

Santiago, ocho de julio de dos mil veinticinco.

VISTO:

En juicio ejecutivo de obligación de dar, tramitado de conformidad a lo que dispone la Ley 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, caratulados “Servicio de Vivienda y Urbanismo de Coquimbo con Román Cuello Yanet”, seguidos ante el 3° Juzgado de Letras de Coquimbo bajo el Rol N° C-755-2022, la ejecutada recurrió de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de La Serena de ocho de julio de dos mil veinticuatro, que confirmó la sentencia de diecisiete de mayo de dos mil veintitrés que rechazó la excepción prevista en el n° 6 del artículo 12 de la Ley 17.635, sin costas.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente sostiene que la sentencia ha infringido los artículos 1698 y 1699 inciso primero del Código Civil, en relación con los artículos 341 y N°1 del art 342 del Código de Procedimiento Civil y el numeral 4 del artículo 43 de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias; así como infracción al inciso 3° del Artículo 1° de la ley 17.635 e inciso tercero del artículo 4 de la ley 17.635 y art 60 del D.S. 49 del 2011.

Al efecto sostiene que el fallo recurrido ha infringido los artículos 1698 y 1699 inciso primero, del Código Civil, en relación con los artículos 341 y N°1 del art 342 del Código de procedimiento Civil y el numeral 4 del artículo 43 de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, toda vez que no se otorgó valor alguno al certificado de residencia que acompañó la parte ejecutada, el cual da fe de la ocupación en el domicilio del grupo familiar, situación que el tribunal Aquo desconoce, causando un agravio al considerar que la documentación aportada era insuficiente.

Agrega que yerra la sentencia al desconocer valor al instrumento otorgado por la autoridad vecinal, que verifica si un propietario vive o no en el lugar que señala el certificado de residencia, lo que lo transforma en un instrumento indubitado, que provee una sustancial fuerza de credibilidad, que a su juicio permite acoger la excepción reclamada, manifestando que es la propia ley la que le provee este imperio de reconocimiento a la autoridad vecinal.

Sostiene que el certificado de residencia emitido por la Junta de Vecinos constituye un documento por el cual una Junta de Vecinos, a solicitud de una persona interesada, establece como cierto o verdadero que el domicilio particular



indicado corresponde a la residencia de la persona solicitante, es decir, el lugar donde la persona, de manera habitual y estable, habita y vive.

Que, respecto de la denuncia de infracción al inciso 3° del artículo 1° de la Ley 17.635 e inciso tercero del artículo 4 de la Ley 17.635 y art 60 del D.S. 49 del 2011, refiere que de acuerdo a lo que dispone el inciso 3° del artículo 1° de la ley 17.635 su parte, a folio 11, acompañó como medio de prueba al tribunal, un instrumento público, debidamente autorizado por persona facultada por la ley de la junta de vecinos, para certificar la calidad de habitante del lugar que está bajo su jurisdicción. Expone que con este documento se ha logrado acreditar los fundamentos de la excepción opuesta, con el cual en su concepto se anula lo establecido en el inciso 3° del Artículo 1° de la ley 17.635, ya que no se cumple con los presupuestos que exige el legislador como requisito para hacer efectivo lo ordenado, puesto que la ejecutada sí vive y habita en el lugar en cuestión.

En consecuencia, arguye que el tribunal al desconocer la calidad jurídica al documento, yerra y otorga una falsa aplicación del inciso 3° del artículo 1° de la Ley 17.635, ya que debió, analizar si se cumplía o no lo dispuesto por la Ley 20.718, que modifica la Ley N° 19.418, en que se habilita a las juntas de vecinos a otorgar certificados de residencia y, en consecuencia, el tribunal realizó una falsa aplicación de la ley que no otorga el valor probatorio al documento acompañado.

Sostiene que el instrumento público acompañado otorga la certeza al tribunal que quienes figuran en el documento viven y habitan en el lugar señalado en el certificado, ya que lo suscribe la autoridad facultada para realizar este acto jurídico amparada en la ley del ramo.

