

Rancagua, nueve de octubre de dos mil veinticinco.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos quinto a décimo, que se eliminan.

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

Primero: Que, el demandante recurre de apelación en contra de la sentencia definitiva que acogió la excepción de prescripción alegada por el SERVIU Región del Libertador Bernardo O'Higgins, prevista en el artículo 63 del D.S. N°355 y artículo 70 de la Ley 16.742, rechazando la demanda de cobro de pesos deducida a folio 1.

Segundo: Que, para determinar si resulta procedente acoger la prescripción de corto plazo prevista en las normas ya señaladas, cabe tener presente, en primer lugar, que en la demanda de autos se persigue obtener el pago de la suma de 325 Unidades de Fomento, correspondiente al subsidio otorgado Adriana de las Mercedes Fuentes Donoso para la construcción de una vivienda en terreno propio, a través del Fondo Solidario de Vivienda III D.S. 174 (V.YU) del 2005, afirmando el demandante que el construyó la vivienda, siguiendo las especificaciones técnicas y planos que fueron debidamente autorizados, haciéndose cargo el actor de todos los costos de la construcción, siendo, por tanto, el beneficiario final del pago de las 325 Unidades de Fomento.

Precisa que la construcción se ejecutó conforme al Permiso de Edificación N°38 del año 2007 de la Municipalidad de Peumo y su posterior modificación por la Resolución N°6 del año 2009, todo lo cual quedó de manifiesto en la Certificación de Recepción Definitiva de la Obra con fecha 21 de abril de 2015, por medio de la Resolución N°8.

Agrega que el 8 de agosto del año 2019, el SERVIU, después de una serie de reclamaciones y un proceso interno, dictó la Resolución Exenta 1782, en la que reconoce que adeuda el beneficio otorgado a la Sra. Fuentes, sin embargo, luego de entregar los antecedentes solicitados, el funcionario Geovanni Fariña De la Hoz le informó que el expediente se encontraba extraviado, indicándole en correo electrónico de febrero de 2023, que debía enviar nuevamente los antecedentes para reconstruir el expediente.



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



Código: PBHFBEXDZXU

Tercero: Que, al contestar la demanda, el SERVIU, además de alegar la prescripción de corto tiempo prevista en el artículo 63 del D.S. N°355 y artículo 70 de la Ley 16.742 y la prescripción de cinco años contemplada en el artículo 2515 del Código Civil, pidió el rechazo de la demanda fundado en que el contrato de construcción que sirve de base al actor para incoar su acción es suscrito entre el mismo demandante y su mandante, quien es en definitiva el beneficiario de subsidio habitacional. Agrega que no es efectivo que SERVIU no haya entregado los dineros reclamados al actor por mero capricho o voluntad, sino porque el contratista jamás estuvo en estado de acreditar todos y cada uno de los requisitos exigidos por el D.S. N°174, tanto es así que no existe constancia que el demandante haya intentado el pago inmediatamente luego de obtener recepción definitiva por parte del DOM. Más aún, el subsidio habitacional caducó por el hecho de la demora en ejecutar un proyecto respecto de un beneficiario que tiene un subsidio de tan antigua data, siendo esta última circunstancia la que llevó a SERVIU a reconsiderar la situación tanto de la beneficiaria como del contratista, por lo que se dicta la Resolución N°1782, la que en definitiva renueva la vigencia del subsidio.

Añade que tampoco es efectivo que SERVIU haya perdido los documentos o antecedentes del demandante, tanto es así que en diciembre del año 2019, cuatro años después de haber obtenido la recepción definitiva de la vivienda, el demandante presenta ciertos documentos para requerir el pago del subsidio, sin embargo, se le contesta que no reúne los requisitos para su procedencia.

Cuarto: Que, sin perjuicio que en la contestación de la demanda se pide el rechazo de la demanda, afirmando que se niegan todos los hechos, de su atenta lectura se advierte que SERVIU reconoce la existencia de ciertos hechos, los que, por tanto, no resultan controvertidos, como son:

1) Doña Mercedes Fuentes Donoso fue beneficiaria de un subsidio habitacional, correspondiente al Sistema Habitacional Fondo Solidario de Vivienda III, cuyo monto asignado fue de 325 Unidades de Fomento (U.F.), hecho que, en todo caso, se acredita con el Certificado Serie FSV-III-1-2011-00647, de 22 de febrero de 2011.



