

Santiago, treinta de noviembre de dos mil veinte.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos cuarto a undécimo, que se eliminan.

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

Primero: Que las señoras Sara García Casanueva y Michelle Medina Lillo dedujeron recurso de protección en contra de Servicio de la Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (Serviu Metropolitano) y del Departamento Jurídico de Garantías Hipotecarias del Banco del Estado de Chile, porque se han negado a suscribir la escritura de compraventa que celebraron respecto del inmueble que indican y bajo la modalidad denominada "Movilidad Habitacional" reglada por el Decreto Supremo N° 174 de 2005 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Explican que, habiendo sido autorizada la Sra. Medina Lillo por el Serviu Metropolitano, para hacer aplicación del referido Programa de Movilidad, celebraron una compraventa respecto de la propiedad de la Sra. García, la que se pagaría con los depósitos de dinero a plazo que se encuentran custodiados por el referido Servicio y cuya titular es la Sra. Medina Lillo los que, a su vez, solventarían el total del saldo del crédito hipotecario que la vendedora debe al Banco del Estado.

Sin embargo y, en lo pertinente al recurso, señalan que la institución bancaria se rehusó a firmar, aludiendo



que carece de "garantía suficiente" para el pago de su hipoteca, no obstante, que los dineros para esos efectos, como se dijo, se encuentran en custodia por el Serviu Metropolitano, quien incluso accedió a que se le otorgue un mandato por la vendedora, para que éste pague directamente al Banco del Estado, la hipoteca de aquella.

Por esta razón, estiman que la negativa de las recurridas, en concreto del banco aludido, a no suscribir la escritura de compraventa, vulnera sus garantías fundamentales consagradas en los numerales 23 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Segundo: Que el Serviu Metropolitano, en lo pertinente, reconoce que autorizó a la Sra. Medina Lillo a vender su propiedad conforme al programa denominado "Movilidad Habitacional"; que mantiene bajo su custodia los pagarés que, por concepto del valor de su vivienda, recibió en su oportunidad la Sra. Medina Lillo y que suscribió la compraventa celebrada por las recurrentes, sobre la base de incorporar un mandato a nombre del Serviu con el fin de pagar al Banco del Estado de Chile a través de los citados depósitos a plazo las deudas vigentes y vencidas, directas e indirectas, que doña Sara García Casanueva mantiene con éste. Así, en virtud de dicho mandato, señala que correspondía al Banco del Estado comparecer en la escritura de compraventa, cancelando los gravámenes y alzando sus prohibiciones. Indica que pese a que ese mandato se



incorporó en la escritura, el banco recurrido no lo aceptó y no se pudo celebrar el contrato de compraventa.

Tercero: Que, por su parte, el Banco del Estado solicita el rechazo del recurso fundado en que, tal como informó en su oportunidad a las recurrentes, para esa institución es de vital importancia mantener la seguridad y evitar riesgos en la operación hipotecaria, por lo que sólo se acepta el pago directo en caja o a través de un vale vista del total del crédito adeudado. Lo anterior, sin perjuicio que las recurrentes otorguen un mandato al Serviu Metropolitano para que éste pague al Banco del Estado la deuda hipotecaria de la parte vendedora y, una vez hecho el pago, extendería la escritura para cancelar la hipoteca y alzar la prohibición suscribiendo la compraventa, lo cual dice se ajusta al programa de movilidad habitacional y lo dispuesto en el artículo 2434 del Código Civil y en la Ley N° 20.585.

Por último, señala que la propuesta efectuada por Serviu Metropolitano no es viable para el Banco del Estado pues no da certeza "absoluta de que efectivamente van a poder liberarse los depósitos a plazo, ni tampoco respecto del plazo de cumplimiento del referido mandato".

Cuarto: Que las partes se encuentran contestes en los siguientes hechos:

- a) Doña Michelle Fernanda Medina Lillo, por compraventa suscrita el 11 de agosto de 2014, adquirió de Serviu



Metropolitano un departamento ubicado en la comuna de Estación Central y cuyo pago se efectuó con el subsidio habitacional del Programa Fondo Solidario de Vivienda, constituyéndose en favor del vendedor, las limitaciones del dominio que en la escritura se individualizan.

