

Nueva Imperial, a diez de febrero de dos mil veintiuno.

Vistos:

Comparece **ADELA PATRICIA LEPIQUEO CARRILO**, chilena, casada, mapuche, asesora del hogar, cédula nacional de identidad N° 10.871.815-3, domiciliada en calle Antillanca n° 02799, Villa Don Ramón, Comuna de Puente Alto, quien interpone demanda de Término de Arrendamiento en procedimiento especial indígena en contra de **MAXIMILIANO RIVERA MELLA**, médico cirujano, casado, cédula nacional de identidad N.º 5.594.957-3, domiciliado en Calle Emaus N.º 906, ciudad y comuna de Pudahuel, fundando su demanda en los siguientes antecedentes que se reproducen:

“La demandante adquirió mediante, por escritura publica de compraventa suscrita en la Notaria de la Ciudad de Nueva Imperial de con fecha 22 de Julio del año 2015, la hijuela número 3 de 5,85 hectáreas de superficie, correspondiente a la división de la reserva de la Comunidad Indígena encabezada por don Ignacio Rañiman, ubicada en el lugar de Chivilcoyán, Comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, cuyos deslindes especiales son: NORTE-ESTE: cerco quebrado, que separa de la hijuela seis; SUR-ESTE: cerco recto, que separa de la hijuela siete; SUR-OESTE: cauca actual del estero Chivilcoyán y camino público Quelí-Manzano-Chivilcoyán, que separa de los terrenos de don Mauricio Collío y de la hijuela cuatro. Dicho título de dominio consta inscrito a nombre de la demandante a fojas 1027 vuelta, número 1193 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial del año 2015.

La demandante adquirió la propiedad de su padre, don Jervacio Lepiqueo Filumil, quien le transfirió su dominio mediante compraventa ya individualizada, quien a su vez adquirió dicho predio por adjudicación por sentencia del Juzgado de Letras de Nueva Imperial de 23 de Octubre de 1984, en autos sobre división de la Reserva de la Comunidad Indígena, en inscrita a fojas 1279, n.º 2.076 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 1984.

Como es evidente, la propiedad que se ha singularizado tiene la condición de tierra indígena según el artículo 12 de la ley número 19.253 y su propietaria ostenta, naturalmente, la condición de chilena indígena de la etnia mapuche.

La parte demandada, con anterioridad a la adquisición de esta propiedad por parte de la demanda, ha permanecido en la tenencia del predio en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado el 10 de marzo del año 1989, por el cual se dio en arrendamiento a don MAXIMILIANO RIVERA MELLA la hijuela número 3 de 5,85 hectáreas de superficie, ya individualizada anteriormente. La renta correspondiente a todo el plazo indicado es la suma de \$145.000 (ciento cuarenta y cinco mil pesos). Y el término de arrendamiento corresponde a 99 años contados desde la fecha de la celebración del contrato. Dicho contrato de arrendamiento suscrito mediante escritura pública otorgada ante el señor Notario de Nueva Imperial don Alvaro Gajardo Swinburn, repertorio 163/1989, de fecha 10 de marzo de 1989. Dicho contrato se encuentra anotado al margen del título de dominio de la demanda e inscrita en el Registro de



Hipotecas y Gravámenes a fojas 14 vuelta número 22 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 1989.”

EL DERECHO:

No puede SSa. abordarse la reclamación del derecho que alega mi parte, sin hacer previamente una breve contextualización del conflicto sublite, que excede con mucho los principios de la libertad contractual, de la autonomía de la voluntad, de la teoría del acto propio apreciados en abstracto contenidos en nuestro decimonónico Código Civil de fuerte raigambre liberal, y es necesario extenderse a una moderna y actualizada integración del derecho civil con el derecho y la costumbre indígena y con tratados internacionales suscritos por Chile que se encuentran vigentes, examinando la particularidad del conflicto de relevancia jurídica sometido al conocimiento de US., en el contexto histórico, social y político en que se engendró, se desarrolló y hoy reclama del ejercicio de la función jurisdiccional del estado.

En este sentido es ilustrativo el considerando segundo del voto de minoría de la sentencia ROL, N°2036 de 2008 de la Ilustre Corte a Apelaciones de Temuco, sentencia que sería casada por la Excelentísima Corte Suprema (ROL N°1903-09):

“Una de las materias en las cuales el legislador ha invadido la libertad individual, para limitarla, es justamente lo relativo a las tierras indígenas. Esta situación no la presentan los países anglosajones, ni la podemos encontrar en la doctrina jurídica de sus tratadistas toda vez que ellos no conservaron o no se encontraron con agrupaciones humanas precolombinos, como el caso de Chile, en que ha habido una verdadera declaración del Estado, a través de sus instituciones, no sólo valorar su existencia, sino también para respetar sus instituciones, su cultura y sus comunidades, y respecto a la tierra indígena, ha habido, en forma histórica -independiente de los gobiernos- una política uniforme de protección, que se ha plasmado de muchas formas, ya sea en exenciones al impuesto territorial como en prohibiciones de enajenación, embargos y gravámenes que no sea entre miembros de dicha comunidad. Esta posición del legislador nacional se ha manifestado en distintos textos legales a través de los años, y también con distintos matices, que la transforma en una verdadera característica que debe tenerse presente al interpretar las materias de ésta naturaleza. En todo caso, para comprender el sentido de dicha protección especial es necesario remontarse a la creación y expansión del Estado chileno que, obviamente, implicó pérdidas paulatinas de las tierras de los nativos, especialmente por parte del pueblo Mapuche. Por ello es entendible que entre las primeras acciones realizadas por el Estado chileno estuvieron siempre presentes los textos legales relativos a la delimitación y prohibiciones acerca de las tierras indígenas, y esta es una realidad que va desde 1833 hasta el último texto que es la Ley N° 19.253 del año 1993.”

La entrada en vigencia del Convenio N°169, mandata en su artículo 14 N° 1: *Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan.* En este mismo sentido el artículo 17 de dicho Convenio expresa: *Deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan*



aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos .

Como se expondrá a continuación en este escrito, el contrato de arrendamiento del que esta parte viene a reclamar su término, fue celebrado en una época y de un modo que al legislador le ha merecido calificativos como “*simulado*”, “*expoliatorio*”, “*seudoarrendamiento*”, “*artilugio legal*”, “*especie de enajenación encubierta*”, etc.

