

Juzgado de Letras de Natales
Rol C-101-2020
Procedimiento: Ordinario menor cuantía
Materia: Cobro de Pesos
Demandante: Serviu Magallanes
Demandada: Yasna Parra Aniñir
Juez Titular: Jorge Lavin Saint-Pierre
Fecha de ingreso: 31 de marzo de 2020
Citación para oír sentencia: 1 de marzo de 2023
Fecha de sentencia: 6 de marzo de 2023
Código: C08A

Puerto Natales, a seis de marzo de dos mil veintitrés.

Vistos;

A folio 1 comparece doña **Silvana Alejandra Catalán Vergara**, abogada, en representación del **Servicio de Vivienda y Urbanización Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena**, entidad de su giro, ambos con domicilio en calle Ladrilleros N°516, comuna de Puerto Natales, quien viene en demandar de cobro de pesos, en procedimiento ordinario de menor cuantía, a doña **Yasna Nathalia Parra Aniñir**, ignora profesión u oficio, con domicilio en calle Cerro Ballena N°1767, comuna de Puerto Natales. Refiere que mediante escritura pública de fecha 6 de octubre de 2016, otorgada en notaría de esta ciudad, la demandada suscribió un contrato de compraventa con su mandante mediante el cual adquirió el sitio y vivienda ubicado en 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, cuyo plano se encuentra archivado bajo el numero 67, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales del año 2016. Indica que la propiedad rola inscrita a nombre de la demandada a fojas 1587 número 1045 del registro y oficio antes mencionado correspondiente al 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. Añade que el precio de la venta fue la suma de 820 UF 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. En virtud de lo anterior es que se demanda la suma de 725 unidades de fomento que corresponde a la suma de los dos subsidios habitacionales otorgados. Menciona luego que en la cláusula octava del contrato aludido, conforme artículo 60 del D.S. 49 de 2011, se estableció, en razón de los subsidios recibidos, 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 Duodécima Región, por el mismo plazo de cinco años ya mencionado, el que se contaría desde la inscripción de las prohibiciones



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: MXXRXEVRQLB

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, prescripciones que se enmarcan en el propósito del artículo 1º del reglamento antes citado en orden a proporcionar una solución habitacional, a través de un subsidio estatal, a familias que se encuentren en condición de vulnerabilidad. En seguida hace presente que en la cláusula novena del contrato ya citado la compradora manifiesta conocer las normas del D.S N°49 de 2011 y sus modificaciones, en particular el D.S. N°105 de 2014, además de las sanciones que se prescriben. Explica la razón que sirve de fundamento a la obligación de habitar la vivienda adquirida con aplicación de subsidio habitacional y refiere un programa implementado por Minvu que busca detectar casos de infracción a tales deberes. Agrega que en tal contexto, se recibió una denuncia con relación a la vivienda de la demandada en el sentido que ésta la estaría arrendando, situación que vendría de hace larga data, no siendo los actuales ocupantes los primeros arrendatarios del inmueble. En tal virtud, 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 doña Isabella Patricia Alborno Cortez y don Diego Herrera del Amo, quienes afirmaron arrendar el inmueble desde hace dos meses a doña Yasna Nathalia Parra Aníñir. Además, la arrendataria suscribió la documentación respectiva, autorizó la fijación de fotografías y exhibió comprobantes de pago de servicios domiciliarios. Asegura entonces, que se pudo constatar fehacientemente el incumplimiento flagrante por parte de beneficiaria de las obligaciones que pesaban sobre ella, habilitando en consecuencia a su mandante para demandar. Cita normas legales que sirven de apoyo a su libelo reiterando que la demandada infringió lo señalado en el artículo 60 del D.S. N°49 de 2011, vale decir, quebrantó la obligación de habitar la vivienda y además celebró un contrato de arrendamiento en circunstancia que le estaba prohibido ceder el uso o goce de la vivienda, a título gratuito u oneroso, sin previa autorización del Serviu, permiso que la demandada nunca solicitó. De este modo, asegura que la demandada incumplió la prohibición legal y convencional pues antes del plazo de cinco años celebró un contrato de arrendamiento que significó ceder el uso y el goce del inmueble sin la autorización de Serviu. En tal virtud y conforme dispone el inciso tercero del artículo 61 del mencionado D.S. N°49 de 2011, su mandante está facultada para demandar la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidio, cuestión que la demandada sabía atendido el tenor de la cláusula novena del contrato de compraventa. En cuanto al monto que demanda, señala que está establecido en la cláusula quinta del contrato de compraventa, letras c) y d), de lo que fluye que asciende a 725 unidades de fomento, al valor vigente a la fecha de restitución. Culmina su presentación solicitando tener por interpuesta su demanda de cobro de pesos, declarar 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.



