REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Artículo: ¿Inscripción o anotación?
Revista: Nº231-232, año LXXX (En-Dic, 2012)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO 231-232: 255-258, 2012 ISSN 0303-9986

¿INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN?

HERNÁN TRONCOSO LARRONDE
Profesor de Derecho Civil
Universidad de Concepción

La interrogante que sirve de título a este artículo se plantea en relación con los inmuebles de propiedad de una sociedad anónima en el caso en que en virtud de una fusión de sociedades ella se disuelve pasando su patrimonio a otra sociedad.

El artículo 9 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas dispone: "La fusión (de sociedades) consiste en la reunión de dos o más sociedades en una sola que la sucede en todos sus derechos y obligaciones, a la cual se incorporan la totalidad del patrimonio y accionistas de los entes fusionados. Hay fusión por creación cuando el activo y pasivo de dos o más sociedades que se disuelven, se aporta a una nueva sociedad que se constituye. Hay fusión por incorporación, cuando una o más sociedades que se disuelven, son absorbidas por una sociedad ya existente, la que adquiere todos sus activos y pasivos. En estos casos, no se procederá a la liquidación de la sociedades fusionadas o absorbidas".

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 67 número 1 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la fusión debe ser acordada en Junta Extraordinaria de accionistas, en acta respectiva debe dejarse constancia de la extinción de la sociedad y del traspaso a título universal de todo su patrimonio a la sociedad que se crea.

Una de las características de la fusión es el traspaso total y a título universal del patrimonio de las sociedades que se disuelven o se absorben a la sociedad resultante de la fusión o a la sociedad absorbente.

Artículo: ¿Inscripción o anotación?
Revista: Nº231-232, año LXXX (En-Dic, 2012)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Como señala Ricardo Sandoval López (*Derecho Comercial. Sociedades de personas y de capital*. Séptima edición. Tomo I, volumen 2, pág. 213): "Es una transmisión a título universal, en bloque, no singularizada de activos y pasivos, en un solo acto, que comprende todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio de la sociedad fusionada o absorbida, que pasan a integrarse al patrimonio de la sociedad resultante de la fusión o de la sociedad absorbente. Es el patrimonio que se transmite como un todo, *evitando tener que aplicar los regímenes jurídicos particulares de la tradición de los diferentes bienes que componen el activo y pasivo de las sociedades fusionadas*".

Consecuencia de lo anterior es que no hay un título traslaticio respecto de cada uno de los bienes que componen el activo de la sociedad disuelta o absorbida.

Se trata de una situación similar a la que se da en el caso de la sucesión por causa de muerte, con la diferencia que en esta hay norma especial para cierta clase de bienes.

El problema que se plantea es en relación con los bienes inmuebles que eran de la sociedad fusionada o absorbida y que, lógicamente, están inscritos a su nombre en los Registros del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, la interrogante es ¿cómo debe procederse para que queden a nombre de la nueva sociedad que se crea o de la sociedad absorbente? ¿Debe procederse a practicar una nueva inscripción o basta una anotación marginal a la respectiva inscripción?

Al respecto se ha producido una disparidad de opiniones entre algunos conservadores de Bienes Raíces y los abogados de la sociedad que adquiere el patrimonio de la que se disuelve.

Los primeros han sostenido que debe procederse a una nueva inscripción de los inmuebles a nombre de la nueva sociedad que se crea o de la sociedad absorbente, en tanto que los segundos sostienen que es suficiente una anotación marginal a las inscripciones de los inmuebles a nombre de la sociedad fusionada o absorbida dejando constancia de este hecho.

De la negativa de un conservador de Bienes Raíces a efectuar la anotación marginal solicitada, por estimar que ello era improcedente ya que lo que correspondía era practicar una nueva inscripción considerando como título "la escritura pública que da cuenta del acuerdo de fusión de la fusión de sociedades" se recurrió al Juzgado de Letras de Santa Bárbara (causa rol V-100-2012), habiendo éste acogido la reclamación y ordenado se practicara la anotación marginal solicitada, por sentencia de 29 de enero de 2013.

