

RES. EXENTA D.J. N°106-856-2012

ROL N° 026-2012

**MAT.:** PONE TÉRMINO A PROCEDIMIENTO INFRACCIONAL SANCIONATORIO Y APLICA SANCIÓN QUE INDICA.

Santiago, 16 de octubre de 2012.

**VISTOS:** Lo dispuesto en la Ley N°19.913; los artículos 40 y 41 de la Ley N° 19.880; las Circulares N° 11, de 2006, y N° 34, de 2007, ambas de 2007, de la Unidad de Análisis Financiero; el Decreto Supremo N° 983; de fecha 3 de agosto de 2012, las Resoluciones Exentas D.J. Nos.106-296-2012; 106-616-2012; 106-679-2012; 106-792-2012; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Unidad de Análisis Financiero por Resolución Exenta N° 106-296-2012, de fecha 2 de mayo de 2012, formuló cargos e inició un proceso sancionatorio en contra del sujeto obligado **Inmobiliaria Atenas Limitada**, representada legalmente por don **Yusif Tala Ramie**, por hechos que constituirían una infracción a lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N°19.913 y a las instrucciones impartidas por esta Unidad de Análisis Financiero, en las Circulares UAF N° 11, de 2006 y N° 34, de 2007.

2. Que, con fecha 12 de julio de 2012, se notificó la resolución individualizada en los vistos de la presente resolución, al representante legal del sujeto obligado aludido precedentemente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 2, del artículo 22 de la Ley N°19.913.

3. Que, con fecha 29 de junio de 2012, y encontrándose dentro de plazo legal, el sujeto obligado **Inmobiliaria Atenas Limitada** presentó un escrito de descargos indicando que no ejerce las actividades económicas de corretaje de propiedades ni de gestión inmobiliaria, lo que se apreciaría de la escritura de constitución de la sociedad. Además, precisa que el giro que tiene registrado en el Servicio de Impuestos Internos es Explotación de Inmuebles, cuya descripción es "Compra, Venta y Alquiler (excepto amoblados) de Inmuebles para renta, lo que constituiría un error de dicho Servicio, que efectuó en el año 2005 un cambio automático en los códigos de las actividades económicas de corredores de propiedades. Finalmente, señala que los ingresos que recibe provienen del arriendo de inmuebles de su propiedad.

4. Que, en su escrito de descargos el sujeto obligado en su escrito de descargos el sujeto obligado, acompañó los siguientes documentos:

- a. Copia Simple de Escritura de Constitución de Sociedad Inmobiliaria Atenas Limitada, de fecha 8 de octubre de 1987, suscrita ante Notario Público don Enrique Morgan Torres, titular de la Segunda Notaría de Santiago.
- b. Rol Único Tributario de la empresa Inmobiliaria Atenas Limitada.
- c. Declaración de Inicio de Actividades ante el Servicio de Impuestos Internos, de fecha 30 de diciembre de 21987.
- d. Declaración de Impuesto a la Renta, correspondiente al año tributario 2011.
- e. Declaración de Impuesto a la Renta, correspondiente al año tributario 2012.
- f. Balance general de la empresa Inmobiliaria Atenas Limitada, correspondiente a los años 2010 y 2011.

- g. Escritura Privada de Mandato y Poder, por la cual el representante legal de la sociedad, cuya firma se encuentra autorizada por Notario Público don Alfredo Martín Illanes, confiere poder a don Víctor Manuel Vallejos Vallejos.

5. Que, por Resolución Exenta D.J N°106-679-2012, de fecha 10 de julio de 2012, se tuvieron por presentados los descargos, se abrió un término probatorio, fijándose los puntos de prueba correspondientes, se incorporó los documentos acompañado por el sujeto obligado en su escrito de descargos.

Esta resolución fue notificada a Inmobiliaria Atenas Limitada por carta certificada remitida con fecha 12 de julio de 2012, según consta en el respectivo proceso.