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



Código: PBHFBEXDZXU

2) El demandante construyó la vivienda conforme a dicho subsidio, en virtud de un contrato de construcción celebrado con la beneficiaria del referido subsidio habitacional.

3) La vivienda construida por el demandante obtuvo su recepción definitiva mediante el certificado de recepción de viviendas unifamiliares N° 8, de fecha 21 de abril de 2015, Rol 44-630, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Peumo.

4) Mediante la Resolución Exenta N°1782 del Director Regional del SERVIU Región de O'Higgins de fecha 08 de agosto de 2019, se otorgó un nuevo plazo de vigencia al subsidio de la beneficiaria Adriana Fuentes Donoso.

5) Hasta la fecha de presentación de la demanda, con fecha 28 de abril de 2023, el actor no ha recibido el pago del monto del subsidio.

Quinto: Que, por lo demás, se acompañó al proceso a folio 1, copia de correo electrónico de fecha 30 de agosto de 2019, por el cual Marco Villanueva Garrido, ITO - Sección Obras Civiles - Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización Serviu Región de O'Higgins, comunica a las empresas constructoras que allí se detallan, entre ellas, a la del demandante Manuel Farías, que se envía resolución que acredita nueva vigencia de los subsidios de reconstrucción para que se empiece a armar estados de pagos para reingreso al servicio, indicándose especialmente que: "En el caso de constructora Manuel Farías, está en proceso el envío de información a Egis Serviu para gestiones de armar estado de pago".

Sexto: Que, de todo lo anterior, queda en evidencia que lo que se cobra en este proceso es el pago del subsidio para construcción en sitio propio, en virtud del cual el demandante ejecutó la construcción de la vivienda de la beneficiaria Mercedes Fuentes Donoso.

En virtud de ello, resulta un imperativo legal considerar la normativa específica que regula la materia, cual es la contenida en el Decreto 174 que reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda, publicado en el Diario Oficial el 9 de febrero de 2006, cuyo artículo 2°, define el "subsidio habitacional o subsidio" como una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario sin cargo de restitución por parte de éste y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el



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



Código: PBHFBEXDZXU

beneficiario, destinado a proporcionar una solución habitacional a familias que viven en condiciones de vulnerabilidad, precisando su artículo 1°, inciso segundo que: “El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante este sistema de atención, un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda”.

A su vez, cabe destacar que el artículo 48, dispone: “El período de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses contados desde la fecha de emisión del Certificado de Subsidio consignada en el respectivo Certificado. Sin embargo, por causas justificadas no imputables a la empresa constructora ni a la EGIS, se podrá prorrogar, por una sola vez, la vigencia de los Certificados de Subsidio, mediante resoluciones fundadas del SEREMI respectivo”.

En la especie, tal como se indica la Resolución Exenta N°1782 del Director Regional del SERVIU Región de O'Higgins de fecha 08 de agosto de 2019, se otorgó un nuevo plazo de vigencia al subsidio de construcción en sitio propio de la beneficiaria Adriana Fuentes Donoso, invocándose en dicha resolución, lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Supremo N°174 ya citado, como también el artículo 3° transitorio del Decreto Supremo N°49 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2011, que reglamenta el programa habitacional fondo solidario de elección de vivienda, que dispone: “Las prórrogas y las ampliaciones del plazo de vigencia de subsidios de las modalidades de construcción y adquisición de vivienda construida, de inicio de obras y de levantamiento de condicionalidades del Programa Fondo Solidario de Vivienda, reguladas por el DS N° 174 (V. y U.), de 2005, podrán ser tramitadas de acuerdo al artículo 67 del reglamento que se aprueba por este decreto”. A ello se agrega en las citas, el artículo 64 del D.S. 49, que indica: “Autorización de prórrogas o nuevos plazos. El Director del SERVIU, mediante resoluciones fundadas, podrá otorgar prórroga o nuevo plazo en los siguientes casos: a) Para la vigencia del subsidio habitacional, si no concurrieren los requisitos exigidos para su pago, según lo establecido en el Capítulo VII de este reglamento”.

