

Santiago, catorce de enero de dos mil veinticinco.

**VISTO:**

En los autos Rol C-101-2020 del Juzgado de Letras y Garantía de Puerto Natales, juicio ordinario de cobro de pesos, caratulado "SERVIU XII REGIÓN con [REDACTED] el tribunal de primera instancia, mediante sentencia de seis de marzo de dos mil veintitrés, acogió la demanda y condenó a la demandada a pagar al actor la suma de 725 Unidades de Fomento en su equivalente en moneda de curso legal a la época del pago, más intereses corrientes para operaciones reajustables, los que se calcularán a partir de la fecha de notificación de la demanda y hasta el pago efectivo con costas

Apelada dicha sentencia por la parte demandada, la Corte de Apelaciones de Punta Arenas, por sentencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés confirmó la decisión.

En contra de este último pronunciamiento la demandada interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, corresponde primeramente analizar la existencia de vicios formales en la decisión que se revisa y a ese efecto, la demandada ha incoado un recurso de casación en la forma el que fundó en la causal contenida en el artículo 768 N° 5 en relación al artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, por omisión en valorar la prueba documental acompañada en segunda instancia consistente en copia de Ordinario N° 1637 de fecha 26 de agosto de 2019 enviado por el Director del Serviu Región de Magallanes a la demandada y copia de comprobante de recepción de oficio de fecha 29 de agosto de 2019 de Correos de Chile, documentos que acreditan que habiendo la demandada solicitado autorización al Serviu para arrendar la vivienda, conforme lo faculta el artículo 1° letra ii) de la Ley N° 17.635 la autoridad emitió una respuesta negativa fuera del plazo perentorio de 15 días hábiles que tenía para hacerlo, por lo que la comunicación enviada a la demandada por ordinario N° 1637 fue extemporánea, debiendo entenderse aprobada la solicitud por parte del Serviu, según dispone el inciso quinto del artículo 1° letra ii) de la ley N° 17.635, no encontrándose la demandada en la hipótesis descrita en el artículo 60 del Decreto Supremo N° 49 del año 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Serviu no se encuentra habilitado para cobrar aquellos dineros que se le entregaron por concepto de subsidio, según prescribe el artículo 61 del mencionado cuerpo normativo.



**SEGUNDO:** Que, consta en el proceso, que la demandada acompañó ante el Tribunal de Alzada, oficio Ordinario N° 1637 de fecha 26 de agosto de 2019 que da cuenta que el Director del Serviu Región de Magallanes informó a [REDACTED] la negativa del servicio de acceder a la solicitud de autorización de arrendar la propiedad de fecha 18 de junio de 2019, por no haber transcurrido el plazo de 5 años

La Corte de Apelaciones, por su parte, en sus fundamentos omitió todo análisis de los antecedentes acompañados por la demandada, limitándose a confirmar sin modificaciones la decisión del tribunal de primera instancia.

**TERCERO:** Que, conviene precisar los siguientes antecedentes del proceso:

a) En el presente juicio ordinario compareció [REDACTED] Catalán Vergara, en representación del Servicio de Vivienda y Urbanización, Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena, quien dedujo demanda de cobro de pesos en contra de [REDACTED]

Fundamenta su acción en que mediante escritura pública de fecha 6 de octubre de 2016, la demandada suscribió un contrato de compraventa con su mandante mediante el cual adquirió el sitio y vivienda ubicado en calle [REDACTED], que corresponde al Sitio B-16 del Conjunto [REDACTED] también conocido como [REDACTED] inscrita a fojas 1587 número 1045 del Registro de Propiedad del año 2016.

Agrega que en dicha compraventa se aplicó un subsidio habitacional otorgado a la demandada, regido por el Decreto Supremo N° 49, de Vivienda y Urbanismo del año 2011 que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, pactándose el precio de la venta en la suma de 820 Unidades de Fomento pagado de la siguiente manera: a) Con 30,00 UF proveniente de ahorro depositado en cuenta de ahorro a plazo para la vivienda; b) Aporte adicional de 65,00 UF; c) Subsidio diferenciado a la localización para la adquisición de terreno, correspondiente a 700 UF; d) Subsidio al ahorro correspondiente a 25 UF.

Sostiene que en la cláusula octava del contrato aludido, conforme artículo 60 del D.S. 49 de 2011, se estableció, la obligación de la compradora y/o su grupo familiar declarado, de habitar personalmente la vivienda adquirida, por a lo menos cinco años contados desde la entrega material. Asimismo, indica que en la misma cláusula se estableció la prohibición de gravar o enajenar la vivienda y la de celebrar acto o contrato



alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización de Serviu, por el mismo plazo de cinco años ya mencionado, el que se contaría desde la inscripción de las prohibiciones que figuran a fojas 1049 número 489 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales del año 2016.