I.- Los contratos de “*arrendamiento*” por 99 años son en esta zona un hecho público y notorio. Abundan e invariablemente el arrendador es un indígena y el arrendatario una persona natural o jurídica no indígena. Consisten en que el arrendador da en arrendamiento un predio rústico de su propiedad o parte de él, que tiene la calidad de tierra indígena. El precio que se paga, esto es la renta, invariablemente también se entrega en una sola y única vez por todo el periodo de 99 años, en que se pacta el arrendamiento. Los montos de esa renta fluctúan desde cifras irrisorias y en todo caso, que no se condicen en modo alguno con el justo precio, atendida la superficie arrendada y sobre todo el tiempo de duración del contrato.

Las condiciones que se pactan estos contratos, señalan que la muerte del arrendador no extingue las obligaciones que del contrato se deriven, evento que evidentemente se producirá atendido la desmesura del plazo de arrendamiento pactado.

Buena parte de estos contratos, están asociados y fueron celebrados conjuntamente con una promesa de venta, promesa que debía cumplirse una vez que se salvara la prohibición, por veinte años, de enajenar tierra indígena a una persona no indígena, vigente en la antigua legislación ad-hoc. Así, el promitente comprador y arrendatario entró desde el mismo momento de la celebración del contrato en la tenencia material del predio arrendado y prometido vender. Invariablemente también, el precio pagado por la renta de 99 años, era a su vez y al mismo tiempo, el precio pagado por la venta prometida.

En el hecho, el indígena contratante por el lapso de toda su vida, su descendencia, hijos y nietos y eventualmente bisnietos se ven impedidos del uso y goce de su tierra por un contrato de “*arrendamiento*”, cuya renta ínfima, le fue pagada por una sola y única vez, en tanto el “*arrendatario*” no indígena construye, subarrienda, usa y goza de tierra indígena, exenta por lo demás del pago de impuesto territorial.

Tal es Ssa. la inequidad de estos contratos.

II.- No es lo precedentemente expuesto, una visión parcial o sesgada de estos contratos, sino un tema así asumido y comprendido por el Estado de Chile, del que hay registro en el Informe de la Comisión Verdad Histórica y Nuevo Trato con los Pueblos Indígenas, entregado al país en octubre de 2003, creada por Decreto Supremo N° 19 de fecha 18 de septiembre de 2001 y presidida por el ex Presidente de la República don Patricio Aylwin Azocar, Informe que da cuenta de estos contratos, a los que llama “*artilugio legal*” señalando en lo pertinente:



“Sin embargo, se agregó una cláusula especial a dicha ley, que estipulaba un plazo de 20 años para que las hijuelas resultantes de la división pudieran entrar al mercado de tierras. Sin esta cláusula, lo más probable, es que hoy en día el conflicto sería mayor. A pesar de dicha cláusula, igualmente se produjo el despojo de las tierras mapuches con un artilugio legal contemplado en los denominados “arriendos a 99 años”, mediante este arreglo, muchos mapuches perdieron sus tierras”. (Informe: Comisión de Verdad Histórica y Nuevo Trato, pag. 417)

Artilugio, conforme lo define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es definido como *“Ardid o maña, especialmente cuando forma parte de algún plan para alcanzar un fin “, y ardid es “Artificio, medio empleado hábil y mañosamente para el logro de algún intento”.* Según la misma fuente.

Tal es el valor jurídico que a los ojos del Estado de Chile tienen estos contratos de *“arrendamiento”*, y aun cuando pudiera entenderse como no vinculante para la judicatura y carente de la fuerza obligatoria que tiene la ley, constituye sin dudas un antecedente de la mayor entidad a objeto de hacerse convicción acerca de la verdadera naturaleza y valor jurídico de estos contratos.

No es pues, la mención de este informe una referencia menor o meramente académica, sino que da cuenta de un acto administrativo del Estado de Chile, dispuesto por el Presidente de la República, tendiente a establecer entre otras cosas, cómo se generaron y qué consecuencias han tenido para los indígenas, los contratos de *“arrendamiento por 99 años”*, como el que se demanda poner fin en esta presentación.

III.- Sin embargo, no ha sido solo ésta la vez que el Estado, ahora en la persona del propio legislador, quien ha develado la naturaleza fraudulenta, expoliadora, de estos contratos.

La Ley 19.253, que establece normas sobre protección fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, actualmente vigente, pone fin a los contratos de arrendamiento de tierra indígena a un no indígena, limitándolo a 5 años, y además, legisla respecto de los ya existentes, en in inequívoco intento de poner fin a su naturaleza simulada, fraudulenta, abusiva, dictando una disposición transitoria, al efecto.

La historia fidedigna de la ley 19.253, registra numerosas alusiones a estos contratos de arrendamiento, como el Primer Informe de la Comisión Especial de Pueblos Indígenas tenido a la vista en la Cámara de Diputados en sesión número 43 de fecha 10 de noviembre de 1992, el que refiriendo el antiguo **Decreto Ley 2.750**, señala:

“La misma legislación, si bien prohibía la enajenación de las hijuelas resultantes de la división de las comunidades por un período de 20 años a contar de la fecha de su inscripción, no impidió otras fórmulas tales como el arrendamiento por 99 años, fórmulas a través de las cuales los nuevos propietarios individuales en la práctica pierden su derecho sobre la tierra que les es adjudicada.”

A su turno haciéndose cargo de esta realidad, el gobierno envió al legislativo la indicación N° 173 del siguiente tenor:



“De S. E. el Presidente de la República para agregar un artículo transitorio nuevo, que establece una presunción legal en el sentido de considerar civilmente simulados los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a diez años, referidos a hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas constituidas de acuerdo al decreto supremo N° 4.111, de 1931, y la ley N° 17.729, de 1972, o sus modificaciones posteriores, cuando el precio estipulado en el contrato, por todo el período pactado, sea inferior a la mitad del justo precio del inmueble considerado como si hubiera sido vendido. Asimismo, se establece el procedimiento para poder ejercer la acción correspondiente ante los Tribunales de Justicia.”

