

RES. EXENTA D.J. N°115-055-2021

ROL N° 289-2018

RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN QUE  
INDICA.

Santiago, 21 de abril de 2021.

**VISTOS:** Lo dispuesto en la Ley N° 19.913; la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; el Decreto Supremo N° 1.937, de 2018, del Ministerio de Hacienda; la Resolución Exenta D.J. N° 114-133-2019; y la presentación del sujeto obligado, **Inmobiliaria Norte Verde S.A.**, de 23 de marzo de 2021, y;

**CONSIDERANDO:**

**Primero)** Que, con fecha 23 de marzo de 2021, y dentro de plazo legal, el sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.** presentó un recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta D.J. N° 114-133-2019, de 20 de abril de 2020.

**Segundo)** Que, en su reposición de fecha 23 de marzo de 2021, el sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.** requiere que la Resolución Exenta D.J. N° 114-133-2019 sea enmendada, reiterando los argumentos contenidos en su escrito de descargos y solicitando se le exima de la sanción impuesta, consistente en una amonestación escrita.

**Tercero)** Que, en su escrito de reposición de fecha 23 de marzo de 2021, el sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.**, no aporta hechos o argumentaciones distintas a las que ya manifestó previamente en estos autos administrativos; y en resumen, reitera que existiría una falta de fundamentación en la resolución de término, por cuanto a su parecer no habría pronunciamiento respecto a la alegación de que el sujeto obligado no puede ser considerado como una empresa dedicada a la gestión inmobiliaria.

A este respecto, señala la resolución impugnada en su considerando sexto, lo siguiente *"Primeramente Inmobiliaria Norte Verde S.A. cuestiona para todas las infracciones materia de los cargos que le fueron formulados, su calidad de sujeto obligado como "empresa dedicada a la gestión inmobiliaria", planteando que sus ingresos que provienen de ese rubro sólo representan el 7% de los ingresos totales de la empresa y un 3% respecto de los activos; detalla indicando que "la propia UAF ha entendido que el referido artículo 3° se debe interpretar según su tenor literal en conformidad con el artículo 19° del Código Civil, y ha recurrido al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española ("RAE") al efecto, analizando particularmente en los conceptos "gestionar" e "inmobiliaria". Sin embargo, pensamos que, para el caso de autos,*

*es menester examinar el concepto "dedicadas" exigido por el artículo 3 de la Ley, para luego transcribir las definiciones que se encuentran en el diccionario de la RAE para dichas palabras, y agregando "A nuestro entender, conforme fluye de la redacción de la citada disposición, la definición legal exige algún margen de intensidad en su ejercicio siguiendo la cuarta definición del referido diccionario (Acción y efecto de dedicarse intensamente a una profesión o trabajo). Si no se exigiera esta intensidad, se podría llegar al absurdo de considerar como sujeto obligado por el art. 3 de la Ley, a una sociedad con un giro amplio y un sólo bien raíz."*

Al respecto, es necesario precisar que la remisión a las definiciones otorgadas por la RAE se debe utilizar cuando el sentido de la norma no es claro, situación que no es el caso de marras, por cuanto como el mismo nombre del sujeto obligado indica, la gestión "Inmobiliaria" es parte del giro de la empresa, que además se corresponde con el registrado ante el SII y el motivo por el cual realizó su inscripción ante este Servicio con fecha 28 de octubre del año 2011. De esta manera, no resulta relevante que los ingresos que percibe por este concepto sean de un 3% de sus ingresos anuales, en tanto las exigencias legales no contemplan distinción alguna por este concepto, por lo que esta alegación será descartada.

Además, existe jurisprudencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago<sup>1</sup>, en la que se confirma el criterio sostenido por esta Unidad, relativo a que, contando una empresa con el giro respectivo, ésta es un sujeto obligado de la Unidad, no pudiendo ampararse en que no explota o ejecuta la actividad, o que sus ingresos son mínimos con respecto a sus otros giros.

Este criterio sostenido por la Unidad se fundamenta en que las decisiones comerciales dependen de cada empresa, por tanto, una empresa que al día de hoy no se encuentra explotando el giro de gestión inmobiliaria, puede perfectamente explotarlo en el futuro. Si dicha decisión no es informada la Unidad por ningún medio, no es posible que este Servicio lo detecte, por tanto, si una empresa cuenta con cualquiera de los giros contenidos en el artículo 3° de la Ley N° 19.913, es un sujeto obligado, y le resultan aplicables las normas contenidas en dicho cuerpo normativo y en las circulares dictadas por este Servicio. De lo contrario, quedaría entregado al arbitrio del sujeto obligado determinar cuándo comienza o termina su calidad de tal, haciendo totalmente ineficiente el sistema.

