

Santiago, ocho de febrero de dos mil veintidós.

Al escrito folio 4554: a lo principal, téngase presente; al otrosí, teniendo presente lo dispuesto en el artículo 807 del Código de Procedimiento Civil, a los autos.

Vistos:

En estos autos rol N°C-182-2014, seguidos ante el Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli, en procedimiento especial indígena, caratulados “Catrilaf con Grez”, por sentencia de tres de abril de dos mil veinte, se rechazó la demanda de terminación de contrato de arrendamiento interpuesta por don Homero Catrilaf Amoyante en contra de doña María Isabel Grez Armanet, doña María Rosario Grez Armanet e Inmobiliaria Desarrollo Limitada, sin condenar en costas a la demandante, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Se alzó el demandante y una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Valdivia, por sentencia de veinticuatro de diciembre de dos mil veinte, la revocó y, en su lugar, declaró: 1.- Terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 14 de marzo de 1989 y su modificación de 1 de agosto de 1990, inscrito a fojas 91, N°120 del año 1990 y la cesión de contrato de arrendamiento de 20 de julio de 1994, de fojas 143 vta. N°165, todas inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Panguipulli, ordenando proceder a la cancelación de las referidas inscripciones; 2.- Los demandados deberán restituir el predio objeto del contrato dentro de tercero día de que se le notifique la presente sentencia; 3.- Se condena a los demandados el pago de las costas de la causa y del recurso.

En contra de este último pronunciamiento, la parte demandada interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo, solicitando la invalidación del fallo y la consecuente dictación de una sentencia de reemplazo que rechace la demanda.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

I. En cuanto al recurso de casación en la forma.

Primero: Que la recurrente invoca la causal de invalidación formal contenida en el artículo 768 N°5, en relación al artículo 170 N°4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la omisión de las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia, sosteniendo que el vicio a que se refiere la causal no sólo dice relación con la falta de argumentación, sino



también cuando lo expresado en el fallo es insuficiente o no guarda coherencia con lo que en definitiva se resuelve en lo dispositivo, lo que ocurriría en la sentencia que se impugna, por cuanto se evidencian en ella, indica, graves contradicciones internas que la privan de unidad y consistencia, haciendo incomprensibles sus razonamientos e infundadas sus decisiones.

A su juicio, el vicio se configura, porque si bien la sentencia resuelve que debe aplicarse al caso sublite la ley 19.253, por sobre la ley 17.729, específicamente lo dispuesto en el artículo 13, que establece que, por exigirlo el interés nacional, las tierras indígenas gozarán de la protección de la ley y no podrán ser enajenadas ni gravadas, salvo entre comunidades o entre personas indígenas de una misma etnia, ni tampoco podrán ser arrendadas, ni dadas en comodato o cedidas por las personas naturales indígenas por un plazo superior a cinco años, imponiendo como sanción a la contravención la nulidad absoluta de tales actos, ocurre que la sentencia, en definitiva, declara la terminación del contrato de arrendamiento que se cuestiona, sanción distinta e incompatible con la que prevé el artículo cuya vigencia “defiende tan ardorosamente” (sic). Agrega que la declaración de terminación del contrato envuelve o supone su validez, por lo que existiría una manifiesta inconsistencia entre lo razonado y lo resuelto, lo que hace que no se cumpla la exigencia de fundamentación de la sentencia, ya que no basta la mera enunciación de razones sino que éstas deben tener armonía y una relación lógica, de la que carecería el fallo impugnado.

Termina señalando cómo el vicio es reparable solo con la invalidación del fallo e influye en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que examinada la sentencia, se advierte que lo central de su razonamiento es establecer que la legislación nacional ha evolucionado, desde la dictación de la ley 17.729, en torno a la relación y trato con los pueblos indígenas, lo que llevó a dictar la ley 19.253, con una visión distinta y acorde a las normas internacionales - reforzada con la ratificación del Convenio 169 de la OIT - que está dirigida a la protección, fomento y desarrollo de las etnias indígenas, consagrando, entre otras reglas, una especial protección a las tierras, por “exigirlo el interés nacional”, que prohíbe la enajenación y gravamen de las mismas, salvo entre comunidades o personas de una misma etnia, así como el arrendamiento, comodato y cesión a terceros del uso y goce. En ese contexto, argumenta para descartar la aplicación de los artículos 9 y 22 de la ley de Efecto Retroactivo de la leyes, que la defensa (actual recurrente) invocó para postular la vigencia de las