Séptimo: Que, por otra parte, cabe consignar que el artículo 55 del D.S. 174, señala: “El Serviu pagará el subsidio cuando las viviendas se encuentren recepcionadas e inscritas en el respectivo Conservador de



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



Código: PBHFBEXDZXU

Bienes Raíces a nombre de cada uno de los beneficiarios”, agregando su inciso segundo: “Para proceder al pago el SERVIU exigirá la presentación de los documentos que para cada caso se señala, según la operación en la cual se hubiere aplicado el certificado de subsidio, siendo pertinente reproducir el numeral 2 de dicho inciso que señala: “Si el subsidio se hubiere aplicado al pago del precio de la construcción de la vivienda, el Serviu pagará el subsidio, deducido el monto de los giros efectuados por concepto de anticipos a cuenta del pago de éste, contra la presentación de los siguientes documentos:

Copia de la inscripción de la prohibición de enajenar a favor del SERVIU durante 5 años contados desde la fecha de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y de las prohibiciones que se señalan en el artículo 1º de este reglamento. Se exceptúan de este requisito los titulares de dominio o goce de tierras indígenas, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, y en el caso de titulares del derecho real de uso, de conocer las prohibiciones que afectan al usuario contenidas en el artículo 819 del Código Civil.

Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario”.

“(...) Certificado de Recepción Municipal.

Contrato de construcción o de provisión de vivienda, cuando corresponda, que contenga una cláusula que indique que las especificaciones técnicas detalladas y los planos completos de arquitectura e instalaciones domiciliarias de la unidad habitacional, conocidos y aprobados por las partes, forman parte integrante de dicho contrato.

Presentación de un informe emitido por el Inspector Técnico de Obras (ITO), en que conste que las obras fueron construidas según las especificaciones técnicas correspondientes y que no existen observaciones pendientes al proyecto. Este informe también debe incluir una liquidación del presupuesto del contrato con indicación del saldo pendiente por pagar.

Tratándose de viviendas terminadas de un proyecto que puedan habilitarse independientemente, el Serviu podrá pagar el subsidio



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



Código: PBHFBEXDZXU

correspondiente una vez cumplidos los requisitos para el pago, exigidos en el número 2 del inciso segundo de este artículo”.

Octavo: Que, por consiguiente, atendida la prórroga conferida mediante Resolución Exenta N°1782 de 8 de agosto de 2019, la vigencia del certificado de subsidio se extendió hasta el 8 de mayo de 2021.

Ahora bien, de la normativa antes señalada se concluye que, en el caso del subsidio para construcción en sitio propio, el pago del subsidio se efectúa por el SERVIU directamente a las empresas constructoras, conclusión que además fluye del tenor expreso de las disposiciones contenidas en el Título XIII, del D.S. 174, denominado “Del Pago del Subsidio y de Los Anticipos”, tanto es así que incluso la normativa permite que el contratista solicite anticipos a partir de la fecha de emisión del certificado de subsidio.

Por último, atendido que el artículo 55 del D.S. 174 ya citado, condiciona el pago del subsidio al hecho de que las viviendas se encuentren recepcionadas e inscritas en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de cada uno de los beneficiarios, resulta evidente que respecto del pago de los subsidios no se aplica la prescripción de seis meses prevista en el artículo 63 del D.S. N°355, por cuanto la época desde la cual se cuenta este breve plazo, a saber, “desde la recepción provisoria de las obras que efectúe dicho servicio”, no resulta compatible con la norma especial que regula el pago del subsidio, la que, como se dijo, se encuentra condicionada a la recepción definitiva y a la inscripción en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, hechos que sin duda son posteriores a una eventual recepción provisoria.

Noveno: Que, establecido lo anterior, resta por analizar si se configuran los presupuestos de la prescripción común, prevista en el artículo 2515 del Código Civil.

Al efecto, cabe tener presente que en virtud de la prórroga conferida mediante Resolución Exenta N°1782 de 8 de agosto de 2019, la vigencia del certificado de subsidio se extendió hasta el 8 de mayo de 2021, época desde la cual no transcurrió el plazo de cinco años que el artículo 2515 del Código Civil exige para la prescripción de las acciones ordinarias, por



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



Código: PBHFBEXDZXU

cuanto la demanda se presentó el 28 de abril de 2023 y se notificó el 25 de mayo de 2023.