Agrega que con fecha 27 de noviembre de 2019 la ministro de fe del Servicio que representa, junto a la jefa provincial, se constituyeron en dicho domicilio constatando que se encontraba habitado por [REDACTED]

[REDACTED] quienes afirmaron arrendar el inmueble desde hace dos meses a doña [REDACTED], constatándose el incumplimiento de la demandada que habilita a su mandante para demandar la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidio que asciende a 725 unidades de fomento, al tenor de las cláusulas quinta, letras c) y d), y novena del contrato de compraventa, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 61 del mencionado D.S. N° 49 de 2011.

Solicita que se declare el incumplimiento por parte de la demandada a lo pactado en el contrato de compraventa aludido y condenarla al pago de la suma de 725 unidades de fomento en su valor a la fecha de la restitución, más reajustes, intereses y costas del proceso.

b) Se tuvo por evacuada en rebeldía la contestación de la demanda.

c) La sentencia de primera instancia, acogió la demanda, fundado en que la demandante vendió a la demandada la propiedad de calle Cerro Ballena N° 1767, que corresponde al Sitio B-16 del Conjunto Habitacional Terranova II, también conocido como Conjunto Habitacional El Canelo, de Puerto Natales, en el precio de 820 unidades de fomento, destinando a ello la compradora la cantidad de 725 unidades de fomento que corresponden a subsidios que le fueron otorgados. La entrega material de la propiedad se verificó en la fecha mencionada como asimismo se tuvo por íntegramente pagado el precio. Luego, en el mismo instrumento, se impuso a la compradora la obligación de habitar personalmente el inmueble durante el plazo de cinco años contados desde su entrega material además de establecerse la prohibición de gravar o enajenar la vivienda o bien de ceder su uso o goce, gratuita u onerosamente, sin autorización de Serviu, declarando expresamente la compradora conocer tales circunstancias como asimismo las consecuencias que su quebrantamiento lleva aparejada, y que la demandada no habitaba la vivienda por cuanto la dio en arrendamiento a



Isabella Albornoz Cortez, ello dentro del plazo en que se encontraba vigente la obligación de habitarla y la prohibición de ceder su uso y goce, sin contar con autorización de Serviu, razonando a continuación que lo anterior importa una violación al deber de habitar personalmente la vivienda que había adquirido como también a la prohibición de ceder su uso y goce, toda vez que convino un contrato de arrendamiento con un tercero, sin contar con la pertinente autorización y dentro del plazo de vigencia de la obligación y prohibición que le gravaban, de tal suerte que se ha colocado en la hipótesis descrita en el artículo 60 del D.S. N° 49 de 2011 y, en consecuencia, el Serviu se halla habilitado para cobrar aquellos dineros que se le entregaron por concepto de subsidio según prescribe el artículo 61 del mencionado cuerpo legal.

d) El fallo de la Corte de Apelaciones de Punta Arenas confirmó la decisión.

**CUARTO:** Que, conforme lo expresado, el centro del debate se situó en la omisión del análisis de la prueba documental que fue agregada en segunda instancia y, aquella no fue objeto de análisis por los jueces del tribunal de alzada, no obstante formar parte del debate a propósito de la demanda y del recurso entablado contra la sentencia definitiva de primera instancia. El fallo censurado no emitió juicio, a la luz de la prueba documental debidamente rendida, acerca que la demandada conforme con el derecho que le concede el artículo 1º, letra II, inciso quinto de la Ley N° 17.635, ingresó al Servicio de Vivienda y Urbanización una solicitud de autorización para arrendar su vivienda de forma temporal, petición que el Serviu debía responder dentro del plazo legal de 15 días hábiles, lo que no aconteció, entendiéndose en consecuencia ésta autorización otorgada, según lo dispone el mismo artículo, lo que determinaba que la demandada no incurrió en el incumplimiento de las obligaciones de habitar personalmente el inmueble durante el plazo de cinco años contados desde su entrega material y de la prohibición de ceder su uso o goce, onerosamente, sin autorización del Serviu, al encontrarse autorizada para dar en arrendamiento la propiedad.