normas de la ley 17.729 bajo la cual se celebró el referido contrato de arrendamiento a 99 años, renovable, concluyendo que la ley 19.253 es un estatuto legal especial y de orden público, que debe primar sobre el estatuto general que rige las relaciones contractuales entre civiles. Al alero de dicha fundamentación, analiza la situación fáctica propuesta en el caso, observando que el contrato de arrendamiento, bajo la modalidad pactada, importa un gravamen que afecta los atributos esenciales del dominio y que, tal como ha sostenido esta Corte Suprema, dicho acto sólo puede encubrir una enajenación de la tierra, lo que no resulta tolerable a la luz de los principios y las normas que regulan las relaciones jurídicas con los pueblos indígenas y los compromisos asumidos por el Estado de Chile, ya que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, constituyendo una privación absoluta de su derecho de dominio. Entiende, de este modo, que a la luz de la actual legislación “que conlleva un principio restaurador de los derechos de los pueblos originarios, considerando esto último como un imperativo para el Estado y por ende un asunto de interés público, no puede sino llevar a concluir que la terminación del contrato de arrendamiento en cuestión, a la luz de la ley 19.253 es del todo procedente, pues es la única forma de restituir a los legítimos propietarios en el pleno ejercicio de sus derechos sobre la tierra”.

Tercero: Que, en consecuencia, a juicio de este tribunal, no se observa ningún salto lógico ni falta de coherencia entre lo razonado y lo resuelto en la sentencia impugnada, desde que su argumentación apunta a la necesidad de reconocer y dar especial protección a los pueblos indígenas, destacando el valor y la primacía de la ley 19.253 que establece ciertas prohibiciones en cuanto a la enajenación de sus tierras, a la luz de las cuales aprecia que el contrato de arrendamiento a 99 años, renovable, que es objeto de la litis, encubre una enajenación que priva absolutamente del dominio a sus dueños, entendiendo que su terminación anticipada, solicitada en la demanda, es la única forma de restablecer el ejercicio de sus derechos. Como se observa, el razonamiento desarrollado se funda en lo preceptuado en la legislación actualmente vigente, para resaltar los principios y orientación que debe guiar la solución del caso planteado, que, en definitiva, estima se ven satisfechos con la terminación del contrato, pedida por la parte demandante, lo que resulta coherente, además, con la apreciación de una suerte de fraude a la ley (la sentencia alude a un “ardid”), que, desde un punto de vista jurídico, no necesariamente se castiga con la nulidad del acto.



La discrepancia que el recurrente pueda tener con la fundamentación y resolución del caso, incluida su apreciación sobre la correcta aplicación del derecho, no tienen mérito suficiente para sostener el vicio denunciado.

Así las cosas, debe concluirse que no se configura la causal de nulidad invocada, por lo que el recurso de invalidación formal ha de ser desestimado.

II. En cuanto al recurso de casación en el fondo.

Cuarto: Que luego de hacer una relación de los antecedentes del juicio, el recurrente denuncia la infracción del artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, artículo 13 de la ley 19.253, “ley 17.729”, artículo 1545 del Código Civil, artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República y artículo 2 del Convenio N°169 de la O.I.T.