Décimo: Que, en cuanto al fondo, es un hecho establecido en la causa, según consta en el considerando cuarto del fallo apelado, que doña Mercedes Fuentes Donoso fue beneficiaria de un subsidio habitacional, correspondiente al Sistema Habitacional Fondo Solidario de Vivienda III, cuyo monto asignado fue de 325 Unidades de Fomento (U.F.) y que el demandante construyó la vivienda conforme a dicho subsidio, en virtud de un contrato de construcción celebrado con la beneficiaria del referido subsidio habitacional.

A su vez, es un hecho acreditado que la vivienda obtuvo su recepción definitiva con fecha 21 de abril de 2015 y que el 25 de mayo de 2015, se inscribió la prohibición de enajenar la vivienda en el Conservador de Bienes Raíces de Peumo, según consta en inscripción de fojas 179 vuelta, número 188 año 2015, que rola a folio 1.

Lo anterior, permite tener por cumplidos los requisitos que el artículo 55 del D.S. 174 exige para disponer el pago del subsidio al demandante como empresa contratista, considerando, por una parte, que tal como se dijo con antelación, en el caso del subsidio para construcción en sitio propio, el pago del subsidio se efectúa por el SERVIU directamente a las empresas constructoras y, por otra parte, que si bien no se ha acompañado a estos autos el contrato de construcción ni el informe emitido por el Inspector Técnico de Obras (ITO), en que conste que las obras fueron construidas según las especificaciones técnicas correspondientes y que no existen observaciones pendientes al proyecto, cabe recordar que es un hecho no controvertido que el actor ejecutó la construcción de la vivienda conforme al subsidio otorgado a la dueña del terreno y que ya han transcurrido más de diez años desde la recepción definitiva de la vivienda, lo que permite presumir que, dado el tiempo transcurrido, que no existen observaciones pendientes al proyecto, conclusión que, además, es acorde con la copia de correo electrónico de fecha 30 de agosto de 2019, por el cual Marco Villanueva Garrido, ITO - Sección Obras Civiles - Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización Serviu Región de O'Higgins, comunica a las empresas constructoras que allí se detallan, entre ellas, a la del



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



Código: PBHFBEXDZXU

demandante Manuel Farías, que se envía resolución que acredita nueva vigencia de los subsidios de reconstrucción para que se empiece a armar estados de pagos para reingreso al servicio, indicándose especialmente que: "En el caso de constructora Manuel Farías, está en proceso el envío de información a Egis Serviu para gestiones de armar estado de pago".

Undécimo: Que, en consecuencia, el demandante ha logrado acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para el pago del subsidio en base al cual construyó una vivienda en el sitio de la beneficiaria directa, por la suma de 325 Unidades de Fomento, sin que a la fecha existan trámites o gestiones pendientes que impidan su pago por el SERVIU, todo lo cual justifica acoger la demanda.

Por lo anterior, de acuerdo con lo razonado y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada, de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, en la causa Rol C-2839-2023, en cuanto acogió la excepción de prescripción, interpuesta por la parte demandada, rechazando la demanda y, en su lugar, se decide que se rechaza la excepción de prescripción, tanto la de corto plazo como la de cinco años prevista en el artículo 2515 del Código Civil, y en consecuencia, **se acoge la demanda** deducida por don Manuel Antonio Farías Díaz en contra del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de O'Higgins, condenando a esta última al pago de la suma de 325 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos a la fecha del pago.

Regístrate y devuélvase.

Redacción del ministro Pedro Caro Romero.

Rol Corte N° 1104-2024 Civil

Se deja constancia que esta sentencia no reúne los presupuestos del Acta 44-2022 de la Excma. Corte Suprema para ser anonimizada.



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



Código: PBHFBEXDZXU



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



Código: PBHFBEXDZXU

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Presidente Pedro Salvador Jesus Caro R., Ministro Suplente Cesar Torres M. y Abogado Integrante Claudia Alvarez S. Rancagua, nueve de octubre de dos mil veinticinco.

En Rancagua, a nueve de octubre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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



Código: PBHFBEXDZXU