En definitiva, pide que se anule el fallo impugnado y se dicte sentencia de reemplazo en la que se resuelva, que se revoca la sentencia del tribunal Aquo, con expresa condenación en costas.

SEGUNDO: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

1.- Compareció el SERVIU de Coquimbo y dedujo demanda ejecutiva en contra de Yanet Román Cuello, fundado en que ella postuló al subsidio habitacional para las clases más vulnerables, según las normas del D.S. N°49 (V y U), que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda, resultando seleccionada y beneficiada en conjunto con el comité de vivienda donde ella pertenecía, con lo cual se dio inicio a las obras de construcción del proyecto habitacional “Condominio Valle La Cantera” para el grupo denominado “Grupo Organizado de la vivienda Pablo Neruda” de Coquimbo.



Dicho subsidio se aplicó a la construcción y adjudicación del inmueble ubicado en Avenida Alcalde Oscar Pereira Tapia N° 1121, torre 9A, depto. 491, de la ciudad y comuna de Coquimbo, en virtud de escritura privada de fecha 27 de Noviembre de 2017, protocolizada con esa misma fecha bajo el número 1963, la que se otorgó ante don Claudio Barrena Eyzaguirre, Notario Público de la comuna de Coquimbo, suscrita entre SERVIU Región de Coquimbo y Yanet Oriana Román Cuello, pactando como precio la suma de 975.43 UF, enterado de la siguiente manera: con la suma de 945,43 U.F., que corresponde a la aplicación del subsidio habitacional con el que fue beneficiada doña Yanet Oriana Román Cuello; y con la suma de 30 UF que corresponde al ahorro previo acreditado en su cuenta de ahorro para la vivienda.

Agrega que dicho inmueble se inscribió a fojas 5973 número 3105, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año 2018 y que conforme a la cláusula novena del citado contrato se establece como obligación de la demandada de autos la siguiente: “(...) por consiguiente, el comprador, en razón del subsidio con el cual ha sido beneficiado, acepta y se obliga expresamente a habitar personalmente junto a su grupo familiar durante cinco años desde la entrega de la vivienda materia de este acto. (...)”.

Sobre el particular, y conforme a visitas inspectivas a la vivienda realizada por los ministros de fe especialmente designados para estos efectos, en los días 15 de junio de 2019, 08 de febrero y 8 de noviembre ambos de 2020 y los días 6 de mayo y 17 de julio, ambos del año 2021; se pudo constatar que el inmueble adquirido con aplicación del subsidio estatal no estaba siendo habitado personalmente por la demandada ni por los miembros del grupo familiar declarado al momento de la postulación al respectivo subsidio habitacional, por al menos cinco años contados desde la entrega material del inmueble, transgrediendo lo dispuesto en el artículo 60 del DS. N°49/2011 de (V. y U.).

Que en base a todo lo expuesto y certificado por los funcionarios competentes, se puede constatar fehacientemente el incumplimiento de la obligación de habitar, ya sea personalmente y/o por su grupo familiar declarado al momento de su postulación por al menos cinco años contados desde la entrega material del inmueble adquirido por aplicación del subsidio habitacional, obligación que emana de las cláusulas quinta, sexta, novena y décima del instrumento citado, en relación con el artículo 60 de DS. N° 49/2011 de (V. y U.), la cual se encuentra debidamente inscrita a Fojas 3875 número 2029 del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año 2018.



Solicita en base a los antecedentes y título ejecutivo acompañado que se despache mandamiento de ejecución y embargo por la suma de 945,43 UF Unidades de Fomento, que ascienden al 3 de junio del presente año a \$30.937.816.

2.- Que la ejecutada, dentro del plazo dedujo la excepción que prevé el N° 6 del artículo 12 de la Ley N° 17.635, esto es no empecer el título al ejecutado, por error de hecho en la confección del título ejecutivo, si se trata de aquellos cuya confección corresponde al Servicio. Funda la excepción en el hecho que ella ha vivido y morado en el inmueble adquirido y adjudicado desde la misma fecha en que le fue realizada la entrega material del departamento, no existiendo tiempo o espacios en que hubiere tenido oportunidad de haber hecho provisoriamente ni menos abandonado el citado bien inmueble.