**QUINTO:** Que el legislador se ha preocupado de establecer las formalidades a que deben sujetarse las sentencias definitivas ya de única, primera o segunda instancia, estas últimas, ya sea que confirmen, modifiquen o revoquen la de otros tribunales, como ocurre en este caso, las que, además de satisfacer los requisitos exigibles a toda resolución judicial, conforme a lo prescrito en los artículos 61 y 169 del Código de



Procedimiento Civil, esto es: la expresión en letras de la fecha y el lugar en que se expiden; la firma del juez o jueces que la pronuncien o intervengan en el acuerdo y la autorización del secretario, deben contener las enunciaciones contempladas en el artículo 170 del mismo cuerpo normativo, entre las que figuran –en lo que atañe al presente recurso– en su numeral 4, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia. A ese efecto, esta Corte, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Ley N° 3.390 de 1918, en su artículo 5° transitorio, dictó con fecha 30 de septiembre de 1920, un Auto Acordado en que regula pormenorizada y minuciosamente los requisitos formales que, para las sentencias definitivas a que se ha hecho mención, dispone el precitado artículo 170 del Código de Procedimiento Civil. Refiriéndose al enunciado exigido en el N° 4 de este precepto, el Auto Acordado dispone que las sentencias de que se trata deben expresar las consideraciones de hecho que les sirven de fundamento, estableciendo con precisión aquéllos sobre que versa la cuestión que haya de fallarse, con distinción entre los que han sido aceptados o reconocidos por las partes y los que han sido objeto de discusión. Agrega que si no hubiera discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, deben esas sentencias determinar los hechos que se encuentran justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirven para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales. Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba rendida –prosigue el Auto Acordado– deben las sentencias contener los fundamentos que han de servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta anteriormente. Prescribe, enseguida: establecidos los hechos, se enunciarán las consideraciones de derecho aplicables al caso y, luego, las leyes o, en su defecto, los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; agregando que, tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, debe el tribunal observar, al consignarlos, el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requirer.

**SEXTO:** Que la importancia de la parte considerativa de la sentencia, en cuanto allí se asientan las bases que sirven de sustento previo y necesario de la decisión mediante la cual ella dirime el litigio, resulta ser una obligación relevante para el juzgador, como se desprende de los artículos 8, 76 y 19 N° 3 de la Constitución Política de la República. A satisfacer este imperativo, vinculado al debido proceso legal, tiende el antes citado artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto ordena a los jueces



expresar determinadamente las razones de índole fáctica y jurídica en que se apoyen sus sentencias, resultando, entonces, patente la raigambre constitucional de la mencionada exigencia.

**SÉPTIMO:** Que, al enfrentar los antecedentes de autos con lo que se ha expresado resulta inconcuso que la sentencia impugnada, en el caso sub judice, no ha dado cumplimiento a los requisitos legales indicados. En efecto, la sentencia de segunda instancia acogió la demanda de cobro de pesos, fundado en que la demandada infringió el deber de habitar personalmente la vivienda que había adquirido como también la prohibición de ceder su uso y goce, toda vez que convino un contrato de arrendamiento con un tercero, sin contar con la pertinente autorización, error en la afirmación de dicho presupuesto fáctico, en que incurrió el sentenciador, al encontrarse acreditado con la prueba rendida que la demandada estaba autorizada para dar en arrendamiento el inmueble adquirido con el subsidio del Serviu.

Como se expresó más arriba, en la causa constan los documentos agregados en segunda instancia. La principal alegación sobre que la demandada infringió la prohibición de dar en arrendamiento la propiedad, sin la debida autorización del Serviu, en lo que se fundamenta la demanda, aparece desvirtuada con la prueba documental, no obstante ello, el tribunal de segunda instancia olvida examinar a la luz de los presupuestos de procedencia de la demanda el contenido de dicha prueba y resolver, conforme a ello, sobre la fuente de la obligación, conforme al artículo 1, inciso 3, letra ii, de la Ley N° 17.635, y artículos 60 y el inciso tercero del artículo 61 del Decreto Supremo N° 105 del año 2015 que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de elección de vivienda y modificó el Decreto Supremo N° 49 del año 2011.

**OCTAVO:** Que es así como del contexto de justificación que antecede, queda claramente demostrada la falta absoluta a las disposiciones y principios referidos en que incurrieron los jueces del grado, al prescindir de la cabal ponderación de la prueba rendida en autos, como al carecer su sentencia de los razonamientos indispensables para fundar sus conclusiones y sustentar su determinación. De esta forma, el fallo censurado ha incurrido en el vicio de nulidad previsto en la causal quinta del artículo 768 en relación al artículo 170 número 4° del Código de Procedimiento Civil.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo señalado en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **SE ACOGE** el recurso de casación en la forma deducido por la abogada Karina



Turra Sasco, en representación de la demandada y, en consecuencia, se invalida el fallo dictado por la Corte de Apelaciones de Punta Arenas, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, que se reemplaza por el que se pronunciará a continuación, sin nueva vista de la causa.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo contenido en el primer otrosí del escrito de fecha trece de diciembre de dos mil veintitrés.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. Melo L.

Regístrese.

**Rol N° 251.755-2023**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y señor Juan Manuel Muñoz P. (S).



En Santiago, a catorce de enero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

