencial, tanto actuales como futuros, en relación con el uso y administración de los bienes compartidos que este contempla, reiterándose aquello en el título ámbito de vigencia y aplicación.

SEPTIMO: Que conforme a los documentos acompañados por el solicitante, consistentes en copias autorizadas de escrituras públicas, deben tenerse por establecidos los siguientes hechos:

TBSXSFXTZZ

1.- Que con fecha 01 de septiembre de 2016 se otorgó reglamento de copropiedad respecto del Edificio Lote D, del Proyecto AlmaNova, el cual fue complementado, por escritura pública, con fecha 09 de abril de 2018, añadiéndose un artículo séptimo transitorio, el que estableció, en lo pertinente, que con el objeto de regular el funcionamiento, mantención, uso y administración de los bienes y servicios compartidos, Inversiones Antofagasta SpA dictará por escritura pública un reglamento general, mediante el cual establecerá los derechos y obligaciones recíprocos de cada uno de los propietarios de los lotes donde se emplazan los edificios habitacionales, detallando el régimen y señalando a continuación, que con el fin de asegurar el otorgamiento de escritura pública de reglamento general referido, se entenderá que para los efectos de dicho instrumento, toda persona natural o jurídica, que adquiera una unidad del Edificio, y, específicamente, por el hecho de suscribir la escritura pública que le sirva de título translaticio de dominio, confiere a Inversiones Antofagasta SpA un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo 241 del Código de Comercio, con el solo objeto de que pueda suscribirla en su nombre y representación.

2.- Que con fecha 21 de julio de 2018 se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de copropietarios del Edificio Lote D, la que contó con asistencia de notario público, aprobándose y ratificándose por unanimidad la modificación al reglamento de copropiedad efectuada por Inversiones Antofagasta SpA, referida en el numeral anterior

TBSXSFXTZZ

y reduciéndose a escritura pública el acta de la asamblea con fecha 03 de septiembre de 2018.

3.- Que con fecha 28 de mayo de 2018 se otorgó reglamento de copropiedad respecto del Edificio Lote A, del Proyecto AlmaNova, el que en su artículo tercero transitorio estableció, lo mismo que para el Edificio Lote D, en cuanto a la dictación de reglamento general y mandato para que Inversiones Antofagasta SpA pudiera suscribirlo en representación de los copropietarios.

OCTAVO: Que atendidos los argumentos de las partes, la controversia queda centrada en determinar si el reglamento, que se solicita inscribir, constituye un gravamen impuesto en los inmuebles referidos, que puede inscribirse conforme al artículo 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; y si por otra parte, constituye una modificación a los reglamentos de copropiedad ya dictados, respecto de los edificios emplazados en los Lotes A y D, consistente en establecer una administración respecto de los bienes compartidos por las torres del proyecto AlmaNova.

NOVENO: Que el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces en su artículo 53 N° 2 dispone: "Pueden inscribirse: Todo gravamen impuesto en ellos (bienes inmuebles) que no sea de los mencionados en los números 1° y 2° del artículo anterior, como las servidumbres".

Que en mérito de los documentos acompañados en autos, si bien puede estimarse que el reglamento general

TBSXSFXTZZ

constituye un gravamen impuesto a los edificios Lote A y D, lo cierto es que también significó, respecto del lote D, una modificación al reglamento de copropiedad y además, considerando el objeto de aquel, esto es, regular el funcionamiento, mantención, uso y administración de los bienes y servicios compartidos por parte de los propietarios de los lotes donde se emplazan los edificios habitacionales, dicha circunstancia debe someterse a las normas vigentes establecidas en la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

DECIMO: Que al respecto, dicha ley en su artículo 17, referido a la Administración de los condominios, dispone en su inciso quinto "Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: 1. Modificación del reglamento de copropiedad".

Por su parte, el artículo 26 indica "Dos o más condominios ubicados en una misma comuna podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad".