---

<sup>1</sup> De este mismo parecer fue la sentencia dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, en autos Rol 10.818-2015, caratulada "Capitalis Desarrollos Inmobiliarios S.A con Unidad de Análisis". *Sexto: Que, en este punto debe traerse a colación que la Unidad de Análisis Financiero tiene una labor eminentemente preventiva que consiste en la recolección, ordenamiento y análisis de información, relativa a todos los sectores económicos, con el propósito de impedir los delitos de lavados de activos y financiamiento del terrorismo. Séptimo: Que, como se advierte, lo que se pretende conjurar con la normativa introducida por la Ley N° 19.913 son los riesgos que generan actividades delictivas especialmente dañosas o corrosivas del funcionamiento del sistema económico y que normalmente transcurren dentro de ámbitos de reserva, con objeto de contribuir a su esclarecimiento y sanción, proporcionando a las autoridades las informaciones necesarias al efecto desde las etapas más incipientes de su desarrollo. Octavo: Que, vistas así las cosas, para que una entidad quede obligada a denunciar operaciones sospechosas a la Unidad de Análisis Financiero únicamente se requiere que ésta se halle dotada de la aptitud para ejercer alguna de las actividades enumeradas dentro de su giro u objeto, sin que sea necesario que esas actividades se lleven a efecto, porque en ese momento se genera el riesgo que dicha normativa cuya concreción pretende impedir".*

Ahora bien, dicho lo anterior, cabe consignar que en este caso la reclamante sí explota su giro, por lo que ni siquiera cabe la alegación relativa a la realidad por sobre la formalidad.

Así, las razones de texto que utiliza el sujeto obligado, no se condicen con una interpretación armónica de la norma, teniendo presente también todo lo dicho previamente acerca de la relevancia y funcionamiento del sistema preventivo.

Por otra parte, en el caso que el sujeto obligado no quiera formar parte de las entidades fiscalizadas, bastará con que elimine sus giros el de gestión inmobiliaria, cuestión que debe comunicar a esta Unidad acompañando los antecedentes de respaldo, la que deberá retirarlo de la base de Entidades Supervisadas. Sobre el particular, señala la Circular UAF N° 49 de 2012, que "*Los Sujetos Obligados que por cualquier motivo dejen de ejercer alguna de las actividades sujetas a fiscalización por parte de la Unidad de Análisis Financiero, deberán informar a la UAF de este hecho dentro del más breve plazo, acompañando los antecedentes del Servicio de Impuestos Internos que den cuenta de la cesación de la(s) actividad(es) comercial(es) respectiva(s)*".

Lo anterior confirma el criterio que define cuándo un sujeto obligado por la Ley N° 19.913 deja de tener dicha calidad jurídica, sino también y en lo pertinente al presente procedimiento administrativo sancionatorio, determina el criterio en virtud del cual el giro autorizado por el Servicio de Impuestos Internos relacionado con la actividad de uno o más personas naturales o jurídicas previstas en el artículo 3° inciso primero de la Ley N° 19.913, constituye la circunstancia a partir de la cual aquellas adquieren la referida calidad.

Con todo, si lo que pretende el sujeto obligado, mediante su escrito de reposición es no detentar la calidad de sujeto obligado, corresponde que efectúe el procedimiento respectivo ante el SII cambiando el giro, para luego informarlo a esta entidad, para lo cual primeramente será necesario que deje de explotar el giro inmobiliario, situación que hasta la fecha no se ha realizado.

En definitiva, el sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.** cuenta con el giro de gestión inmobiliaria y además lo explota, por lo que, revisados los antecedentes del expediente, su calidad está debidamente acreditada.

**Cuarto)** Que, adicionalmente resulta necesario precisar que las infracciones de carácter leve, son susceptibles de ser sancionadas con multa de hasta UF 800 (ochocientas Unidades de Fomento) cada una, según dispone el numeral 1 del artículo 20 de la Ley 19.913; y para el caso de marras el sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.** fue sancionado por cuatro incumplimientos a la ley citada y a las Circulares dictadas por este Servicio.

Ello da cuenta que el monto de la multa aplicada al sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.** en estos autos, es el mínimo que se le podría haber aplicado, amonestación escrita, para tales infracciones.

**Quinto)** Que, por los razonamientos expresados en los considerandos anteriores, corresponde rechazar el recurso de reposición presentado por el sujeto obligado.

**Sexto)** Que, en conformidad a lo señalado precedentemente, y a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley N° 19.913.

**RESUELVO:**

1.- **RECHÁCESE** el recurso de reposición presentado por el sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.**, atendido lo razonado en la presente resolución exenta.

2.- **NOTIFÍQUESE**, la presente Resolución Exenta al sujeto obligado **Inmobiliaria Norte Verde S.A.**, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 22 de la Ley N° 19.913.

Anótese y agréguese al expediente.

**JAVIER  
ANDRES CRUZ  
TAMBURRINO** Firmado digitalmente  
por JAVIER ANDRES  
CRUZ TAMBURRINO  
Fecha: 2021.04.21  
18:31:18 -04'00'  
**JAVIER CRUZ TAMBURRINO**  
Director  
Unidad de Análisis Financiero

MCR/JPC/MJVS