6. Que, con fecha 1 de agosto de 2012, el sujeto obligado presentó un escrito acompañando los siguientes documentos:

- a. Copia autorizada escritura de constitución, de fecha 8 de octubre de 1987, suscrita ante Notario Público don Enrique Morgan Torres, de su extracto inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y de su publicación el Diario Oficial.
- b. Copia autorizada del Rol Único Tributario de la sociedad.
- c. Copia Simple de formulario del Servicio de Impuestos Internos, en el cual se declara el inicio de actividades de la sociedad.
- d. Impresión de Pantalla de página web del Servicio de Impuestos Internos, donde constan los datos de la sociedad y giros que la sociedad detenta.
- e. Copia autorizada de las patentes comerciales pagadas de la sociedad, correspondientes al año 2011 y primer semestre de 2012.
- f. Copias autorizadas del Libro de Ingresos (arriendos), con el detalle de los inmuebles arrendado, locales y estacionamientos de los periodos enero a diciembre de 2011.
- g. Fotocopia autorizada del Balance General del 2011, timbrado por el Servicio de Impuestos Internos, suscritos por el Contador y Gerente General de la empresa.
- h. Copia autorizada del Libro Mayor de Contabilidad, que corresponde la única cuenta contable que tiene la sociedad. Que contiene el detalle de los ingresos mensuales contabilizados durante el ejercicio comercial 2011.
- i. Copia simple de Declaración de Impuesto a la Renta del año Tributario 2012, emitido por la página web del Servicio de Impuestos Internos.
- j. Copia simple de las declaraciones mensuales de impuestos obtenidos a través de la página web del Servicio de Impuestos Internos.
- k. Legajo que contienen el duplicado de la totalidad de los recibos mensuales de arriendos percibidos de la sociedad, durante el año 2011, en los cuales se consigna; concepto, monto, fecha arrendatario, forma de pago de cada ingreso generado por la sociedad.
- l. Copia Legalizada de dos contratos de arriendo vigente durante el año 2011, los que generan el 90% de los ingresos de la sociedad.
- m. Dos Declaraciones Juradas, emitidas por empleadas administrativas de la sociedad.
- n. Copias Simple de las Declaraciones Negativas de Operaciones en Efectivo, correspondiente al segundo semestre de 2011 y primer semestre de 2012.
- o. Copia Simple de Poder Notarial conferido a don Víctor Manuel Vallejos Vallejos, para que represente a la sociedad ante la Unidad de Análisis Financiero.

7. Que, por Resolución Exenta DJ N°106-792-2012, de fecha 29 de agosto de 2012, se tuvieron por acompañados los documentos del sujeto obligado.

Esta resolución fue notificada a Inmobiliaria Atenas Limitada por carta certificada remitida con fecha 31 de agosto de 2012, según consta en el respectivo proceso.

8. Que, en referencia al cargo formulado por este Servicio y las alegaciones realizadas por Inmobiliaria Atenas Limitada en el presente procedimiento infraccional sancionatorio y analizada la prueba incorporada a éste, de acuerdo a las normas de la sana crítica, se establece lo siguiente:

De conformidad con lo indicado en la respectiva Resolución que formuló cargos e inicio un procedimiento infraccional sancionatorio al sujeto obligado Inmobiliaria Atenas Limitada, por hechos que constituirían una infracción a lo establecido en el artículo 5° de la Ley N°1.913 y a las instrucciones emitidas por esta Unidad de Análisis Financiero, consignadas en las circulares números 11, de 2006 y 34, de 2007, que establecen la ratificación, forma, periodicidad del envío del Registro en Operaciones en Efectivo, en particular la contravención de la obligación citada se habría producido en la remisión de la información relativa al segundo semestre de 2011.