En relación a la contravención formal del artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes que denuncia, el recurrente sostiene que no existe la colisión de normas que aprecia el fallo, por lo que no habría que preferir una norma en detrimento de la otra. Para fundar su afirmación, refiere que al dar preeminencia a la ley 19.253, la sentencia habría efectuado una suerte de derogación tácita del artículo 9 del Código Civil y de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, criterio que considera errado, ya que la ley 19.253 no contiene ninguna disposición sobre su vigencia en el tiempo, ni una regulación diferente a lo que disponen las normas citadas, sólo refiere en su artículo 14 transitorio, que la Corporación (CONADI), deberá realizar un estudio acerca de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes suscritos por un plazo superior a 10 años, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación. A su juicio, de la citada norma se desprende que no merecen reproche los contratos que tengan un plazo inferior a 10 años y en los que teniendo un plazo superior, no haya existido simulación, lo que revela que la ley 19.253 no tiene efecto retroactivo, ya que si así fuere, serían nulos todos los contratos de arrendamiento con un plazo superior a cinco años, término al cual acota los arrendamientos el artículo 13 del cuerpo legal citado, sean o no simulados. Siendo así, dado el silencio de la ley 19.253, debe aplicarse la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, para determinar la vigencia en el tiempo de aquella. Extracta, al efecto, lo que disponen los artículos 9 del Código Civil y 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, señalando que es claro que a los contratos se les aplica la ley vigente al momento de su celebración, de modo que si dichas normas son modificadas durante la vigencia del mismo, las partes seguirán sujetas a las que regían al momento de contratar,



concluyendo que se infringe el citado artículo 22, porque a un contrato celebrado bajo el vigor de una ley, se le ha aplicado otra cuya entrada en vigencia es posterior a la contratación.

A su turno, funda la contravención del artículo 13 de la ley 19.253 en dos órdenes de consideraciones, la primera, por falsa aplicación de la norma, ya que la sentencia habría aplicado dicha disposición - contenida en una ley que entró en vigencia en 1993 - que prohíbe los contratos de arrendamiento de tierras indígenas por un plazo superior a cinco años, a un contrato que se celebró en 1989 y modificó en 1990; y, en segundo término, por contravenir lo dispuesto en el propio artículo 13 citado, ya que no obstante lo dispuesto en dicha norma, que sanciona con la nulidad absoluta la contravención a los actos que prohíbe, declara la terminación del contrato de arrendamiento sublite, celebrado por un plazo superior. Sostiene que, pese a que no se aplica el artículo 13 de la ley 19.253 al contrato en controversia, de estimarse que es procedente, la sanción que correspondía era la de la nulidad absoluta, la que, en todo caso, a su juicio, tampoco habría podido aplicarse porque se encontraba prescrita a la fecha de interposición de la demanda por el actor.

Por otra parte, para justificar la denunciada infracción “a la ley 17.729”, sostiene que se produjo una falsa aplicación de la misma, al sustraer de su aplicación el contrato sublite, celebrado bajo su vigencia. Indica que la citada ley no contiene ninguna limitación temporal para los contratos de arrendamiento de tierras indígenas pertenecientes a personas naturales, invocando, a modo de “ejemplo”, lo que dispone el artículo 26 de ese cuerpo legal, que si bien reconoce que restringe severamente la venta o enajenación de hijuelas indígenas, no limita el plazo de duración de los contratos de arrendamiento de tierras indígenas pertenecientes a personas naturales.

Refiere, asimismo, que se produce una infracción al artículo 1545 del Código Civil, regla basal del derecho de los contratos, según la cual los contratantes están obligados al cumplimiento de las estipulaciones contractuales, mientras no termine por mutuo consentimiento o por causas legales. Dichas causas, agrega, aluden a la nulidad, resolución, terminación o ineficacia. Hace presente, por otra parte, que este contrato de arrendamiento recae sobre un predio rústico, por lo que se aplica el DL 993 y supletoriamente las normas del Código Civil, que remiten, en esta materia, a las causales de expiración del contrato contenidas en el artículo 1950 de dicho cuerpo legal, atendido que la ley



17.729 no regula causales de terminación de los contratos de arrendamiento. Así, sostiene, habiendo pactado las partes que el contrato terminaría vencido el plazo de 99 años, con tal que alguna de las partes manifestara su voluntad de no renovarlo, doce meses antes de su vencimiento, no existe ninguna otra causal convencional de terminación, debiendo ser la ley la que contenga la causa de término. La sentencia, no obstante, habría declarado la terminación invocando el artículo 13 de la ley 19.253, que, como ha señalado, no rige en el caso sublite, más aún cuando la sanción prevista en dicha norma no es la terminación sino la nulidad del acto.