A folio 36 consta certificación que da cuenta de notificación efectuada a la demandada conforme dispone artículo 54 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 39 se tuvo por evacuada en rebeldía la contestación de la demanda.

A folio 43 rola audiencia de conciliación, la que se tuvo por fracasada.

A folio 47 se recibió la causa a prueba.

A folio 76 se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando;

En cuanto a la improcedencia de la prueba documental acompañada por la demandada a folio 60:

Primero: Que habida consideración que el término probatorio en autos se extendió entre los días 6 y 24 de octubre de 2022, ambos inclusive, puesto que la demandada fue notificada de la interlocutoria de prueba con fecha 11 de mayo de 2022 por estado diario, conforme prescribe el artículo 53, con relación al 49, ambos del Código de Procedimiento Civil, mientras que la actora lo fue por cédula el día 5 de octubre de 2022, por medio de cédula según consta a folio 48, aquellos documentos acompañados por la demandada con fecha 6 de enero del presente año, folio 60, no serán considerados por cuanto fueron agregados de manera extemporánea a la causa, atento el claro tenor del artículo 348 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al fondo:

Segundo: Que ha comparecido en autos doña Silvana Alejandra Catalán Vergara, en representación de Serviu Duodécima Región, quien deduce demanda de cobro de pesos en contra de doña Yasna Nathalia Parra Aníñir, conforme consideraciones que expone, solicitando en definitiva se le condene al pago de la suma 725 unidades de fomento, más intereses, reajustes y costas.

Tercero: Que la contestación se tuvo por evacuada en rebeldía.

Cuarto: Que el llamado a conciliar se tuvo por fracasado.

Quinto: Que oportunamente se recibió la causa a prueba, fijándose los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: 1. Efectividad que la demandada adeuda al demandante la suma de dinero que se le cobra; y 2. En su caso, fuente u origen de la deuda.

Sexto: Que a fin de acreditar sus pretensiones la parte demandante acompañó la prueba documental singularizada en primer otrosí de folio 1, folio 49 y folio 52.

Séptimo: Que a su turno la demandada no rindió probanza alguna.

Octavo: Que ahora bien, la escritura pública de compraventa suscrita por los litigantes permite tener por acreditado, en lo pertinente, 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. 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.

Noveno: Que por otro lado, con el mérito de los instrumentos acompañados por la parte demandante consistentes en certificado N°7, de fecha 28 de noviembre de 2019, extendido por ministro de fe de la entidad demandante; ficha de verificación de habitabilidad de viviendas de fecha 27 de noviembre de 2019, documento suscrito por la arrendataria del inmueble de calle Cerro Ballena N°1767 de esta comuna, doña Isabella Alborno Cortez y fotografía de recibo de pago correspondiente a consumo domiciliario de gas exhibido por la arrendataria antes mencionada, es posible tener por acreditado que la demandada no habitaba la vivienda adquirida por cuanto la dio en arrendamiento a doña Isabella Alborno 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.

Décimo: Que el proceder antes establecido importa una violación al deber que pesaba sobre la demandada en orden a 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, Serviu se halla habilitado para cobrar aquellos dineros que se le entregaron por concepto de subsidio según prescribe el artículo 61 del mencionado cuerpo normativo.

Undécimo: Que según se ha dicho precedentemente, se ha logrado acreditar entonces por parte del actor que la demandada le adeuda la suma que pretende en el libelo, como asimismo el origen de dicha obligación, de modo que no habiendo justificado la demandada su solución habrá de acogerse la demanda condenándosele al pago de la cantidad de 725 unidades de fomento en su equivalente en moneda de curso legal, más intereses, en virtud de tratarse de una obligación dineraria. Por el contrario, se desestimaré la petición de reajustes habida consideración que la cantidad que se demanda precisamente está expresada en una unidad reajutable.

Duodécimo: Que no obran otros medios de prueba capaces de alterar lo resuelto.

Por lo anterior y teniendo presente además, lo expuesto y dispuesto en los artículos 1437, 1445, 1545, 1546, 1698 y 1713 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 341, 346, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1°, 60 y 61 del D.S. N°49 de Vivienda y Urbanismo de 2011, se declara:



- I. Que atento lo dicho en el motivo primero, se desestima la prueba documental acompañada por la demandada a folio 60.
- II. Que se acoge en todas sus partes la demanda deducida en lo principal de folio 1 y, en consecuencia, se condena 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 la época del pago efectivo.
- III. Que se condena en costas a la demandada por haber sido totalmente vencida. Anótese, regístrese, y archívese en su oportunidad.
Rol C-101-2020

Dictado por don Jorge Lavín Saint-Pierre, Juez de Letras Titular.

En Puerto Natales, a seis de marzo de dos mil veintitrés, se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: MXXRXEVRQLB