Artículo: ¿Inscripción o anotación?
Revista: Nº231-232, año LXXX (En-Dic, 2012)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A su vez y conociendo de una apelación, la Segunda Sala de la I. Corte de Apelaciones de Temuco (Nro.Civil 289-2013) acogió la reclamación en contra de la negativa del conservador de Bienes Raíces a practicar una anotación marginal a la inscripción de los inmuebles que eran de la sociedad fusionada o absorbida . Es necesario, para los efectos de este artículo, destacar los considerandos tercero y cuarto de la sentencia del Tribunal de Alzada recién citado que señalan:

"TERCERO: Que de este modo, conforme a lo razonado precedentemente, esta Corte estima que no es exigible a … S.A. efectuar una nueva inscripción, desde que la adquisición del dominio, de los bienes del dominio de los bienes de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente se produjo por el solo ministerio de la ley; y en la especie no existe disposición alguna que ordene realizar una nueva inscripción, como sucede en la sucesión por causa de muerte, conforme lo dispuesto en el artículo 688 del Código Civil.

CUARTO: Que así las cosas, y teniendo presente la conveniencia de mantener actualizada la historia de la propiedad raíz y otorgar publicidad de los actos relativos a los inmuebles sobre los que se solicita la subinscripción…" y en definitiva ordena practicar la anotación solicitada.

Estimamos que las sentencias indicadas se encuentran ajustadas a derecho, tanto por las razones que se indican en los considerandos transcritos como por lo señalado precedentemente sobre la fusión de sociedades y la transmisión a título universal de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio de la sociedad fusionada o absorbida, y además por las siguientes razones:

1) El conservador de Bienes Raíces debe inscribir en los Registros a su cargo los títulos que se le presenten (artículo 12 del Reglamento de Registro Conservatorio) y que den cuenta de actos jurídicos relativos a bienes raíces determinados, y en el caso de la fusión de sociedades no hay ningún título que se refiera a ciertos bienes en particular, ya que en virtud de ella, lo que se produce es una transmisión a título universal, en bloque, no singularizada de activos y pasivos. En este caso no se transfiere tal o cual bien, sino que la universalidad jurídica del patrimonio de la o las sociedades fusionadas o absorbidas, y los actos jurídicos que se celebran dicen relación con esto último.

2) El artículo 1 del mencionado Reglamento señala que la oficina del Registro Conservatorio "tendrá por objeto la inscripción de los títulos

Artículo: ¿Inscripción o anotación?
Revista: Nº231-232, año LXXX (En-Dic, 2012)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

mencionados en el Título V del Reglamento. Dicho título contempla los artículos 52 y 53, que se refieren a los títulos que deben y pueden inscribirse, respectivamente. Es del caso que en ninguna de las situaciones que contemplan se puede comprender la situación que origina la fusión de sociedades, sea por fusión o absorción. Así el número 1 del artículo 52 indica entre los títulos que deben inscribirse "los títulos traslaticios del dominio de bienes raíces...", y en la fusión de sociedades no hay ningún título que se refiera al dominio de bienes raíces, como se ha señalado precedentemente.

Por otro lado hay que tener en consideración que uno de los fines del Registro Conservatorio es mantener la historia de la propiedad raíz y dar publicidad a los actos relativos a ella, objetivo que en materia de sucesión por causa de muerte cumplen las inscripciones que ordena practicar el artículo 688 del Código Civil para que los herederos puedan disponer de los inmuebles comprendidos en la herencia. A través de dichas inscripciones se establece la relación, en relación a los inmuebles hereditarios, entre el causante y propietario de ellos, sus herederos, el adjudicatario y, en su caso, los terceros a quienes los herederos de consuno o el adjudicatario hayan transferido el inmueble comprendido en la herencia. Tratándose de la fusión de sociedades no existe en nuestra legislación una norma semejante. Creemos, tal como se señala en los considerandos antes transcritos, que para cumplir este objetivo y ante el vacío legal existente al respecto, basta una anotación marginal a las inscripciones de los inmuebles en el Registro Conservatorio dando cuenta de la fusión de la sociedad, y la razón social de la nueva sociedad o de la sociedad absorbente.