El texto de la Historia Fidedigna de la ley N°19.253 publicado por la Biblioteca del Congreso Nacional continua (pág. 513):

“Al respecto, los representantes del Ejecutivo, manifestaron que, dada la existencia de un número no cuantificado de situaciones irregulares referidas a contratos de arrendamientos vigentes a largo plazo sobre hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas, cuya enajenación está prohibida por ley -lo que estaría configurando una especie de enajenación encubierta, vulnerando de esta forma el espíritu del legislador-, se ha planteado este artículo que, reconociendo esta realidad, entrega la solución a los Tribunales de Justicia, confiriéndole al propietario, especialmente para efectos probatorios, una presunción legal de simulación civil.”

Ilustrativo de cómo el legislador pretendió no solo impedir la continuación de estos “arrendamientos”, sino poner fin a aquellos que estaban vigentes, es lo consignado en la sesión número 11 de la Discusión General en sala de 14 de julio de 1993, expresado por el Senador Jorge Lavandero:

“Con relación al artículo 13, que entre otros puntos regula el arrendamiento de tierras indígenas, debo señalar que, junto con el Senador informante de la Comisión Especial, señor Navarrete, presentamos un proyecto tendiente a defender a los indígenas de la expoliación a que han sido sometidos por algunos voraces e inescrupulosos seudoarrendatarios.

Cuando algunas comunidades indígenas se dividieron con una ley anterior, a cada familia se le asignó una porción de tierras, con prohibición de vender durante 20 años. Esas propiedades, por ser indígenas, se hallaban exentas de contribuciones de bienes raíces. Tal exención fue un acicate para que la voracidad de algunos se ensañara con los titulares de los predios, arrendándoselos por el plazo de 99 años, con rentas ínfimas y sin tener siquiera la obligación de pagar contribuciones.

En el artículo 13 de la iniciativa se resuelve el problema hacia el futuro y se intenta solucionarlo también hacia el pasado. Sin embargo, su texto -por desgracia, no pudo ser aprobado con otra redacción-indudablemente será objeto de diversas interpretaciones por los jueces cuando se trate de arrendamientos anteriores. Como personalmente no me satisface ese precepto, estoy buscando otras fórmulas de solucionar el problema, tomando siempre como base el arrendamiento. Podría ser mediante la configuración de la lesión enorme; pero, en un contrato por un término de 99 años, habría que presumir



que no existe arrendamiento, sino una venta simulada. Para obviar este punto, sería necesario estudiar alguna indicación o proyecto que permita exigir, en esos casos, el desahucio del contrato, devolviendo a los arrendatarios, como indemnización, la proporción que resulte de distribuir las cantidades correspondientes a los arriendos no ocupados -conozco casos en que ascienden sólo a 10 mil pesos- en los 99 años pactados, y pagar las mejoras, pero, como sanción al seudoarrendamiento ilícito, evitar el lucro cesante. De este modo los indígenas podrían recuperar las tierras que, por diversos motivos y a través de engaños fueron obligados a arrendar por ese largo periodo. Una situación de esta naturaleza es una verdadera expoliación.”

Cabe consignar que a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento objeto de esta demanda, de 10 de mayo del año 1989, se encontraba vigente la ley 17.729 modificada por el Decreto Ley 2.568 de 18 de marzo de 1979 el que vino a sustituir el título I de la ley y por el Decreto Ley 2750 de 28 de marzo de 1979, que exigía como requisito para la celebración de este contrato, la expresa autorización del Director regional del Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario, cito: *“las enajenaciones, gravámenes, arrendamientos, aparcerías a que se refieren los 2 artículos precedentes, deberán ser siempre autorizados por INDAP mediante resolución del director regional correspondiente, fundada en razones de utilidad o necesidad manifiesta. Los referidos actos o contratos, no requerirán para su validez mas autorizaciones o formalidades habilitantes que las señaladas en esta ley”*. De modo que, el contrato, cuyo fin se reclama, no solo vulnera, como se dirá, la legislación vigente sino que aquella que lo estaba al momento de su celebración.

El artículo 13 de la ley número 19.253 que establece normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, contenido en el título II del Reconocimiento, Protección y Desarrollo de las Tierras Indígena señala: *“Las tierras a que se refiere el artículo precedente, 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 cedidas a terceros en uso, goce o administración.

Las de personas naturales 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”.



Como puede verse, existe una prohibición explícita por parte de la ley y un límite en el tiempo para gravar la tierra indígena por parte de terceros que pretendan constituir derechos de uso, goce o administración.

El contrato de arrendamiento (de tracto sucesivo) celebrado entre don JERVACIO LEPIQUEO FILMIL con la parte demandada don MAXIMILIANO RIVERA MELLA, lo fue por 99 años restando a la fecha 70 años de cumplimiento a que se encontraría obligado el arrendador, siendo dicha obligación aquella que el artículo 1915 del Código Civil define como:“(...) *conceder el goce de una cosa (...)*”. En virtud del artículo 1962 del Código Civil, doña Ada Lepiqueo Rivera, esta obligada a respetar este “*seudo*” contrato de arriendo, por haberse contraído el arrendamiento por escritura pública.

VI.- El contrato de arrendamiento fue celebrado con la demandada con fecha 10 de marzo del año 1989, bajo la vigencia del antiguo D.L. 2.568 y 2.750 de 1979, normativa que permitía gravar con arrendamiento, esto es entregar el goce del predio a un tercero que no tuviera la calidad indígena.

Desde el 05 de octubre del año 1993, al entrar en vigencia la ley N° 19.253, ya citada, es prohibido bajo sanción de nulidad absoluta entregar en arrendamiento por más de 5 años, un predio que tiene la calidad indígena, a una persona que no lo sea.

Cabe preguntarse S.Sa. ¿Es exigible soportar un gravamen consistente en un arrendamiento del predio de mi propiedad, celebrado bajo la vigencia de una ley que ha sido derogada y que la ley actual lo prohíbe?

La demandante debe continuar entregando el uso y goce del predio de su propiedad limitando con ello los atributos del dominio que tiene sobre dicho bien raíz por 70 años más, en circunstancias que la ley N°19.253 sólo permite (artículo 13), -“*por exigirlo el interés nacional*”-arrendar por un plazo máximo de 5 años?

Las respuestas a estas cruciales interrogantes se encuentran en una armónica interpretación de normas contenidas en nuestro Código Civil y en la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes (en adelante L.E.R.); en efecto, si bien es cierto el artículo 9 del Código Civil dispone que “*la ley puede sólo disponer para lo futuro, y no tendrá jamás efecto retroactivo*”, y que el artículo 22 de la L.E.R. expresa, en este mismo sentido,; “*En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración (...)*” existen explícitas excepciones a estas disposiciones, y que son aplicables al caso, como el artículo 12 de la L.E.R. que estipula:

“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, sin perjuicio de lo que respecto de mayorazgos o vinculaciones se hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales”.