DECIMO PRIMERO: Que en primer lugar, respecto del edificio Lote D, conforme ya se dijera en los hechos

TBSXSFXTZZ

establecidos en un motivo anterior, de acuerdo a reducción a escritura pública de fecha 03 de septiembre de 2018, relativa a acta de la asamblea extraordinaria, este órgano aprobó la modificación al reglamento de copropiedad que versaba sobre la administración de los bienes compartidos de los lotes donde se emplazan los edificios habitacionales.

Sin embargo, no consta haberse dado cumplimiento a las facultades que deben ser otorgadas al Comité de Administración, como tampoco la suscripción del convenio al que alude el artículo 26 transcrito en el motivo anterior, sino que tan solo se facultó al solicitante a dictar un reglamento general y otorgarle un mandato para suscribirlo, cuestión que resulta insuficiente para dar cumplimiento a lo que ordena la Ley 19.537.

Que de tal manera, puede determinarse que si se realizó una modificación al reglamento de copropiedad, la que fue aprobada por asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio lote D, no obstante, por el objeto de dicha modificación –administración conjunta- debían cumplirse ciertos requisitos de la ley 19.537, lo que no se hizo, debiendo considerarse además, tal como se indicara en informe evacuado, que no se expresa que se complementa reglamento de copropiedad (lo que se encuentra acreditado en autos), debiendo, en consecuencia, concluirse que resulta atendible la decisión del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta de negarse a inscribir el reglamento general respecto del Edificio Lote D del proyecto AlmaNova.

TBSXSFXTZZ

DECIMO SEGUNDO: Que en cuanto al Edificio Lote A, de acuerdo a lo que se dijera también en los hechos establecidos, si bien en el reglamento de copropiedad se facultó al solicitante a dictar un reglamento general y otorgarle un mandato para suscribirlo en representación de los copropietarios, dicha circunstancia no habilita para abstraerse de lo que expresamente ordena la Ley 19.537 en su artículo 26, ya expuesto, en relación a la aprobación de la administración conjunta por la Asamblea Extraordinaria de copropietarios, las facultades que deben otorgarse al Comité de Administración y la suscripción de un convenio, debiendo considerarse, a mayor abundamiento, que ni siquiera se acompañó a los autos los títulos traslaticios de dominio supuestamente suscritos por los copropietarios del Edificio Lote A, sino que el solicitante se limitó a acompañar formatos tipo de contratos de compraventa, sin firma, que no dan cuenta de consentimiento alguno.

Que en este entendido, resulta también atendible la decisión del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta de negarse a inscribir el reglamento general respecto del Edificio Lote A del proyecto AlmaNova.

DECIMO TERCERO: Que en consecuencia, deberá rechazarse el reclamo deducido por Inversiones Antofagasta SpA por cuanto aun cuando el Reglamento General constituye un gravamen sobre los inmuebles Edificios Lote A y D del proyecto AlmaNova, que puede inscribirse, no ha resultado acreditado en autos haberse dado cumplimiento al artículo 26 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, lo que

TBSXSFXTZZ

impide al Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, efectuar la inscripción solicitada, por tratarse de una norma imperativa.

Y VISTO además lo dispuesto en los artículos 817, 818, 819, 820, 826, del Código de Procedimiento Civil, 13, 18, 53, 88 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes y Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, **se declara**:

Que se **rechaza** el reclamo deducido por **Inversiones Antofagasta SpA**, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, en lo principal de la presentación de fecha 28 de septiembre de 2020.

Regístrese y notifíquese.

Ejecutoriada la presente sentencia, notifíquese lo resuelto al Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad.

Rol V-589-2020

Dictada por doña **Susana Tobar Bravo**, Juez Titular.

Se deja constancia que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. Antofagasta, veinticinco de noviembre de dos mil veinte

TBSXSFXTZZ

V-589-2020

TBSXSFXTZZ

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

Susana Pamela Tobar Bravo
Fecha: 25/11/2020 09:13:54