

Santiago, catorce de enero de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, salvo sus basamentos segundo a duodécimo que se eliminan.

Se reproduce, asimismo, lo razonado en la sentencia de casación que antecede.

Y, se tiene, en su lugar y, además, presente:

1° Que la controversia sometida a la decisión de esta Corte se centra en determinar si la compradora demandada infringió la obligación de habitar personalmente el inmueble durante el plazo de cinco años contados desde su entrega material y la prohibición de ceder su uso o goce, gratuita u onerosamente, sin autorización del Serviu, lo que facultaba a este último para solicitar la restitución de la totalidad de los dineros por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

2° Que ponderada la prueba documental consistente en la escritura pública de compraventa, conforme a los artículos 342 N° 2 del Código de Procedimiento Civil y 1700 y 1706 del Código Civil se tiene por acreditado que, con fecha 6 de octubre de 2016, el 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.

Se acordó además en la cláusula octava la obligación de la compradora de habitar personalmente el inmueble durante el plazo de cinco años contados desde su entrega material además de establecer la prohibición de gravar o enajenar la vivienda o bien de ceder su uso o goce, gratuita u onerosamente, sin autorización del Serviu, declarando expresamente la compradora conocer tales circunstancias como asimismo las consecuencias que su quebrantamiento lleva aparejado.

3° Que para resolver se debe consignar que la Ley N° 17.635 que establece Normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la vivienda, Corporación de servicios habitacionales, Corporación de mejoramiento



urbano y Corporación de obras urbanas, en su inciso 3º, artículo 1, establece: “Podrá, además, interponer dicha acción para la restitución del subsidio si el beneficiario de un programa que permita la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda incurriere en alguna de las siguientes situaciones: ii) No habitarla personalmente él o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación al respectivo subsidio habitacional por al menos cinco años, contados desde su tradición o entrega material, si ésta última fuese anterior, o no darle un uso principalmente habitacional”.

El inciso 5 señala: “Sólo en casos debidamente justificados, por resolución fundada del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, a solicitud del beneficiario o de quien le suceda en sus derechos, aquel deberá autorizar la exención de las obligaciones establecidas en el literal ii) precedente”.

Por su parte el inciso 7º dispone: “Ingresada la solicitud de autorización, el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá pronunciarse dentro del plazo de quince días hábiles. Si transcurrido dicho plazo no hubiese pronunciamiento, se entenderá que la autorización ha sido otorgada. Mientras se encuentre pendiente la autorización no podrán iniciarse los procedimientos de certificación ni de embargo que contempla esta ley”.

4º Que a su turno el Decreto Supremo N° 105, de Vivienda y Urbanismo del año 2015, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y modificó el Decreto Supremo N° 49, del año 2011, en su artículo 60 dispone: “En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o miembros de su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.

Asimismo, durante un plazo de cinco años, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU.

En los casos donde aplique el subsidio de densificación en altura incrementado de acuerdo a lo señalado en los incisos segundo y tercero de la



letra d) del artículo 35, la prohibición para enajenar señalada en el inciso anterior deberá extenderse hasta alcanzar los 10 años.

Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido dicho plazo contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al solo requerimiento del interesado.

Solo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones”.

El artículo 61 inciso 3° establece: “ Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, detectadas con posterioridad a la aplicación del beneficio, darán lugar a que el SERVIU exija la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución”.

5° Que con el mérito de los instrumentos acompañados en segunda instancia, esto es, oficio ordinario N° 1637 se tiene por establecido que solicitada que fue por la demandada la autorización para arrendar la propiedad el 18 de junio de 2019, ésta no obtuvo respuesta en el plazo de 15 días hábiles que tenía el ServiU, informado la negativa transcurrido dicho término el 26 de agosto de 2019, por lo que debe tenerse por aprobada dicha autorización, según reza el inciso 7 del artículo 1 de la Ley N° 17.635 que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de obras urbanas.

6° Que en consecuencia forzoso resulta concluir que la demandada no incurrió en el incumplimiento de la prohibición de arrendar establecida en la cláusula octava del contrato de compraventa y en el artículo 1, letra ii de la Ley N° 17.635, no configurándose la infracción que hace procedente la facultad del SERVIU para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios en que se funda la acción, será desestimada la demanda.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **revo**ca la sentencia de seis de marzo de dos mil veintitrés dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Puerto Natales en el ingreso Rol N° 101-2020, y en su lugar, se declara que **se rechaza** la demanda de cobro de pesos deducida por el Servicio de Vivienda y Urbanización, Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena en contra



de [REDACTED] sin costas por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. Melo L.

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).



BYXBXSXCBHF

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