De modo tal que las leyes que se encontraban vigentes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento de fecha 10 de marzo del año 1989 se consideran incorporadas a él, pero con la expresa limitación a que hace alusión la norma precedente en cuanto a los goces y cargas y a la forma en cómo se extinguen.



Como se ha expuesto, la demandante tiene el derecho real de dominio sobre la hijuela N.º 3 de 5,85 hectáreas de superficie, correspondiente a la división de la comunidad Indígena encabezada por don Ignacio Rañimán, ubicada en el lugar Chivilcoyán de la Comuna de Nueva Imperial, dicho derecho real fue gravado con un contrato de arrendamiento que tuvo como marco jurídico la ley vigente al momento de su celebración que permitían estos arrendamientos. Pues bien, al entrar en vigencia la ley 19.253 que en su artículo 13 prohíbe arrendar por más de 5 años, regulando ahora, de manera distinta su derecho real de dominio respecto de los “goces y cargas” (...), ha de aplicarse pues la nueva ley prevaleciendo en ésto, sobre la antigua.

“Que justamente la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, contiene excepciones al principio general establecido en el artículo 9 del Código Civil y una de esas excepciones lo constituye lo dispuesto en el artículo 12 de dicha ley, que dispone 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, sin perjuicio de lo que respecto de mayorazgos o vinculaciones se hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales.”

“El promitente vendedor, al tiempo del contrato, podía enajenar su propiedad, ya sea después de 20 años de adquirida o antes de dicho plazo si contaba con la autorización de la autoridad administrativa, concedida en determinadas circunstancias fijadas por la ley de la época. Pero desde el 05 de octubre de 1993, fecha en que entró en vigor la Ley N° 19.253, dicho inmueble se encuentra regulado por un estatuto jurídico nuevo, que lo califica de tierra indígena, y de acuerdo al artículo 13 de dicha ley, existe una prohibición de enajenar de manera permanente a personas naturales no indígenas, prohibición fundada en el interés nacional, que fue el que motivó la dictación de la mencionada ley, debiendo aplicarse a este respecto el principio de especialidad de dicha ley, prevaleciendo las disposiciones de esta por sobre las disposiciones generales del Código Civil.

A mayor abundamiento, y respecto de la prohibición de enajenar que establece la Ley N° 19.253, debe tomarse en cuenta lo preceptuado por el artículo 11 del Código Civil en cuanto a qué: “Cuando la ley declara nulo algún acto, con el fin expreso o tácito de precaver un fraude, o de proveer a algún objeto de conveniencia pública o privada, no se dejará de aplicar la ley, aunque se pruebe que el acto que ella anula no ha sido fraudulento o contrario al fin de la ley.”

Esta sentencia se refiere a la validez de una promesa de enajenar tierra indígena señalando con toda claridad que dicho acto enajenatorio se encuentra prohibido por la actual ley y por ello no es posible exigir el cumplimiento de lo estipulado en el contrato celebrado bajo la vigencia de una ley anterior, cuando si era permitido.

Al igual que la prohibición de enajenación de tierra indígena a la que hace mención la Excelentísima Corte Suprema en esta sentencia y en el mismo artículo 13 de la ley indígena también se prohíbe embargar, gravar, adquirir por prescripción, arrendar, dar en comodato, ceder a terceros en uso, goce o administración, siendo expresamente



prohibido a las personas naturales indígenas –caso en el que se encuentra la demandante- arrendar por un plazo mayor a cinco años.

Siendo este contrato de arrendamiento de aquellos contratos de tracto sucesivo, la demandante se encuentra compelida por el demandado a tolerar que siga ocupando como arrendatario por siete décadas más (evidentemente plazo superior a los 5 años que la ley actual permite y que comenzaron a correr, cuando mucho, desde el 05 de octubre de 1993, fecha de entrada en vigencia de la ley 19.253), limitando con ello, de manera ilegal, el uso y goce de la hijuela de mi propiedad.

Solicita en definitiva, tener por interpuesta demanda de término de contrato de arrendamiento, ya singularizado, en contra de **MAXIMILIANO RIVERA MELLA**, ya individualizado, acogiéndola en todas sus partes y declarando en definitiva:

1.- Que se pone término al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 10 de marzo del año 1989, número de repertorio 163/1989, otorgada ante el señor Notario de Nueva Imperial don Alvaro Gajardo Swinburn.

2.- Que se ordene cancelar inscripciones y subinscripciones que con motivo de este contrato gravan el predio sublite.

3.- Que el demandado debe restituir el predio objeto del contrato dentro de 3° día desde que se le notifique la sentencia.

4.- Que el demandado debe pagar las costas del juicio.

2.- Que con fecha la parte **demandada contesta la demanda** deducida en su contra, solicitando su rechazo con costas, fundado en los siguientes antecedentes que se reproducen:

“1.- LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTABLADA EN AUTOS NO SE FUNDA EN CAUSA LEGAL:

En efecto, cabe indicar que, como la misma actora reconoce en su libelo, con arreglo al Art. 1962 N° 2 del Código Civil, por haber adquirido el inmueble a título oneroso, y habiéndose celebrado el arrendamiento por escritura pública, está obligada a respetar el arrendamiento si éste ha sido contraído por escritura pública, como acontece en la especie.

En segundo término, el contrato de arrendamiento solo termina por las causas que la ley establece, salvo voluntad en contrario de las partes. El Art. 1950 del Código citado establece que dicho contrato termina por la destrucción total de la cosa arrendada, la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; por la extinción del derecho del arrendador o por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

Ninguno de los motivos anteriores ha sido invocado por la demandante. Por el contrario, ella misma afirma en su demanda que el plazo que se convino en el contrato se encuentra vigente; que si bien se extinguió el derecho del arrendador Lepiqueo Filumil por haberle transferido el inmueble, al haberse celebrado el arrendamiento por escritura pública, debe ser respetado; y no existe sentencia judicial que disponga el término del contrato por el ejercicio de algunas de las otras acciones que se prevén en la ley –y que no se han ejercido-, como la terminación del contrato por no pago de rentas o por



desahucio, por incumplimiento de otras obligaciones del arrendatario, etc., las que por lo demás son improcedentes en el caso sub lite.

