

Antofagasta, a veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada y se tiene, además, presente:

PRIMERO: Que Inversiones Antofagasta SpA., ha recurrido de apelación en contra de la sentencia dictada en el Cuarto Juzgado Civil de esta ciudad, que rechazó la solicitud de ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, la inscripción del Reglamento General, Sección Residencial, Conjunto Armónico Almanova que consta en la escritura pública del 5 de julio de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago de Iván Torrealba Acevedo, fundándose en la errónea concepción de la naturaleza del Reglamento y la inaplicabilidad del artículo 26 de la Ley 19.537, ya que en principio no está regido por la ley sobre Co-propiedad Inmobiliaria, al no referirse a un condominio en específico sino a espacios e instalaciones compartidas por un grupo de condominios que mantienen su propia administración, *"estableciéndose únicamente una administración centralizada respecto de los espacios compartidos"*. No se busca consolidar las administraciones de los distintos condominios en una sola, sino establecer la administración sobre un espacio físico determinado que se extiende por todos los lotes para regular una situación recíproca entre co-propietarios sobre un espacio que ya existe, *"pudiendo grabar incluso aquellos lotes que son parte de la sección residencial y que no están acogidos a la ley de co-propiedad"*. Se trata de un contrato innominado plenamente válido en razón de la autonomía de la voluntad, utilizado usualmente en este tipo de proyectos, por lo tanto, existe un error al considerar que la única forma de administración posible es la del artículo 26, porque según doctrina que menciona, se persigue hacer realidad el principio de autonomía de voluntad y privilegiar el acuerdo de los co-propietarios sobre las normas reglamentarias, porque se busca no restringir las materias a tratar en las



asambleas de co-propietarios, pues existe una alta gama de situaciones que la vida en comunidad puede presentar.

Además se omite lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 19.537, porque la administración del condominio es resuelto por los co-propietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en este cuerpo legal y su inciso 4° establece las materias que solo pueden tratarse en sesiones extraordinarias quedando de manifiesto que los co-propietarios pueden estimar conveniente discutir para optimizar la administración del condominio en asambleas como órgano soberano como sería el caso de delegar a un tercero la facultad para dictar el reglamento general, por lo tanto queda clara la libertad para regular estructuras de administración distintas al modelo del artículo 26. También señala que la sentencia no repara que el N° 11 del artículo 17 indica como materia que debe ser tratada en asamblea extraordinaria la constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más co-propietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, lo que es absolutamente ajustado a derecho y no requiere cumplir con el artículo 26, porque no se trata de una administración conjunta sino es otra forma de aprovechamiento de bienes comunes, por lo tanto, las formalidades empleadas para este reglamento representan una expresión válida del consentimiento otorgado por los co-propietarios, precisando que el edificio lote D a través de asamblea extraordinaria el 21 de julio de 2018 aprobó la modificación del reglamento donde se introdujo la facultad de Inversiones Antofagasta SpA., para dictar el reglamento general y asimismo el edificio lote A el artículo 3° transitorio del respectivo reglamento, ratificado al celebrarse los contratos de compraventa también incluye dicha facultad y, por lo demás, ellos no pudieron dar la aprobación a través de la asamblea porque dicho reglamento fue dictado en calidad de primer propietario por Inversiones Antofagasta SpA., todo lo cual constituye el agravio al rechazarse la



solicitud de inscripción, como también perjudica a los copropietarios de los edificios lotes A y D, quienes se verán impedidos de disfrutar una sana convivencia en el uso de los espacios compartidos y privados de obtener la forma de administración que más se ajusta a sus intereses.

SEGUNDO: Que conforme al artículo 12 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el Conservador está obligado a inscribir en el respectivo registro los títulos que al efecto se le presenten y desde ya, ello es el presupuesto para la inscripción y no los posibles efectos que podrían generar. Es más, el artículo 13 del reglamento ordena al conservador en cuanto no podrá rehusar ni retardar las inscripciones y su negativa, solo se podrá justificar si la copia no es auténtica, se refiere a un inmueble no situado en el departamento, no es inmueble, o si se ha dado público aviso, de acuerdo al artículo 58 del Reglamento sobre fincas no inscritas, o por último si es visible que el título contenga un vicio o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción; ninguno de los cuales concurre en la presente solicitud como también el Conservador no se refiere a ellas. Debemos recordar que incluso hay títulos no traslaticios de dominio que pueden inscribirse, como los son los emanados del contratos de arriendo celebrados por escrituras públicas, pero siempre que se celebre por escritura pública.

Pero en todos los casos debe acreditarse el antecedente que lo vincula con la facultad que emana del título, situación que en este caso no acontece.

TERCERO: Que, en suma y sin perjuicio del razonamiento efectuado en la instancia, el que se comparte, cualquiera sea la libertad para contratar dentro del principio de la autonomía de la voluntad, tratándose de un contrato innominado como lo menciona el recurrente, la facultad para tratar materias distintas propias del reglamento de co-propiedad que va más allá de dictar un reglamento general y otorgar un mandato para suscribirlo,



como expresamente se reconoce en el recurso en cuanto la libertad que permite la Ley 19.537, para solucionar otras situaciones de la vida diaria en co-propiedad, específicamente regular la serie de espacios e instalaciones destinadas al uso y goce de todos los co-propietarios de las distintas entidades en los accesos, circulaciones, áreas verdes, piscinas, salas de enfermería, redes de agua potable y eléctricas autodenominado espacios compartidos, de las distintas torres respecto de la cual se han constituido servidumbres recíprocas, no está incluido y, por lo mismo, se requiere un mandato suficiente que refiera dichas materias, más aún si se alega que son situaciones distintas a las reguladas específicamente por la ley de co-propiedad.

CUARTO: Que en consecuencia tratándose de gravámenes sobre el inmueble no vinculado a obligaciones de carácter personal, sin que los propietarios de los lotes A y D hayan intervenido, específicamente en la declaración de voluntad sobre la administración, aceptando obligaciones que pueden generar perjuicios para sus intereses por tener referencias justamente a los gastos comunes, no cabe sino confirmar la decisión de denegar la inscripción de la escritura pública referida a un reglamento general que incluye a lo menos dos grupos de co-propietarios, ocupantes de distintas torres de la sección residencial, quienes no han manifestado voluntad alguna respecto de sus subsecuentes derechos de propiedad sobre los bienes comunes de los lotes A y D, referidos.

Por estas consideraciones y, visto además, lo dispuesto en el del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA**, la sentencia apelada de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, dictada en causa Rit V-589-2020 del Cuarto Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta.

Regístrese y comuníquese.

Rol 1153-2020 (CIVIL)



Redacción del Ministro Titular Sr. Óscar Clavería Guzmán.

Se deja constancia que no firma el Ministro titular Sr. Juan Opazo Lagos, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo, por encontrarse haciendo uso del permiso establecido en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por Ministro Presidente Oscar Claveria G. y Ministra Jasna Katy Pavlich N. Antofagasta, veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

En Antofagasta, a veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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>