En lo relativo a las inspecciones realizadas por los ministros de fe, de los días 15 de junio de 2019, 8 de febrero de 2020, 8 de noviembre de 2020, 6 de mayo de 2021 y 17 de julio de 2021, señala que ellas no le afectan pues en aquella época y hasta la fecha se desempeña como funcionaria administrativa del Hospital de Andacollo, cumpliendo labores entre las 08:00 a 17:00 horas y que posteriormente tiene que cuidar a su madre de nombre Berta Cuello Malebrán de 88 años, quien dentro de sus tantas patologías presenta una demencia, lo que determina que regresa a la ciudad de Coquimbo a las 21:00 hrs. en el último bus que sale de la localidad de Andacollo, para atender a su grupo familiar, llegando hasta su domicilio cerca de las 22:30 horas. Señala, que en dicho inmueble actualmente vive junto a su cónyuge Dixon Mauro González Chepillo, su hija María Margot González Román, quien tiene dos hijos menores de nombre Lautaro Alfredo Flores González y Martina Belén Pasten González de 2 y 11 años respectivamente.

3.- Al evacuar el traslado, el ejecutante solicita el rechazo de la excepción señalando que en consideración a que las fiscalizaciones obedecen a un procedimiento que concluye con la certificación que se cuestiona, corresponde a la contraria desvirtuar el mérito de dicha certificación en la etapa procesal que corresponda.

4.- Que recibida la causa a prueba las partes presentan medios de prueba.

TERCERO: Que, la sentencia recurrida rechazó la excepción en análisis teniendo presente para ello que correspondía a la ejecutada la carga de la prueba a fin de acreditar el supuesto error de hecho alegado y así desvirtuar el incumplimiento que se le ha imputado respecto de su obligación de habitar el inmueble adquirido con subsidio habitacional.

Los fundamentos de la sentencia resultan ser que *“en este análisis tuvo presente que la ejecutada se ha valido de la documental consistente en: certificado de residencia en el cual se le individualiza a ella, como domiciliada Avenida Alcalde*



Oscar Pereira Tapia n° 1121, torre 9a, depto. 491, de la ciudad y comuna de Coquimbo, documento que emana de un tercero quien no ha comparecido en juicio reconociéndolo y que además constituye un único antecedente que no tiene la fuerza para servir de base a una presunción que provoque en este tribunal convencimiento al respecto.

Asimismo la restante prueba incorporada por la demandada consistente en certificado de trabajo emitido por el Hospital de Andacollo; fotografías; certificado de cuidado de adulto mayor; informe de consumo de agua; recibos de luz, de la compañía CGE no son suficientes para acreditar que la demandada y su grupo familiar efectivamente habita el bien inmueble fiscalizado o bien que se encuentra plenamente justificado ante el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Coquimbo las razones de su ausencia en los periodos fiscalizados, es más, el certificado de cuidado de adulto mayor indica que la ejecutada tuvo que volver a la casa de su madre en Andacollo para cuidar de ella durante las noches, sin que conste autorización para ello por resolución del servicio como regula en inciso sexto y séptimo del artículo 1 de la Ley N° 17.635; el informe de consumo de aguas no indica domicilio alguno; y el recibo de luz acompañado corresponde a un inmueble ubicado en un lugar distinto al fiscalizado, mientras que las fotografías no son conducentes a la acreditación del punto en cuestión.

Agrega la sentencia, que la parte ejecutante, por otra parte, rindió declaración de los testigos Jorge Luis Ceura Carreras y Erica del Carmen Pinto Massad quienes legalmente examinados y sin tachas, dando razón de sus dichos, en su calidad de ministros de fe del SERVIU, se mostraron contestes en señalar todos concurrieron al inmueble fiscalizado y se realizaron las visitas que establece la ley, estableciendo que la vivienda se encontraba sin moradores. Tal como indican las distintas pautas de fiscalización de visita al inmueble.