Por último, si el motivo del término del arrendamiento que invoca la actora es la nulidad del contrato, como afirma en el cuerpo de la demanda, tal fundamento no resulta congruente con el petitorio de la misma, por cuanto en tal caso debió pedir expresamente que se declarara nulo el contrato; pero pidió en cambio que se declare que se ponga término al contrato, petición que no se condice con los fundamentos de la demanda, como quiera que solo se declaran terminados los contratos válidamente celebrados cuando sobreviene alguna causa legal.

Ahora bien, si lo que pretende la actora es la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento, debió en tal caso ejercer dicha acción, haciendo petición expresa en el petitorio de la demanda en tal sentido, lo que no hizo. La acción de nulidad del contrato es distinta de la acción de terminación del arrendamiento, y aquella acción –de nulidad– no se ha ejercido ni ha sido sometida a la decisión del tribunal.

Luego, SSa. no puede acoger la acción de término del contrato tanto porque la causa de pedir que se invoca como fundamento de dicha acción no corresponde a las que la ley prevé ni es congruente con el petitorio de la demanda; cuanto porque la demandante no solicita expresamente, en el petitorio, la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento, sino que pide la declaración de terminación del mismo, y como consecuencia de ello, la cancelación de las inscripciones en favor del demandado y la restitución de la cosa, todas peticiones que –como se dijo– son incongruentes con la causa de pedir o fundamento de la acción de terminación del arrendamiento interpuesta.

Lo anterior es suficiente para el rechazo de la demanda.

2.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MATERIA DE AUTOS ES PLENAMENTE VÁLIDO, NO ADOLECIENDO DE VICIO DE NULIDAD ALGUNA.-

Cabe señalar a SSa. que en el evento improbable que se desestime la alegación del numeral 1° de la presente contestación, procede igualmente el rechazo de la demanda, por cuanto el contrato de arrendamiento en virtud del cual se detenta la tenencia del inmueble arrendado por el demandado, no es nulo, sino que plenamente válido.

En efecto, dicho contrato se celebró –como consta en la escritura pública de arrendamiento respectiva– bajo el imperio de la ley que a la época regía en materia de arrendamiento de predios indígenas, esto es, la Ley N° 17.729 y sus posteriores modificaciones. Ahora bien, dicha ley, si bien prohibía en su Art. 7° el arrendamiento de goces de comunidades indígenas mientras permanecieran indivisas –con ciertas excepciones–, una vez producida la división y adjudicada una hijuela a uno de sus miembros, tal impedimento o prohibición quedaba sin efecto, como se desprende del Art. 26 de la ley, que prohibía únicamente la enajenación del inmueble por un plazo de 20 años, salvo ciertas excepciones.



Luego, como el predio materia de autos fue adquirido por el arrendatario en la división de una comunidad indígena –inscrito a su nombre desde el año 1984, según expresa la demanda-, no existía impedimento legal alguno para su arrendamiento.

Dichas disposiciones de la ley N° 17.729 se entienden incorporadas al contrato de arrendamiento, por estar vigentes a la época de su celebración, conforme a lo que dispone el Art.22 inciso primero de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes.

Por tanto, no le es aplicable a dicho contrato de arrendamiento lo dispuesto en el Art. 13 de la actual Ley Indígena, N° 19.253, que establece la nulidad absoluta de los arrendamientos de los predios indígenas de personas naturales por plazos que excedan de cinco años, toda vez que en la ley N° 19.253 no se establece norma alguna sobre retroactividad de sus disposiciones. En consecuencia, como toda ley, en esta parte solo rige para lo futuro, conforme al Art. 9 del Código Civil.

En el caso del contrato de marras, habiéndose celebrado 4 de abril de 1991, y siendo la vigencia de la ley N° 19.253 a partir del 5 de octubre de 1993, resulta inconcuso que no le son aplicables las disposiciones de esta última ley ni menos le alcanza la nulidad que ella establece en su Art. 13.

Tampoco es efectivo que le sea aplicable la nulidad del Art. 13 de la ley N° 19.253 en virtud de lo dispuesto en el Art. 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes. En efecto, este último precepto se refiere a que los derechos reales adquiridos bajo una ley y en conformidad a ella, subsisten 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. Como se ha dicho por la doctrina, ello únicamente significa que la constitución del derecho de propiedad se rige por la ley antigua y sus efectos y extinción por la ley nueva. En el caso que nos ocupa, ninguna de las partes adquirieron derecho real alguno en virtud del contrato de arrendamiento, que solo es un título de mera tenencia del cual derivan derechos personales para las partes, no derechos reales.

Por consiguiente, tal precepto es inaplicable en cuanto al derecho personal adquirido por el demandado y arrendatario Sr. Rivera Mella, esto es, el derecho de detentar la cosa arrendada, derecho que con todo se incorporó a su patrimonio (y sobre el mismo, en cuanto bien incorporal, tiene también una especie de derecho de dominio) y no puede ser limitado en su ejercicio.

Finalmente, la prueba más palmaria de que la Ley N° 19.253 no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados bajo el imperio de la ley N° 17.729 es la disposición 14 transitoria, que señala: “La Corporación, dentro del plazo de un año contado desde la vigencia de esta ley, deberá entregar al Ministerio de Justicia un estudio acerca de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a 10 años, referidos a hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas constituidas en el decreto ley N° 4.111, de 1931, y la ley N° 17.729, de 1972, y sus posteriores modificaciones, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación.” Por lo tanto, y al contrario de lo sostenido por la demandante, queda claro que el legislador entendió que las disposiciones de la nueva ley, en esta materia, no eran



aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con antelación su entrada en vigencia, del momento que dispuso un estudio sobre dichos contratos a fin de determinar su posible simulación, determinación que no se adoptó al momento de aprobarse la ley, sino que ello debiera ser –previo estudio- de una norma legal posterior, que a la fecha no se ha dictado. Si el legislador hubiese estimado que los aludidos contratos estaban afectados de vicios de nulidad, lo habría establecido expresamente en las disposiciones permanentes, no que no aconteció.

Por todo lo anterior, el contrato de arrendamiento de autos no es nulo, tanto porque se celebró bajo el imperio de la Ley N° 17.729, no siéndole aplicable el Art. 13 de la Ley N° 19.253; cuanto porque en su celebración no se incurrió en vicio de nulidad alguno, que admita su declaración de nulidad, absoluta o relativa.”