Sobre la infracción al artículo 19 N°24 de la Constitución Política, el recurrente sostiene que se trata de una norma constitucional que garantiza el dominio no sólo de las cosas materiales, sino también de los derechos extrapatrimoniales y patrimoniales; así, las personas son dueñas de sus derechos personales previamente adquiridos y no pueden ser privadas de ellos ni de los atributos esenciales de dominio sobre ellas, a menos que se autorice la expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional. Desde esa perspectiva, sostiene el recurrente, al declarar terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento se infringe la garantía reseñada, puesto que se priva a los demandados de un bien incorporal que es de su propiedad, ya que detentan un derecho personal para usar y gozar del inmueble arrendado por el plazo estipulado en el contrato.

Respecto de la infracción del artículo 2° del Convenio N°169 de la O.I.T., ratificado por nuestro país en septiembre de 2008, indica que se trata de una disposición que ordena a los gobiernos la ejecución de un elenco de acciones y medidas en favor de los pueblos indígenas y tribales, de modo que yerra la sentencia al invocar el Convenio para reinterpretar la ley 19.253, estableciendo que corresponde a la judicatura la ejecución de las medidas impuestas por éste, con lo que estaría sustrayendo una competencia que el mencionado instrumento pone exclusivamente en manos del Poder Ejecutivo.

Termina señalando la influencia que los errores de derecho mencionados han tenido en lo dispositivo del fallo.

Quinto: Que, son hechos establecidos por la judicatura del fondo, los que siguen:

-Con fecha 14 de marzo de 1989 se celebró ente don Homero Catrilaf Amoyante y don Ricardo Germán Schnaidt Fischer, un contrato de arrendamiento y promesa



de compraventa de un predio rústico, siendo éste la Higuera N°39, resultante de la división de la comunidad indígena encabezada por don Juan Quintumán, ubicada en el sector Neltume de la comuna de Panguipulli, contrato que fue otorgado en la Notaría de Panguipulli (del Notario y Conservador de Bienes Raíces de esa comuna, Leonardo Calderara Emeraldía) en la fecha indicada, según consta del contrato acompañado en autos;

-Con fecha 15 de junio de 1990, el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 14 de marzo de 1989 fue modificado en el sentido de pactar una duración de 99 años, renovables automáticamente, entendiéndose que la propiedad era arrendada por el propietario don Homero Catrillaf Amoyante a doña María Isabel Grez Armanet, a doña Rosario Grez Armanet y a don Ricardo Schnaidt Fischer, en la proporción de un tercio para cada uno, inscribiéndose en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1990, a fojas 91, N°120, según consta de copia acompañada en autos;

-Con fecha 31 de mayo de 1994, don Ricardo Schnaidt Fischer cedió y transfirió los derechos que tenía en el contrato de arrendamiento materia del juicio, modificado el 15 de junio de 1990, a la Inmobiliaria Desarrollo Limitada, inscribiéndose en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, a fojas 143 vta. N°165, del año 1994, según consta de copia acompañada en autos;

-Don Homero Catrillaf Amoyante falleció con fecha 15 de julio de 2017.

Sobre la base de los hechos establecidos y en relación a los cuales, en definitiva, no existe controversia, la sentencia impugnada razona en los términos que ya se señaló en el motivo segundo (al abordarse la causal de casación en la forma), sosteniendo, básicamente, que la cuestión debatida conduce a definir los aspectos jurídicos que rigen la relación contractual entre las partes, dado que por una parte se encuentra la ley 17.729, bajo cuyo imperio se celebró el contrato de arrendamiento, que no establecía mayores limitaciones sobre el particular, y la ley 19.253, actualmente vigente, que regula con una visión diferente y acorde con las normas internacionales las relaciones entre las etnias y los connacionales no indígenas, estableciendo, entre otras reglas, que por exigirlo el interés nacional, las tierras indígenas gozarán de una protección especial, que lleva a prohibir su enajenación, salvo entre comunidades o entre personas indígenas de la misma etnia y a disponer limitaciones en relación a actos en que se otorga el goce a terceros. En ese contexto, la sentencia entiende que la evolución normativa resulta