- b)** El 28 de marzo de 2017, la Sra. Medina Lillo solicitó autorización a Serviu Metropolitano para enajenar su propiedad bajo la modalidad de "Movilidad Habitacional", la que fue otorgada mediante Resolución Exenta N° 1.676, de 6 de abril de 2017.
- c)** La citada actora vendió su propiedad por el precio de 1.400 Unidades de Fomento, monto que fue pagado con crédito hipotecario, subsidio habitacional y con ahorro previo.
- d)** Para asegurar que el precio de la compraventa antes descrita fuera destinado a la adquisición de una nueva vivienda que cumpliera con los requisitos reglamentarios, el Serviu Metropolitano recibió como garantía de enlace de movilidad habitacional la totalidad del precio, mediante la entrega de tres depósitos a plazo renovables automáticamente, por períodos no superiores a noventa días y cuya titular es la Sra. Medina Lillo: (1) Depósito N° 113227762 de fecha 27 de septiembre de 2018, por un monto de 200 Unidades de Fomento; (2) Depósito N° 11326143 de 3 de



octubre de 2018 por UF 1.124,1618, y (3) Depósito N° 11326157 de 4 de octubre de 2018 por un monto de 74,34 Unidades de Fomento, todos del Banco del Estado. Estos instrumentos se encuentran en custodia en el Departamento de Contabilidad de Serviu Metropolitano, hasta que se acompañe la copia autorizada de la escritura de compraventa de la nueva propiedad, en la que consten sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, incluidas las correspondientes prohibiciones de enajenar, momento en que se endosarán al vendedor, no pudiendo ser liberados con anterioridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 74 del citado Decreto Supremo N° 174.

- e) Por su parte, la vendedora, doña Sara García Casanueva, es deudora del Banco del Estado de un crédito hipotecario por la suma de 1.650 Unidades de Fomento, a través del cual adquirió el inmueble objeto de la compraventa sublite, pagando sus dividendos desde el año 2009 al 2020.
- f) En mayo de 2019, las recurrentes suscribieron una compraventa del referido inmueble cuyo precio se fijó en la suma de 1.398,5018 Unidades de Fomento, acordando que doña Michelle Medina Lillo pagaría el precio a través de los depósitos que tiene a su nombre en el Serviu Metropolitano, efectuándose al efecto



tres escrituras, todas caducas por la no comparecencia de las recurridas.

Quinto: Que, para comprender el asunto sometido a conocimiento de esta Corte, resulta pertinente señalar que el programa denominado "Movilidad Habitacional" consiste en la autorización que otorga el Serviu para enajenar una propiedad adquirida con subsidio habitacional y con prohibición vigente a su favor, bajo la condición que el precio de esa venta sea destinado a la adquisición de una vivienda económica que reúna los requisitos, características y condiciones fijadas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, del Ministerio de Hacienda, y en el artículo 162 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de una vivienda que no siendo económica cumpla con las exigencias del Manual de Calificación Técnica para Viviendas Usadas, quedando afecta la nueva vivienda que se adquiriera a la prohibición de enajenar por el plazo que restare de los cinco o de los 15 años por los que se constituyeron anteriormente las respectivas prohibiciones alzadas.

Para garantizar que se cumpla lo expuesto, el artículo 74 del citado Decreto Supremo exige que el precio de venta de la antigua vivienda deba enterarse mediante depósitos a plazo renovables automáticamente, por períodos no superiores a noventa días, en Unidades de Fomento, con interés tomado a nombre de Serviu, el que procederá a



endosarlos a favor del vendedor de la nueva vivienda, contra la entrega de copia autorizada de la escritura respectiva en que consten sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, incluidas las correspondientes a prohibiciones de enajenar.

Sexto: Que, de lo expuesto, se colige que la operación "Movilidad Habitacional" requiere de varias etapas, siendo sus hitos principales para estos efectos, el que se obtenga autorización del Serviu para su realización y que el precio de la adquisición de la nueva vivienda, se pagará con el producto de la enajenación autorizada, la que en todo caso debe efectuarse dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo de la compraventa anterior, quedando afecta la nueva vivienda a la prohibición de enajenar por el plazo que restare de los cinco o de los 15 años por los que se constituyeron anteriormente las respectivas prohibiciones alzadas.

Séptimo: Que, en tales condiciones, resulta indispensable recordar que uno de los principios estructurantes de la organización administrativa es el deber de coordinación entre los órganos de la Administración del Estado -carácter que invisten las dos entidades recurridas-. Este principio se encuentra previsto en el inciso segundo del artículo 5° de la Ley N° 18.575, conforme al cual: "*Los órganos de la Administración del*



Estado deberán cumplir sus cometidos coordinadamente y propender a la unidad de acción, evitando la duplicación o interferencia de funciones". Esta obligación deriva de la unidad misma del sistema administrativo y del principio de eficacia administrativa. De este precepto se deduce que la ley no ha querido formular una recomendación, un deseo o una aspiración que los Órganos de la Administración del Estado sean libres de cumplir o no cumplir; se trata de un imperativo jurídico que impone a dichas instituciones coordinarse en el ejercicio de la labor administrativa, bajo pena de incurrir en responsabilidad.