Por lo anterior, pide tener por contestada la demanda en todas sus partes, no dando lugar a ella de acuerdo a los fundamentos expuestos, con expresa condenación en costas.

3.- Con fecha 21 de enero de 2019, en audiencia de contestación y avenimiento celebrada conforme a lo dispuesto en el art. 56 N° 2 de la Ley N° 19.253, se llamó a las partes a conciliación, la cual no se produjo.

4.- Con fecha 21 de enero de 2019, en la misma audiencia, se recibió la causa a prueba.

6.- Con fecha 07 de enero de 2021, se citó las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la actora Adela Lepiqueo Carrillo, interpone demanda de Término de contrato de arrendamiento en contra de don Maximiliano Rivera Mella, indicando que su padre, don Jervacio Lepiqueo Filumil, con fecha 10 de Marzo de 1989, celebró con el demandado un contrato de arrendamiento a 99 años con promesa de venta respecto de la Hijueta N° 3 de 5,85 hectáreas de superficie, resultante de la división de la comunidad indígena Ignacio Rañimán, ubicada en el sector Chivilcoyan de la comuna de Nueva Imperial, con los deslindes que indica.

Agrega que con posterioridad a este contrato, el arrendador – padre de la actora- vendió este inmueble a su hija doña Adela Lepiquero Carrillo -demandante de estos autos- mediante escritura pública de compraventa celebrada con fecha 22 de Julio de 2015.

Indica ser dueña de dicha Hijueta N° 3 y en esa calidad incoa la acción de Término de contrato de arrendamiento invocando razones de justicia y de orden público, toda vez que el canon de renta pactada por todo el período fue de la suma de \$145.000.-, lo que no es un precio justo y real, enmascarando una verdadera venta que contraría el art. 13 de la Ley N° 19.253 que prohíbe la enajenación de tierras indígenas a personas no indígenas, motivo por el cual dicho contrato sería nulo al estar prohibido por la ley. Indica además que aun las personas indígenas no pueden celebrar contratos de arrendamiento por un término superior a 5 años, conforme al art. 13 de la ley N° 19.253. Agrega que si bien la Ley 17.729, vigente a la época de celebración del contrato, autorizaba la enajenación de dichas tierras, requería autorización del director de Indap, que no consta.



Finalmente señala que si bien conforme al art. 22 de Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes en todo contrato se entienden incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, en cuanto a sus goces, cargas y su extinción se rigen por la ley nueva, en este caso, la ley N° 19.253.

Solicita en definitiva se declare el Término del contrato de arrendamiento a 99 años celebrado por el anterior propietario, se cancelen las inscripciones que por dicho contrato gravan al predio, y se ordene la restitución del inmueble, unido a los demás argumentos latamente expuestos en la parte expositiva del fallo, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

SEGUNDO: Que la parte demandada contestando la demanda, solicita su rechazo, por cuanto la demanda es contradictoria al solicitar se declare el Término del contrato de arrendamiento a 99 años pero incorporando alegaciones de fondo que cuestionan la validez del contrato; señala que el actor no ha invocado ninguna causal término de arrendamiento de las contempladas en la legislación civil; que la actora y sucesora en el dominio en el inmueble está obligada a respetar dicho contrato, toda vez que el mismo fue celebrado por escritura pública; que la ley vigente al momento de celebrar el contrato no prohibía este tipo de actos, toda vez que si bien dicha ley prohibía en su Art. 7° el arrendamiento de goces de comunidades indígenas mientras permanecieran indivisas, una vez producida la división y adjudicada una hijuela a uno de sus miembros, tal impedimento o prohibición quedaba sin efecto, como ocurrió en la especie desde el año 1984 año en que producto de la división de la comunidad se adjudicó la Hijuela N° 3 al padre de la actora; que la ley sobre efecto retroactivo de las leyes no resulta aplicable en cuanto a goces y cargas pues el término de contrato solicitado no dice relación con aquello y sólo es aplicable en cuanto a la normativa incorporada al contrato, esto es, es la ley N° 17.729, unido a los demás argumentos latamente expuestos en la parte expositiva del fallo, los que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos.

TERCERO: Que a objeto de acreditar sus dichos **la parte demandante** hizo valer los siguientes medios de prueba:

1) **Prueba documental**, consistente en:

1.- Copia de la inscripción de dominio según inscripción que rola a fojas 1021 vuelta, número 1193 del registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial.

2.- Copia de escritura del contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 10 de marzo del año 1989, número de repertorio 163/1989, otorgada ante el señor Notario de Nueva Imperial, don Álvaro Gajardo Swinburn.

3.- Título de Merced N° 183 a nombre de Ignacio Rañiman.



4.- Certificado de avalúo fiscal Rol de avalúo fiscal N° 606-865 Comuna Nueva Imperial.

CUARTO: Que la **parte demandada** no rindió prueba.

QUINTO: Que con fecha 22 de octubre 2020 se recibe **Informe Técnico- Jurídico** de rigor, elaborado por la Subdirección Regional de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI) el cual en lo relativo a los hechos a probar fijados por el tribunal señala:

“1. Existencia de un contrato de arriendo que une a las partes. En la afirmativa cláusula del contrato de arrendamiento v partes del mismo.

Del mérito de autos, consta que por contrato suscrito por escritura pública ante el Notario de Nueva Imperial Alvaro Gajardo Swinburn, con fecha 10 de marzo de 1989, don JERVACIO LEPIQUEO FILUMIL y don MAXIMILIANO RIVERA MELLA, suscribieron contrato de arriendo y promesa de venta respecto de la Hijueta 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, indicando sus deslindes. En dicho contrato el primero de los nombrados arrendó y prometió vender al segundo la hijuela antes aludida. Entre las cláusulas más relevantes de dicho contrato están que este se arrendó por el plazo de 99 años a partir de la fecha del contrato (cláusula segunda), el precio convenido por el arriendo fue la suma de \$145.000.- (ciento cuarenta y cinco mil pesos) pagados al contado y en dinero efectivo (cláusula tercera), se estableció que dicho contrato no terminaría por la muerte de las partes {cláusula cuarta), la entrega material del predio se verificó en el estado que se encontraba y era conocido por ambas partes (cláusula quinta). 2. Si la demandada cumplió las obligaciones derivadas del contrato. En caso de incumplimiento: en qué consistió éste e imputabilidad.