reforzada por la dictación del convenio 169 de la OIT, que reconoce expresamente a los pueblos precolombinos, sus tradiciones, cultura y derechos ancestrales, dentro de los cuales su vinculación con la tierra es fundamental, por lo que, señala, no resulta procedente invocar como soporte normativo los artículos 9 y 22 de la ley de efecto retroactivo de las leyes, por no tener una jerarquía superior a la ley 19.253, vigente al momento de interponer la demanda. Concluye que la nueva normativa constituye un estatuto legal especial y de orden público, que debe primar sobre el estatuto general que rige las relaciones contractuales entre civiles, y analizada la situación fáctica en relación al contrato cuya terminación se pide, señala que resulta claro que importa un gravamen que afecta los atributos esenciales del dominio al vincular a las partes por un período de 99 años renovables, acto que sólo puede encubrir una verdadera enajenación del mismo, como lo habría indicado de manera reiterada la jurisprudencia de esta Corte, cuestión que bajo ningún respecto resulta tolerable a la luz de las normas que regulan las relaciones jurídicas con los pueblos indígenas y los deberes que para con ellos ha asumido el Estado de Chile, ya que si bien los titulares del dominio conservan formalmente el derecho de dominio sobre esas tierras, se afecta de tal manera su uso y goce que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, atacando el núcleo central del mismo, lo que debe entenderse como un manifiesto ardid para eludir las normas legales. Agrega que a la luz de la actual legislación, que conlleva un principio restaurador de los derechos de los pueblos originarios, no se puede sino concluir que la terminación del contrato de arrendamiento en cuestión es procedente pues es la única forma de restituir a los legítimos propietarios el pleno ejercicio de sus derechos sobre la tierra.

Sexto: Que la forma en que está planteado el recurso, obliga a abordar la pretendida infracción del artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, conjuntamente con la vulneración al artículo 13 de la ley 19.253, también denunciada, desde que la infracción a la primera de las normas se hace consistir en que a un contrato celebrado bajo el vigor de una ley (17.729), se le ha aplicado otra, cuya entrada en vigencia es posterior a la contratación, refiriéndose con ello a la ley 19.253, y en particular a su artículo 13, el que, por otra parte, ha sido denunciado (en una primera faz), por haberse aplicado a un contrato que se celebró en 1989 y modificó en 1990, no obstante estar contenido en una ley que entró en vigencia en 1993.



Como se sabe, el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes establece la regla de que en los contratos se entienden incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, con excepción de aquellas concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren de ellos y de las que establecen penas para el caso de infracción de lo estipulado en ellas, ya que ésta se regirá por la ley bajo la cual se hubiere cometido.

A su turno, el artículo 13 de la ley 19.253, que Establece normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, publicada en octubre de 1993, indica que las tierras indígenas, “por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia. No obstante, se permitirá gravarlas previa autorización de la Corporación. Este gravamen no podrá comprender la casa-habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia.

Igualmente las tierras cuyos titulares sean comunidades indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedido a terceros su uso, goce o administración.

Las de personas indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. En todo caso, éstas con la autorización de la Corporación, se podrán permutar por tierras de no indígenas, de similar valor comercial debidamente acreditado, las que se considerarán tierras indígenas, desafectándose las primeras.

Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta.”

Pues bien, una primera consideración que es necesario hacer presente, es que el recurso olvida u omite que luego de la modificación contractual pactada entre las partes el año 1990, con fecha 31 de mayo de 1994, esto es, bajo la vigencia de la ley 19.253, don Ricardo Schnaidt Fischer cedió y transfirió los derechos que tenía en el contrato de arrendamiento materia del juicio a la Inmobiliaria Desarrollo Limitada, lo que implica, ciertamente, que este nuevo acto jurídico resulta alcanzado por la ley que rige en esa fecha, que prohíbe los arrendamientos de tierras indígenas por un plazo superior a 5 años. Por otra parte, al tenor de lo preceptuado en el artículo 1438 del Código Civil, “contrato o convención, es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer, o



