

Santiago, veintiuno de marzo de dos mil veintidós.

Vistos:

En autos rol N°C-262-2018, seguidos ante el Juzgado de Letras de Nueva Imperial, en procedimiento especial indígena, caratulados “Lepiqueo con Rivera”, por sentencia de diez de febrero de dos mil veintiuno, se rechazó la demanda de terminación de contrato de arrendamiento interpuesta por doña Adela Patricia Lepiqueo Carrillo en contra de don Maximiliano Rivera Mella, sin condenar en costas a la demandante, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Se alzó la demandante y una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Temuco, por sentencia de seis de julio de dos mil veintiuno, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la actora dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente denuncia que la sentencia impugnada infringió lo dispuesto en los artículos 12 y 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, en relación con los artículos 13 y 14 transitorio de la Ley N° 19.253 y 9 del Código Civil, al concluir que al contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende le es aplicable la normativa contenida en la Ley N° 17.729, pues dicho cuerpo legal se encontraba vigente a la época de celebración del acto jurídico, sin tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, que dispone que en lo tocante a goces y carga de los derechos reales, en este caso el derecho de propiedad de los indígenas, debe estarse a la nueva ley, razón por la cual, en el caso concreto, es aplicable la normativa contenida en la Ley N° 19.253, que en su artículo 13 prohíbe expresamente la celebración de contratos de arrendamiento sobre predios que tienen la calidad de indígenas, por más de cinco años, a personas que no tengan tal calidad, por así exigirle el interés nacional.

Agrega que la terminación del contrato materia del juicio es necesaria para el restablecimiento del derecho vigente a la época de celebración del contrato, ya que de sus cláusulas se puede presumir que el objetivo buscado en dicho acto jurídico fue eludir las limitaciones para enajenar tierras indígenas contempladas en el ordenamiento jurídico, razón por la cual la jurisprudencia de esta Corte, en los roles que cita, ha asimilado los derechos personales que nacen a partir de contratos de arrendamiento cuya vigencia se pacta a 99 años, como el sublite, a



un derecho real, pues, en los hechos, inciden directamente sobre el dominio de un bien raíz, utilizándose el negocio jurídico para producir un fin práctico distinto a los que son propios del arrendamiento celebrado, con el fin de burlar la prohibición de enajenar contenida en la ley.

En virtud de lo anterior, señala que el fallo impugnado yerra en no hacer aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253, que demuestra la real voluntad del legislador de revisar este tipo de contratos de arrendamiento, suscritos por un plazo superior a los diez años respecto de hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas, cuya validez y vigencia resulta cuestionable al ser contrarios a los principios y protección consagrada en la Ley N° 19.253.

Luego de señalar cómo los errores de derecho denunciados influyeron sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, solicitó invalidarla y, acto seguido y sin nueva vista, dictar la de reemplazo que acoja la demanda, con costas.

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

1.- Por escritura pública de 10 de marzo de 1989, don Jervacio Lepiqueo Filumil y don Maximiliano Rivera Mella celebraron un contrato de arrendamiento y promesa de venta respecto de la Hijuela N°3 de 5,85 hectáreas de superficie, correspondiente a la división de la reserva de la Comunidad Indígena encabezada por Ignacio Rañiman, ubicada en el lugar Chivilcoyan, comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía. En dicho contrato el señor Lepiqueo Filumil, poseedor inscrito de la hijuela aludida por sentencia de adjudicación dictada con fecha 23 de noviembre de 1984, dio en arriendo al señor Rivera Mella el referido inmueble, por un periodo de 99 años a contra de dicha fecha (cláusula segunda), fijándose la renta de arrendamiento en la suma de \$145.000 pagados al contado y en dinero efectivo que el arrendador declara haber recibido a su entera satisfacción (cláusula tercera); se estableció que dicho contrato no termina por la muerte de las partes, debiendo ser respetado por sus herederos (cláusula cuarta) y que la entrega material del predio se verificó en el estado que se encontraba y era conocido por ambas partes (cláusula quinta). Consta asimismo que concurrió autorizando dicho contrato de arrendamiento doña Rosita Carrillo Painecura, cónyuge del arrendador.



2.- Doña Adela Patricia Lepiqueo Carrillo es actualmente poseedora inscrita de la Higuera N°3 de 5,85 hectáreas de superficie, correspondiente a la división de la reserva de la Comunidad Indígena encabezada por Ignacio Rañiman, ubicada en el lugar Chivilcoyan, comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía. La adquirió por tradición, en virtud del contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 22 de julio de 2015, con su padre, don Jervacio Lepiqueo Filumil, inscrita a fojas 1027 vuelta, N° 1193 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al mismo año.

3.- El contrato de arrendamiento celebrado el 10 de marzo de 1989 entre don Jervacio Lepiqueo Filumil y don Maximiliano Rivera Mella se encuentra anotado al margen del título de dominio de la demandante, e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes, a fojas 14 vuelta N° 22 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 1989.

4.- El demandado no habita en el inmueble objeto de juicio y la actora actualmente vive en una propiedad de la comunidad indígena colindante al referido predio.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos, se desestimó la demanda concluyendo, en primer lugar, que, atendido lo dispuesto en el artículo 1962 N° 1 del Código Civil, por tratarse de un contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública y transfiriéndose el dominio del inmueble en virtud de un acto jurídico a título oneroso, la demandante se encuentra obligado a respetarlo, no alegando la actora ninguna causal de terminación o presupuestos de incumplimiento contractual por parte del demandado.