Del análisis de los antecedentes existentes en el expediente y del Informe Técnico N°303 de fecha 09 de septiembre de 2020, resulta que no se ha acreditado en autos que se haya incurrido en alguna de dichas causales, de manera de hacer procedente la terminación del contrato.”

SEXTO: Que el art. 7 de la Ley N° 17.726 de 1972 prescribía que: *“Las enajenaciones, gravámenes, arrendamientos y aparcerías a que se refieren los dos artículos precedentes, deberán ser siempre autorizados por el Instituto de Desarrollo Agropecuario, mediante resolución del Director Regional correspondiente, fundada en razones de utilidad o necesidad manifiesta. Los referidos actos o contratos no requerirán para su validez más autorizaciones o formalidades habilitantes que las señaladas en esta ley.*

Con todo, se requerirá autorización de la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal en los casos y en los términos previstos en los artículos 1.749 y 1.754 del Código Civil.

Iniciado el juicio de división de la reserva ya no podrán celebrarse esos actos y contratos.



Terminado el procedimiento de división de la reserva e inscritas las hijuelas resultantes de la misma en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, se estará a lo dispuesto en el artículo 26.”

A su turno, el art 26 de la Le N° 17.726 prescribía: “Las hijuelas cuyo dominio se haya inscrito de acuerdo a las prescripciones de la presente ley serán indivisibles aun en el caso de 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, salvo con autorización expresa del correspondiente Director Regional del Instituto de Desarrollo Agropecuario, la que deberá insertarse en el instrumento que dé cuenta de la enajenación, como asimismo en la inscripción correspondiente. La mencionada autorización solamente podrá concederse:

a) Cuando el adquirente sea dueño de otra hijuela resultante de alguna división de tierra practicada de acuerdo con esta ley;

b) Cuando la enajenación tenga por objeto subrogar otro inmueble a la hijuela que se proyecta enajenar y en los instrumentos de permuta o de compra y de venta, en su caso, se exprese el ánimo de subrogar;

c) Para fines sociales o educacionales.

En los casos de las letras a) y b) la prohibición afectará a la hijuela enajenada o a la que se adquiriera, en su caso, durante todo el tiempo que falte para completar el plazo de veinte años antes señalado.

Con autorización expresa del Director Regional correspondiente del Instituto de Desarrollo Agropecuario, podrán gravarse o hipotecarse las hijuelas a favor de cualquier organismo del Estado, de instituciones financieras, crediticias o bancarias.

En el caso de sucesión por causa de muerte, tendrá aplicación lo dispuesto en el artículo 19 del decreto con fuerza de ley N° 6, de 1968.”

Por su parte, el art 7° del DL 2568 de 1979 que modifica la ley N° 17.726 de 1972, prescribía: “Las enajenaciones, gravámenes y arrendamientos a que se refieren los dos artículos precedentes, deberán ser siempre autorizados por el Instituto de Desarrollo Agropecuario, mediante resolución fundada del Director Regional correspondiente.

Iniciado el juicio de división de la reserva ya no podrán celebrarse esos actos y contratos.

Terminado el procedimiento de división de la reserva e inscritas las hijuelas resultantes de la misma en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, se estará a lo dispuesto en el artículo 26.”

A su turno, el artículo 26 del D.L 2568 de 1979, establecía que: “Las hijuelas cuyo dominio se haya inscrito de acuerdo a las prescripciones de la presente ley, serán indivisibles aun en el caso de 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, salvo con autorización expresa del correspondiente Director Regional del Instituto de Desarrollo Agropecuario, la que deberá insertarse en el instrumento que dé cuenta de la enajenación, como asimismo en la inscripción correspondiente. La mencionada autorización solamente podrá concederse:

- a) Cuando el adquirente sea dueño de otra hijuela resultante de alguna división de tierra practicada de acuerdo con esta ley;*
- b) Cuando la enajenación tenga por objeto subrogar otro inmueble a la hijuela que se proyecta enajenar y en los instrumentos de permuta o de compra y de venta, en su caso, se exprese el ánimo de subrogar;*
- c) Para fines sociales o educacionales.*

En los casos de las letras a) y b) la prohibición afectará a la hijuela enajenada o a la que se adquiriera, en su caso, durante todo el tiempo que falte para completar el plazo de veinte años antes señalado.

Con autorización expresa del Director Regional correspondiente del Instituto de Desarrollo Agropecuario, podrán gravarse o hipotecarse las hijuelas a favor de cualquier organismo del Estado, de instituciones financieras, crediticias o bancarias.

En el caso de sucesión por causa de muerte, tendrá aplicación lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto con Fuerza de Ley N° 6, de 1968."

Por su parte, el artículo 9 del Código Civil establece: "La ley solo puede disponer para el futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo."

A su turno, el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes establece: "En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración. Exceptuase de esta disposición: 1.° Las leyes concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren de ellos; y 2.° Las que señalan penas para el caso de infracción de lo estipulado en ellos; pues esta será castigada con arreglo a la ley bajo la cual se hubiere cometido."

Por su parte, la norma del art. 13 de la Ley N° 19.253 dispone: "Las tierras a que se refiere el artículo precedente, 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 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 cedidas a terceros en uso, goce o administración.

Las de personas naturales 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.”

Finalmente, el artículo 1950 del Código Civil establece que: *“El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

1° Por la destrucción total de la cosa arrendada;

2° Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

3° Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;

4° Por la sentencia del juez en los que la ley ha previsto.”

SEPTIMO: Que corresponde la prueba de la existencia de la obligaciones o su extinción a quien alega aquélla o ésta, según principio general en materia probatoria recogido en el art. 1698 del Código Civil, que a su vez consagra el denominado *criterio de normalidad*, según el cual, quien alega un hecho contrario a la normalidad de las cosas deberá probarlo, siendo lo normal el que las personas no se encuentren unidas por vínculos obligacionales, que existiendo éstos, las obligaciones se cumplan y que ello sea hecho de buena fe, como asimismo que las personas sean capaces y que la voluntad se manifieste exenta de cualquier vicio, en términos tales que quien sostenga una situación contraria, deberá acreditarlo, recayendo en ella el peso de la prueba.