A mayor abundamiento, en el ámbito procesal administrativo, todo procedimiento administrativo es aquel que ordena la coordinación entre los diversos órganos que intervienen en el mismo, cada uno en el ejercicio de sus propias competencias sobre diversos aspectos que integran un asunto que debe ser resuelto por la Administración del Estado. En efecto, tal directriz encuentra consagración legal en el artículo 37 bis de la Ley N° 19.880, regla que expresa: *"Cuando un órgano de la Administración del Estado deba evacuar un acto administrativo de carácter general que tenga claros efectos en los ámbitos de competencia de otro órgano, le remitirá todos los antecedentes y requerirá de éste un informe para efectos de evitar o prever conflictos de normas, con el objeto de resguardar la*



coordinación, cooperación y colaboración entre los órganos involucrados en su dictación...".

Octavo: Que, aplicando los criterios reseñados al caso concreto que se somete a conocimiento de esta Corte, queda de manifiesto que ha escapado a la voluntad de las recurrentes el satisfacer las exigencias que cada órgano solicita para suscribir la escritura de compraventa y, en concreto, la expuesta por el Banco del Estado. Esta institución justifica su actuar argumentando que "el mandato que sugiere el Serviu Metropolitano que la vendedora le otorgue, con el fin que éste en su nombre y representación, aplique el producto de los depósitos a plazo para pagar las deudas vigentes y vencidas, directas e indirectas, que aquella mantiene con dicha institución", y luego señala que "no le da certeza absoluta de que efectivamente van a poder liberarse los depósitos a plazo, ni tampoco respecto del plazo de cumplimiento del referido mandato" (sic).

De la lectura de estas justificaciones se aprecia un proceder arbitrio e ilegal, porque no sólo excluye los hechos que ella misma dice reconocer -depósitos en custodia de Serviu y que sólo pueden ser destinados al pago de la nueva vivienda-, sino que dicha decisión carece de toda motivación, desde que no explica las razones por las cuales no considera al Serviu Metropolitano un garante real y



eficaz de la solución de la hipoteca que mantiene la vendedora con su institución.

Noveno: Que, en efecto, el Banco del Estado no discute que la operación de movilidad habitacional llevada a cabo por las actoras, se ajustó a la normativa vigente y que, por tanto, en su mérito la compradora cuenta con el dinero para el pago del precio del inmueble cuya hipoteca garantiza la entidad bancaria. Del mismo modo, también sabe que ese dinero se encuentra en depósitos a plazo custodiados por el Serviu Metropolitano, los que, dicho sea de paso, son otorgados por el mismo Banco del Estado.

Todo lo cual permite colegir, por una parte, que las recurrentes cuentan con un derecho indubitado, pues, han cumplido los requisitos legales para efectuar la venta, siendo avalado el proceso por la autoridad administrativa con competencia para resolverlo y, por la otra, que los fondos para el pago de la nueva vivienda, por ley, están destinados a la adquisición de la misma. Por tanto, la negativa de las actoras a suscribir el contrato de compraventa y, en especial del Banco, fundado en la "falta de certeza" del pago del saldo de lo adeudado por la vendedora, es contrario al ordenamiento legal y carece de toda razonabilidad, lo cual se traduce en dilaciones indebidas a las contratantes, que no tenían la obligación jurídica de soportar, puesto que se trata de dos instituciones de la administración pública, que como se



dijo tienen el deber de coordinarse para el ejercicio de sus funciones y propender a la unidad de acción, más aún si se trata del resguardo de los derechos fundamentales de los ciudadanos, pues -no se debe olvidar- el Estado y la Administración del Estado están al servicio de la persona humana y su finalidad es promover el bien común (artículos 1° de la Constitución Política de la República y 3° de la Ley N° 18.575).

Décimo: Que, en consecuencia, lo planteado en el recurso requiere de una solución integral, efectiva y eficaz, razón por la cual se dispondrá que los recurridos deberán dar cumplimiento al inciso segundo del artículo 5° de la Ley N° 18.575, debiendo coordinarse y actuar -cada uno dentro de la esfera de sus atribuciones- conjuntamente con las actoras, a fin de adoptar todas las medidas que fueren pertinentes para suscribir el contrato de compraventa *sub lite* y, en su caso, determinar si resultan necesarios nuevas cláusulas en el contrato que cumplan con dicha finalidad.

Por estas consideraciones y de conformidad, asimismo, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre tramitación del recurso de protección, **se revoca** la sentencia apelada de once de septiembre de dos mil veinte, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago y, en su lugar, se resuelve que **se acoge** el recurso de protección



entablado por las actoras, en contra del Servicio de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana y Banco del Estado, **sólo en cuanto** se dispone que los recurridos deberán coordinarse de manera efectiva, en los términos señalados en el motivo décimo del presente fallo, a fin de suscribir la escritura de compraventa que indica.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Pallavicini.

Rol N° 127.435-2020.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., Sra. Ángela Vivanco M., y Sra. Adelita Ravanales A., y el Abogado Integrante Sr. Julio Pallavicini M. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Abogado Integrante Sr. Pallavicini por estar ausente. Santiago, 30 de noviembre de 2020.



En Santiago, a treinta de noviembre de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