no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”. En ese contexto, siendo el contrato de arrendamiento objeto de la litis un negocio jurídico en el que la parte arrendataria está compuesta por tres personas, una de las cuales vende o cede sus derechos a un tercero, resulta difícil sostener que el contrato “madre”, el transferido, pueda quedar regido por estatutos jurídicos diferentes, tantos cuantas personas componen a una de las partes, de suerte que debiese entenderse que éste es arrastrado por la cesión celebrada en 1995, quedando al amparo de la ley vigente a la fecha de la cesión. Con todo, y aún cuando pudiese discutirse el estatuto contractual que rige a las otras dos arrendatarias a cuyo favor se extendió el contrato en la modificación del año 1990, lo cierto es que la categórica apreciación acerca de la improcedencia de la aplicación de la ley 19.253 al caso de autos, no encuentra asidero.

Haciéndonos cargo, ahora, de la transgresión a las normas en análisis, lo cierto es que el examen de la sentencia impugnada – sintetizada en párrafos anteriores – no permite concluir que ha habido una aplicación retroactiva del artículo 13 de la ley 19.253, vulneratoria del artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo, pues, como se dijo al abordar la casación forma, si bien, ciertamente, el fallo reflexiona acerca del peso que tiene un cuerpo legal que, “por exigirlo el interés nacional” establece una serie de normas tendientes a proteger las tierras indígenas, sujetándolas a categóricas limitaciones, por entender que el trato con las etnias y su vinculación fundamental con la tierra así lo requiere, lo que le lleva a sostener la preeminencia de dicho estatuto, resulta evidente que ese es el marco fundamental de su argumentación que le permite encarar el contrato que es materia de la litis, no para aplicar, gruesamente, lo que dispone el artículo 13 ya citado de la ley 19.253, por sobre lo dispuesto en la ley 17.729, sino, todo lo contrario, para asumir que no es posible tolerar el modo en que fue utilizada la ley vigente a la fecha de la celebración del contrato primigenio, para burlar la prohibición de enajenar no antes de 20 años de adquiridas las tierras indígenas por su dueño, como prescribía el artículo 26 de dicho cuerpo legal, el que, por otra parte, nada decía sobre los contratos de arrendamiento.

En efecto, conviene tener presente que, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 26 de la ley 17.729, de 1972, modificada por el DL 2568 de 1979 y derogada por la ley 19.253, “Las hijuelas cuyo dominio se haya inscrito de acuerdo a las prescripciones de la presente ley, serán indivisibles aún en el caso de la sucesión por causa de muerte. Los Conservadores de Bienes Raíces estarán



obligados a inscribir de oficio esta prohibición. Tampoco podrán enajenarse durante veinte años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (...).”

El razonamiento está centrado, pues, en rescatar la correcta aplicación de la norma vigente al celebrar el contrato de arrendamiento a 99 años, renovable, por entender que si bien los titulares del dominio conservan formalmente su derecho de propiedad sobre esas tierras, se afecta de tal manera su uso y goce que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, atacando el núcleo central del mismo, lo que la sentencia interpreta como un manifiesto ardid para eludir las normas legales. Un examen atento al desarrollo de la argumentación, permite concluir que la mirada no está centrada en que el contrato de arrendamiento hubiere sido celebrado por un plazo superior a cinco años, que es el límite que impone la ley actual, sino, cosa distinta, en cómo se lo utilizó – aprovechando la falta de regulación de la ley 17.729 en esa parte - para despojar del dominio a sus dueños, bajo la figura de un arrendamiento, en una suerte de “levantamiento del velo”, si se permite esa analogía, cuestión sustantiva que bien pudo el recurso impugnar, pero no lo hace, por lo que no cabe abrir debate sobre la materia.