Al cargo en comento, y como se indicó precedentemente, la empresa señaló que no ejerce las actividades económicas de de corretaje de propiedades ni de gestión inmobiliaria, lo que se apreciaría de la escritura de constitución de la sociedad. Además, precisa que el giro que tiene registrado en el Servicio de Impuestos Internos es Explotación de Inmuebles, cuya descripción es "Compra, Venta y Alquiler (excepto amoblados) de Inmuebles para renta", lo que constituiría un error de dicho Servicio, que efectuó en el año 2005 un cambio automático en los códigos de las de actividades económicas de corredores de propiedades. Finalmente, señala que los ingresos que recibe provienen del arriendo de inmuebles de su propiedad.

De conformidad con la prueba rendida en el presente procedimiento infraccional, y analizada ésta bajo las normas de la sana crítica, es posible establecer que el sujeto obligado, de acuerdo a lo indicado en sus presentaciones, desarrolla una actividad consistente en el arriendo de inmuebles de su propiedad, la cual no se encontraría entre aquellas señaladas en el artículo 3° de la Ley N°19.913.

Al respecto, se debe tener en consideración que el sujeto obligado se encuentra registrado en esta Unidad de Análisis Financiero como empresa dedicada a la gestión inmobiliaria. Asimismo, su giro registrado en el Servicio de Impuestos Internos es "Compra, Venta y Alquiler (excepto amoblados) de Inmuebles para renta".

Por otra parte, el objeto social del sujeto obligado, señalado en la respectiva escritura de constitución de la sociedad es: *"la realización de toda clase de negocios inmobiliarios o de inversión en general. Comprendiendo especialmente en el objeto la adquisición, venta, enajenación, arrendamiento de toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos, acciones. Asimismo, quedará comprendido dentro del objeto social la construcción por cuenta propia o de terceros de toda clase de viviendas, incluidas las económicas y las regidas por el D.F.L 2, locales comerciales y otras similares, y la construcción de lo construido"*.

Ahora bien, el legislador, al establecer aquellas actividades enumeradas en el artículo 3° de la Ley N°19.913, en particular aquella denominada "empresas dedicadas a la gestión inmobiliaria", no ha establecido distinción alguna si su ejercicio comprende bienes propios o de terceros, por cuanto cabe deducir que se trata de ambos

En este mismo sentido, cabe recordar que el artículo 3° de la Ley N°19.913, estableció que se encontraban sometidos a las obligaciones establecidas en dicho texto legal tanto quienes desarrollan la actividad de Corredor de Propiedades como las Empresas dedicada la Gestión Inmobiliaria, lo que da

cuenta de la clara intención del legislador de incluir aquellas actividades comerciales vinculadas a la compraventa y arriendo de bienes inmuebles, sea que se trate de propiedades propias o ajenas, atendido que se trata de una actividades que no se encuentran sometidas a un supervisión particular por parte del Estado y, que, por su propia naturaleza, se trata de actividades de alto riesgo para el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Por otra parte, en relación con la determinación del sentido y alcance de la expresión “*gestión inmobiliaria*”, se debe tener que el artículo 19 del Código Civil dispone: “*Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu*”. Al efecto, debe tenerse presente que la reiterada jurisprudencia de los Tribunales de Justicia ha señalado que el sentido natural obvio de las palabras se encuentra consignado en el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, al respecto este indica que “gestionar” significa:

- Acción y efecto de gestionar.
- Acción y efecto de administrar.

A su vez, el mismo Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define la expresión “inmobiliaria”, como:

- Pertenciente o relativo a cosas inmuebles.
- Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar vivienda.

Como se aprecia, el sentido natural y obvio de ambas palabras, interpretadas de conformidad a lo establecido en el artículo 19 del Código Civil, no incluyen, en modo alguno, la distinción que el sujeto obligado efectúa en sus alegaciones en orden a que el ejercicio de la actividad económica de “Gestión Inmobiliaria”, implica necesariamente que dichas actividades se realizan sobre inmuebles de propiedad de terceros distintos a quien ejerce la actividad.