Concluye la sentencia que “con la prueba documental acompañada por la ejecutada, no alcanza a desvirtuarse el mérito ejecutivo y probatorio el certificado emitido con fecha 28 de octubre de 2021 por lo que no puede arribarse a la conclusión que se ha incurrido en un error de hecho en la confección del título ejecutivo de autos, y no queda más que rechazar la excepción N° 6 del artículo 12 de la Ley 17.635.

CUARTO: Que para resolver el recurso intentado se debe tener presente la normativa aplicable.

Que el procedimiento y el título ejecutivo aplicable al caso que se analiza están contenidos en la Ley 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, que en su



artículo 1° establece que *“Los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán demandar, en conformidad a las normas sobre cobro ejecutivo que esta ley establece, el pago de los saldos de precio u otros créditos que se les adeuden por alguno de los siguientes conceptos...”*

Por su parte, en el inciso tercero de la misma norma se prevé que *“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.

Para los efectos descritos en la letra precedente, se entenderá incurrir en la causal antes indicada cuando la vivienda se encuentre sin moradores; cuando se encuentre ocupada de manera habitual, exclusiva y a cualquier título por moradores que no sean miembros del grupo familiar declarado por el beneficiario al momento de la postulación.”

Luego, en los incisos novenos y décimos de la misma norma se regula que *“Si una vez iniciado el procedimiento de ejecución se otorga y acompaña la autorización, deberá dictarse sentencia absolutoria.*

El beneficiario infractor se entenderá deudor del monto del subsidio otorgado y el Servicio, a su vez, acreedor del mismo”.

Respecto del título ejecutivo, en el artículo 4° se establece que *“constituirán suficiente título ejecutivo las nóminas que formen y suscriban los Directores de los Servicios de Vivienda y Urbanización, respecto de grupos de deudores de determinados barrios o comunas, que contengan el lugar y fecha de su expedición, los nombres, apellidos y domicilios de los deudores morosos y la cantidad que se cobra a cada uno de ellos”.*

“Tratándose del incumplimiento descrito en el literal ii) del artículo 1°, constituirán título ejecutivo la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad con el artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda, junto con el certificado al que se refiere el inciso siguiente.

Se certificará el incumplimiento de la obligación a que se refiere el literal ii) del artículo 1°, indistintamente, por un ministro de fe especialmente designado para estos efectos por el Servicio, por un notario público o por un oficial del Registro Civil, a través de tres visitas a la vivienda adquirida o construida con aplicación de



subsidio, en días diferentes, mediando entre ellas a lo menos cinco días hábiles, en un período que no podrá ser inferior a dos meses”.

En el inciso octavo del mismo artículo se dispone que *“acreditado el incumplimiento en las tres visitas, el ministro de fe respectivo emitirá el correspondiente certificado.”*

Por último, en su artículo 12 de la ley se regulan las excepciones que se podrán oponer en este procedimiento, fijando en el numeral 6 la que el ejecutado opuso y es materia del recurso de casación que se analiza, esta es *“La de no empecer el título al ejecutado, por error de hecho en la confección del título ejecutivo, si se trata de aquellos cuya confección corresponde al Servicio”.*

Que, ya determinado lo anterior y en atención a los fundamentos del recurso de casación, específicamente a la naturaleza del documento incorporado como medio de prueba, esto es el certificado de residencia emanado del presidente de la respectiva junta de vecinos, se debe estar a lo regulado en el Decreto 58 del Ministerio del Interior; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, que en la letra f) del numeral 4 del artículo 43 se prevé que dentro de las funciones que cumplirán las juntas de vecinos está al *“emitir certificados de residencia, siéndole aplicable al requirente que faltare a la verdad en cuanto a los datos proporcionados al efecto, las sanciones contempladas en el artículo 212 del Código Penal.”*

Para el análisis de la norma antes mencionada, importante es tener presente que el artículo 212 del Código Penal sanciona a quien *“faltare a la verdad en declaración prestada bajo juramento o promesa exigida por ley”*, norma que se encuentra en el título VII.- del Título Cuarto que regula las falsedades vertidas en el proceso y del perjurio.