Por otro lado, concluyó que considerando la época de celebración del contrato de arrendamiento, esto es, el 10 de marzo de 1989, la normativa aplicable es la contenida en la Ley N° 17.729, atendido lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes en relación con el artículo 9 del Código Civil, toda vez que la Ley N 19.253 entró en vigencia con posterioridad a la celebración del contrato, por lo que no es posible dar efecto retroactivo a una ley que expresamente no lo contempla, máxime si de los artículos 7 y 26 de la Ley N° 17.729 es posible concluir que si bien la ley prohibía la enajenación de tierras indígenas durante un período de 20 años desde la división de la respectiva reserva, el contrato de arrendamiento sólo otorga un título de mera tenencia, sin que pueda entenderse que constituya enajenación, pues del mismo no derivan



derechos reales, sino solo personales que emanan de la calidad de mero tenedor del arrendatario, razón por la cual resulta inaplicable lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes.

Finalmente, refiere que aun en el evento de producirse un supuesto vicio de nulidad absoluta, atendido lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, se trata de un contrato celebrado hace más de 30 años, por lo que el supuesto vicio se encuentra actualmente saneado por el transcurso del tiempo, atendido lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, no resultando procedente acoger una demanda de terminación de contrato de arrendamiento, debiendo haberse solicitado la declaración de nulidad absoluta del acto jurídico, lo que no ocurrió.

Tercero: Que atendida la forma en que está planteado el recurso, obliga a abordar, en primer término, la pretendida infracción de los artículos 12 y 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 se hace consistir en la aplicación errónea de la ley vigente al tiempo de celebración del contrato (Ley N° 17.729), atendida el principio de irretroactividad (Artículo 9 del Código Civil) y la regla contractual (artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de Las Leyes), en circunstancias que debió aplicarse la vigente (Ley N° 19.253), atendido la regla especial aplicable al caso concreto (artículo 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes).

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.

Sin embargo, tal como esta Corte ha señalado (rol N° 89636-16) la ley sobre efecto retroactivo rige en ausencia de una clara intención legislativa en la ley que se trata de aplicar. Y ocurre que la clara intención legislativa de mirar con sospecha los contratos de arrendamiento celebrados antes de su vigencia por plazos superiores a los diez años se demuestra a partir del antecedente que de haberse celebrado dicho contrato bajo la vigencia de la ley 19.253, este sería nulo. Y ello no en interés solo de una de las partes, sino “*por exigirlo el interés nacional*”, atendido lo dispuesto en el artículo 13 de dicho cuerpo legal.



Por otra parte, y tal como lo sostiene la parte recurrente, el citado artículo 22 debe ser contrastado con el artículo 12 de la misma ley sobre efecto retroactivo, que señala, en lo que interesa, que : *“Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra, pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley...”* En la especie, si bien los derechos que emanan del contrato de arrendamiento objeto de juicio se trata de derechos personales, atendido las cláusulas contractuales estipuladas es posible concluir que se asemejan notoriamente a un derecho real ya que, en los hechos, inciden directamente sobre el dominio de un bien raíz, pues no solo priva a la actual dueña del predio del uso y goce del mismo por toda su vida, 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. En los hechos, esto deja a los arrendatarios en una posición privilegiada para imponer a la dueña del predio un costo potencialmente altísimo para recuperar el uso y goce del inmueble. Por lo anterior, la naturaleza técnica de los derechos personales no puede significar que sean más inmunes a una ley explícitamente dictada *“por exigirlo el interés nacional”*.

En rigor, entonces, la regla del artículo 22, en armonía con el artículo 12, no puede entenderse que descarta que el contrato celebrado bajo el imperio de una ley no sea integrado por otras leyes dictadas con posterioridad, tanto más, cuando la ley posterior ha sido dictada en razón de un interés general ligado estrechamente a un imperativo de orden público de protección. Así, si la nueva ley, en razón del interés general de la Nación, imperativo de orden público, sustrae del comercio jurídico una cosa cuya prestación es el objeto de la obligación principal de ese contrato a ejecución sucesiva, como cuando en virtud de una nueva ley queda prohibido dar en arrendamiento tierras indígenas por cierto tiempo y aún su promesa de enajenación y la cesión de esos derechos a quien no tiene esa calidad, no solo se afecta la ilicitud el objeto, sino que jurídicamente al desaparecer ésta del comercio jurídico fuerza la resolución de ese contrato que, atendida su naturaleza, no es sino su terminación explícitamente dictada *“por exigirlo el interés nacional”*.

Cuarto: Que 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.”.

Quinto: Que la referida Ley N° 19.253 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, y 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 indígena, 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, 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 constituye 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”.

Finalmente, 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).

Sexto: Que en virtud de lo razonado con anterioridad, la judicatura del fondo al desestimar la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, fundado en la aplicación de la Ley N° 17.729, atendido lo dispuesto en los artículos 22 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes y 9 del Código Civil, incurrió en los errores de derecho denunciados, razón suficiente para dar lugar al recurso de casación en el fondo, y dictar la correspondiente sentencia de reemplazo, conforme a la ley.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767, 772, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se **acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante, contra la



sentencia de seis de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

N° 53.104-2021.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora Andrea Muñoz S., Ministro Suplente señores Juan Manuel Muñoz P., Raúl Mera M., y Roberto Contreras O. No firman los ministros suplentes señores Mera y Contreras, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado ambos su periodo de suplencia. Santiago, veintiuno de marzo de dos mil veintidós.



En Santiago, a veintiuno de marzo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