En suma, del análisis de la disposiciones de la Ley N°19.913 y estableciendo el sentido y el alcance de la norma jurídica utilizando el elemento gramatical prescrito en el artículo 19 del Código Civil, no resulta posible concluir que el ejercicio de la actividad económica de gestión inmobiliaria implica únicamente el arriendo o venta de bienes inmuebles de terceros por encargados de estos, sino que, por el contrario, este Servicio incluye el desarrollo regular y continuo de la actividad económica de arriendo de inmuebles propios, ejecutada en los términos en los cuales lo hace el sujeto obligado, es decir, que se trate de varios inmuebles y través de personas jurídicas, lo que como hemos analizado se encuentra enmarcada dentro del concepto de la “gestión inmobiliaria”, razón por la cual debe verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley N°19.913 y en las Circulares dictadas por esta Unidad de Análisis Financiero, razones por la cual sus alegaciones serán rechazadas.

9. Que, los demás antecedentes y probanzas incorporadas al presente proceso infraccional en nada alteran los razonamientos expresados en los considerandos anteriores.

10. Que, consultadas las bases de datos de esta Unidad de Análisis Financiero, se verifica que el sujeto obligado dio cumplimiento al envío del Registro de Operaciones en Efectivo (ROE), correspondiente el segundo semestre de 2011, con fecha 24 de julio de 2012.

11. Que, los hechos descritos en los considerandos precedentes son constitutivos de una infracción de carácter leve, de acuerdo a lo señalado en la letra a), del artículo 19 de la Ley N°19.913.

12. Que, la conducta descrita es de aquellas cuya sanción aplicable corresponde a amonestación por escrito y multa de hasta UF 800 (ochocientas Unidades de Fomento), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 20 de la Ley N°19.913.

13. Que, en conformidad a lo señalado precedentemente y a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 19.913:

**RESUELVO:**

**1. DECLÁRASE** que **Inmobiliaria Atenas Limitada** ha incurrido en el incumplimiento de las obligaciones e instrucciones referidas en el Considerando Segundo de la Resolución Exenta DJ N°106-296-2012 de formulación de cargos, por los razonamientos expuestos en lo pertinente del Considerando Octavo de la presente resolución exenta DJ.

**2. SANCIÓNENSE** con amonestación escrita, sirviendo como tal la presente resolución al sujeto obligado **Inmobiliaria Atenas Limitada**.

**3. INCORPÓRESE** al presente proceso infraccional los antecedentes recabados de las bases de datos de esta Unidad de Análisis Financiero, que acreditan que el sujeto obligado **Inmobiliaria Atenas Limitada**, dio cumplimiento al envío del Registro de Operaciones en Efectivo (ROE), correspondiente al segundo semestre del año 2011, con fecha 4 de julio de 2012.

**4. SE HACE PRESENTE** que, de acuerdo a lo señalado por el número 8, del artículo 22, y en relación con lo señalado por el artículo 23, ambos de la Ley N°19.913, el sujeto obligado sancionado tiene el plazo de 5 (cinco) días, contado desde la notificación de la presente resolución, para interponer ante esta misma Unidad de Análisis Financiero el recurso de reposición establecido en el artículo 59 de la Ley N°19.880.

Así también, y conforme a lo señalado por el artículo 24 de la Ley N°19.913, el sujeto obligado sancionado tiene el plazo de 10 (diez) días, contado desde la notificación de la presente resolución, para deducir reclamo de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones correspondiente al domicilio del sancionado.

Además, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley N°19.913, la interposición del recurso de reposición, suspenderá el plazo para deducir el reclamo de ilegalidad señalado en el número 3 precedente.

**5. SE HACE PRESENTE** al sujeto obligado sancionado que esta Resolución será tomada en consideración como antecedente para los efectos de la comisión de infracciones reiteradas en conformidad al artículo 20, inciso final, de la Ley N° 19.913.

**6. NOTIFÍQUESE** la presente Resolución de acuerdo a lo señalado en el número 3, del artículo 22 de la Ley N° 19.913.

Anótese, archívese y agréguese al expediente

  
**TAMARA AGNIC-MARTÍNEZ**  
Directora T y P  
Unidad de Análisis Financiero.

JCT/MSB