QUINTO: Que del análisis de los argumentos de las partes y, en especial, de aquellos invocados por los jueces del fondo, se concluye que los sentenciadores han hecho un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia, para proceder, a continuación, a efectuar una correcta aplicación de las normativas aplicables, pues queda de manifiesto que la ejecutada no rindió prueba suficiente para desvirtuar el título ejecutivo fundante de la ejecución y, especialmente, que el certificado de residencia acompañado como medio de prueba por la ejecutada es un documento privado emanado de un tercero ajeno al juicio y, como tal, el tribunal ha aplicado de manera correcta su valor probatorio.

En este orden de ideas, de la revisión de la normativa que regula el certificado de residencia, este instrumento no cumple con ninguno de los requisitos establecidos en los artículos 1699 y 1700 del Código Civil, así como tampoco del



artículo 342 del Código de Procedimiento Civil para tener la calidad de instrumento público en juicio. Por otra parte, de la revisión de la Ley 19.418, se advierte que en la letra f) del numeral 4 del artículo 43 únicamente se establece la facultad de la Junta de Vecinos de otorgar los certificados de residencia, pero en caso alguno dicha norma otorga al documento la calidad de instrumento público.

Esto último queda refrendado con la remisión que la ley hace frente al supuesto de que el otorgante faltare a la verdad en dicho documento, pues dispone que se debe aplicar el artículo 212 del Código punitivo, norma que establece el simple delito de faltar a la verdad en declaración prestada bajo juramento o promesa exigida por ley y, en caso alguno la remisión lo es al artículo 193 del Código Penal, que sanciona el delito de falsificación de instrumento público.

Que, a mayor abundamiento, es importante tener presente que de la revisión del certificado de residencia acompañado en el escrito de folio 11, se puede leer que este fue suscrito el 13 de octubre de 2022 y que, del contenido del mismo, se advierte que certifica que doña Yanet Oriana Román Cuello mantiene el domicilio que individualiza como vigente a la fecha de su emisión, lo que determina que, aun cuando el tribunal le hubiere dado el valor probatorio que pretende el recurrente en su recurso, en nada habría variado lo razonado por los jueces de la instancia, pues el contenido de este instrumento no tendría el valor probatorio para contrarrestar al título ejecutivo presentado a juicio y que cumple con todas las formalidades legales, pues de este no se podría nunca colegir que la residencia de la ejecutada o de su grupo familiar a la fechas de las fiscalizaciones -15 de junio de 2019, 8 de febrero de 2020, 8 de noviembre de 2020, 6 de mayo 2021 y 17 de julio de 2021- haya sido el mismo que el que da cuenta el certificado otorgado más de tres años después de la primera fiscalización y un año y dos meses después de la última.

SEXTO: Que de conformidad con lo reseñado en los motivos que preceden, es posible concluir que al rechazar la excepción de no empecer el título al ejecutado, por error de hecho en la confección del título ejecutivo, si se tratare de aquellos cuya confección corresponde al Servicio, los sentenciadores han hecho un acertado análisis, para proceder, a continuación, a efectuar una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, sin que hayan incurrido en los errores de derecho que se les atribuye, de modo que el recurso de casación en el fondo deberá ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Alonso Oyanedel Lanas, en representación de la parte ejecutada, en contra de la sentencia de ocho de julio de dos mil veinticuatro dictada por la Corte de Apelaciones de La Serena.



Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Soledad Melo L.

Rol N°31.838-2024.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Andrea Muñoz S., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Hernán González G. (S) y señora Eliana Quezada M. (S). No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman los Ministros señora Melo y señor González, por encontrarse con feriado legal, la primera, y por haber terminado su periodo de suplencia, el segundo. Santiago, ocho de julio de dos mil veinticinco.



JZXTXZRWXQZ

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