Séptimo: Que parece necesario recordar en este punto, que esta misma Corte ha reflexionado en ocasiones anteriores sobre controversias similares a la planteada en estos autos, señalando que “si se considera que el artículo 14 transitorio de la ley 19.253 dejó establecida la necesidad de revisar administrativamente los contratos de arrendamiento celebrados por más de 10 años, y que se encuentren actualmente vigentes, a fin de determinar si existió o no simulación – lo que según lo señalado en un fallo de esta Corte significa haberlos “mirado con sospecha” (C.S. rol N° 89.636-2016) – se debe entender que previó la aplicación de los principios y reglas del nuevo estatuto legal a los actos y contratos celebrados con anterioridad, siendo, por lo demás, su examen en sede judicial, una garantía para el justiciable” (C.S. rol N°23.194-2018).

Octavo: Que, en relación al segundo aspecto en que el recurso funda la infracción del artículo 13 de la ley 19.253, esto es, porque no obstante lo dispuesto en dicha norma, que sanciona con la nulidad absoluta la contravención a los actos que prohíbe, el fallo declara la terminación del contrato de arrendamiento sublite, celebrado por un plazo superior, cabe remitirse a lo señalado al abordar el recurso de casación forma (motivo tercero), que se ve reforzado con lo expuesto precedentemente. En definitiva, al descartar que se hubiere aplicado el artículo 13



de la ley 19.253, con otra finalidad que no sea para dar sostén a la postura fundamental de la protección de las tierras indígenas, no corresponde atender a esta otra forma de vulneración de la precitada norma denunciada en el recurso.

Así las cosas, por no existir los yerros pretendidos en relación a los artículos 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes y 13 de la ley 19.253, el recurso será desestimado en ambos capítulos.

Noveno: Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil, para recurrir de casación en el fondo es menester expresar en qué consiste el o los errores de derecho de que adolece la sentencia impugnada y de qué modo ese o esos errores influyen en lo dispositivo del fallo. Hay que recordar que se trata de un recurso extraordinario y de derecho estricto, el que si bien fue modificado para eliminar su carácter extremadamente formalista mediante la ley 19.374, requiere, de manera inexcusable, especificar los errores de derecho en que incurre la sentencia que se ataca.

El recurso que se analiza no supera ese estándar mínimo cuando denuncia la infracción de “la ley 17.729”, fundado en que el fallo impugnado sustrae de su aplicación el contrato sublite, celebrado bajo su vigencia, mencionando a “vía de ejemplo” el artículo 26, que no contempla regulación alguna en materia de arrendamiento, en razón de lo cual debe ser desestimado, en lo que respecta a dicho capítulo.

Décimo: Que, en lo respecta a la infracción del artículo 1545 del Código Civil, que el recurso hace consistir en el no respeto de las causas legales de terminación del contrato de arrendamiento contenidas de modo supletorio en el Código Civil, atendido que no existen otras causas convencionales fuera del vencimiento del plazo de 99 años, renovable, es menester señalar que lo resuelto en la sentencia, en el sentido que el contrato materia de la controversia fue un “ardid” para eludir las normas que prohibían la enajenación de las tierras indígenas antes de cierto plazo, flexibiliza la solución que el tribunal dio al caso, en la medida que al establecer que lo que ocurrió fue una especie de “fraude a la ley”, figura que, como sabemos, no tiene una regulación sistemática en el ordenamiento de la cual se desprenda una sanción unívoca, optó por restablecer el imperio del derecho de una manera que se ajustara a lo que la contratación celebrada bajo la vigencia de la ley 17.729 debió ser.

En tales circunstancias, no es posible atender el reclamo efectuado en torno a la aplicación del artículo 1545 del Código Civil, desde que, de acuerdo a la



conclusión de la sentencia – no impugnada por esta vía - la voluntad expresada en el contrato de arrendamiento celebrado por un plazo de 99 años, renovable, no parece ser, genuinamente, la de un contrato de arrendamiento, por lo que mal podría exigirse un respeto irrestricto al estatuto contemplado en el derecho común para este negocio jurídico.

Undécimo: Que, a su turno, el yerro que se acusa en relación al artículo 19 N°24 de la Constitución Política debe ser descartado por varias razones. En primer término, porque se estima que, más que hablar de la propiedad sobre el derecho personal que se reclama, corresponde, técnicamente, establecer que se trata de la titularidad del mismo, respecto del cual el ordenamiento consagra vías específicas para hacerlo valer y exigir su cumplimiento. Por otra parte, porque si existe un derecho de dominio que debe ser protegido, y así lo establece la sentencia, es el del actor, quien, a propósito del contrato de arrendamiento en controversia, ha visto lesionado su derecho, en términos tales que el fallo establece que se le ha afectado en su esencia, al dejarlo desprovisto de sus atributos esenciales.

Valga traer a colación lo señalado por esta Corte examinando un contrato de arrendamiento celebrado en términos similares “(...), dicho contrato de arrendamiento es a todas luces singular, pues no sólo priva a los dueños del predio del uso y goce del mismo por toda la vida, de la de sus hijos y probablemente parte de la de sus nietos, sino que lleva en sí el germen de que dicha privación se vuelva indefinida, transformando al dominio en un título vacío, con menor valor incluso que la nuda propiedad, pues el usufructo jamás puede extenderse más allá de la vida de un usufructuario...”. (C.S. rol N°89.636-2016).

Por último, cabe tener presente, asimismo, los razonamientos esgrimidos para rechazar la supuesta infracción del artículo 1545 del Código Civil.

Décimo segundo: Que, cabe preguntarse, por último, por la eventual infracción del artículo 2° del Convenio N°169 de la O.I.T., yerro que el recurso sostiene en que no corresponde a la judicatura la ejecución de las medidas impuestas por éste, por lo que estaría sustrayendo una competencia que el mencionado instrumento pone exclusivamente en manos del Poder Ejecutivo.

La mencionada disposición establece que los gobiernos deberán asumir la responsabilidad de desarrollar, con la participación de los pueblos interesados, una acción coordinada y sistemática con miras a proteger los derechos de esos pueblos y a garantizar el respeto de su integridad.



La sentencia invoca el Convenio de la OIT para reforzar el marco en el cual han de entenderse las modificaciones legales aprobadas con la dictación de la ley 19.253, estableciendo la consonancia existente entre éstas y aquél, “a través del cual se formula un expreso reconocimiento de los pueblos precolombinos, de sus tradiciones, culturas y derechos ancestrales, contexto en el cual su vinculación con la tierra es una cuestión de la esencia de su cultura, particularmente respecto de la nación mapuche, dentro de cuya visión cosmológica y como integrantes de esa mirada omnicomprensiva del universo y de sus diversos elementos, la tierra es fundamental”(motivo 4°). Por otra parte, a la hora de destacar que la nueva normativa constituye un estatuto legal especial y de orden público, que debe primar, pues “es de interés del Estado brindar una particular protección a los pueblos originarios y la tierra indígena...”, entiende que cobra preponderancia lo dispuesto en el Convenio 169 de la O.I.T, norma de rango superior, que impone a los Estados “el deber de respetar, mediante una regulación especial, atendida la importancia que para las culturas y valores espirituales de los pueblos reviste, su relación con la tierra o territorios que ocupan o utilizan.”(motivo 6°)

En tal circunstancia, no se ve de qué modo la sentencia vulnera o infringe el Convenio citado, desde que no impone ninguna medida de orden administrativo directa, que pudiera entenderse que es de resorte del Ejecutivo, sino que entiende que el marco jurídico se ve reforzado por dicha normativa internacional que forma parte de los compromisos asumidos por el Estado de Chile y argumenta en la línea que se ha extractado.

Por este motivo también debe ser rechazado este capítulo del recurso.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 766, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por el abogado Jorge Baraona González, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de veinticuatro de diciembre de dos mil veinte.

Redactada por la ministra Andrea Muñoz S.

Regístrese y devuélvase.

N°11.283-2021

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por la Ministra señora Andrea Muñoz S., ministros suplentes señor Roberto Contreras O., señora Dobra Lusic N. y los Abogados Integrantes señora María Cristina Gajardo H., y señor Gonzalo Ruz L. No firman la ministra suplente señora Lusic y el Abogado



Integrante señor Ruz, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia, la primera y por no estar disponible su dispositivo al momento de la firma, el segundo. Santiago, ocho de febrero de dos mil veintidós.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a ocho de febrero de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