OCTAVO: Que revisado el contrato de arrendamiento celebrado con el demandado por el antecesor en el dominio de la actora, a saber su padre don Jervacio Lepiqueo Filumil, consta que éste y el demandado don Maximiliano Rivera Mella, por contrato suscrito por escritura pública ante el Notario de Nueva Imperial Alvaro Gajardo Swinburn, con fecha 10 de marzo de 1989, suscribieron contrato de arriendo y promesa de venta respecto de la Hijueta 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, indicando sus deslindes. En dicho contrato el arrendó y prometió vender al segundo la hijuela antes aludida. Entre las cláusulas más relevantes de dicho contrato están que este se arrendó por el plazo de 99 años a partir de la fecha del contrato (cláusula segunda), el precio convenido por el arriendo fue la suma de \$145.000.- (ciento cuarenta y cinco mil pesos) pagados al contado y en dinero efectivo (cláusula tercera), se estableció que dicho contrato no terminaría por la muerte de las partes {cláusula cuarta), 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.

NOVENO: Que conforme con lo dispuesto en el art. 1962 del Código Civil, Estarán obligados a respetar el arriendo, entre otros casos, los siguientes:

1°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;



Que de la prueba recibida en estos autos, consta que el contrato de arrendamiento cuyo término se solicita fue celebrado a título oneroso, con un canon de \$145.000.- pagados de contado según lo declarado por las partes en la escritura pública de fecha 10 de marzo de 1989, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la norma legal previamente citada, aquéllos a quienes fuera transferido el dominio de la Higuera N° 3 estaban en obligación de respetar dicho contrato, al ser oponible a terceros por expresa disposición de la ley, entre ellos la actora.

DECIMO: Que, por otro lado, en cuanto a las causales de término del contrato de arrendamiento contempladas en la ley, la parte de la demandante no alegó que el demandado haya incumplido alguna de las cláusulas del contrato, pues por el contrario, de la documental por ella misma acompañada fluye que el plazo de arrendamiento se encuentra vigente, que el canon de renta fue pagado de contado en el mismo acto de celebración de la escritura pública, que la entrega material se efectuó en el mismo momento de la celebración del contrato, que el plazo de restitución se encuentra pendiente, que concurrió autorizando dicho contrato la cónyuge del arrendador, y no se probó que el arrendatario haya incurrido en alguna otra causal de terminación del arrendamiento como la destrucción de la cosa o el pronunciamiento de sentencia judicial en los casos previstos por la ley.

Que, a mayor abundamiento, si bien es cierto que conforme con lo dispuesto en el art. 1950 N° 3 del Código Civil el contrato de arrendamiento termina por la extinción del derecho del arrendador, lo que ocurrió en la especie, toda vez que como se indicó y fluye de la documental acompañada por la actora, el arrendador vendió y transfirió el dominio de la Higuera N° 3 a la actora por escritura pública de fecha celebrada el 22 de julio de 2015, inscrita a su nombre a Fojas 1027 Vta. N° 1193 del Registro Conservador de Bienes Raíces de Propiedades de Nueva Imperial, no es menos cierto que dicho contrato de arrendamiento resulta oponible a terceros al constar por escritura pública, y entre éstos terceros se encuentra también la actora.

DECIMOPRIMERO: Que en cuanto a la legislación aplicable en la especie, considerando la época de celebración del contrato a saber, 10 de marzo de 1989 esto es, con anterioridad a la entrada en vigencia de la actual Ley N° 19.253, a juicio del Tribunal la normativa aplicable es la contenida en el Ley N° 17.729, modificada por el DL 2568 de 1979 y no la Ley N° 19.253, toda vez que ésta última entró a regir con posterioridad a la celebración de dicho contrato y considerando que conforme a lo dispuesto en el art. 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes en relación con el art 9 del Código Civil, la ley solo puede disponer para el futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo y en todo contrato se deben entender incorporadas las leyes vigentes al momento de su celebración, resulta que la Ley N° 19.253 tampoco puede resultar aplicable, pues aún no había sido dictada al momento en que las partes celebraron el contrato, de lo que no resulta posible dar una interpretación que conduzca a vulnerar lo prescrito en las normas legales referidas, dando efecto retroactivo a una ley que no lo contemplaba.



A mayor abundamiento, conforme con lo dispuesto en el art. 7 de la mencionada Ley N° 17.729 en relación con el art. 26 del mismo cuerpo legal, si bien la ley prohibía la enajenación de tierras indígenas durante un período de 20 años contados desde la división de la reserva, no es menos cierto que el contrato de arrendamiento cuya terminación se pide es de aquellos que sólo otorgan título de mera tenencia, - ni dominio ni posesión-, y no constituyen “enajenación” para efectos de dicha ley, pues del mismo no derivan derechos reales, no hay traspaso de dominio en favor del arrendador, sino solo derechos personales que emanan, como se indicó, de su calidad de mero tenedor.

DECIMOSEGUNDO: Que, en cuanto a dar aplicación al art. 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, y con ello hacer aplicable la Ley N° 19.253 al caso de marras, ello resulta improcedente, toda vez que en el presente juicio no se han discutido materias relativas a los goces, cargas o extinción de goces y cargas de un derecho real, sino al término de un contrato de arrendamiento del cual emanan derechos personales.

DECIMOTERCERO: Que, finalmente cabe consignar que el término del contrato de arrendamiento se fundamenta en un supuesto vicio de nulidad absoluta, por tratarse de un contrato prohibido por el artículo 13 de la actual Ley 19.253. Sin embargo, aún en el evento de compartir tal apreciación, lo cierto es que el eventual vicio, de existir, se produjo hace más de 30 años o en el mejor de los casos, se manifestaría el mismo desde la dictación de la Ley 19.253 que data del año 1993, por lo que dicho vicio se encuentra actualmente saneado por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 1683 del Código Civil, no siendo procedente terminar el contrato por tal motivo, pues dicha circunstancia no es causal de terminación, sino que eventualmente fue materia de acción de nulidad absoluta, la cual por lo demás no se ejerció.

DÉCIMOCUARTO: Que el resto de la prueba rendida en nada altera lo concluido en los considerandos precedentes, la que solo se menciona para los efectos procesales pertinentes.

Que, de conformidad a lo expuesto y a lo dispuesto en los art.9, 1681 y siguientes, 1687, 1698, 1699, 1700, 1897, 1898, 1900, todos del Código Civil, art. 144, 160, 158, 170, 342 y siguientes, todos del Código de Procedimiento Civil, art. 7 y 26 de la Ley N° 17.726, art. 7 y 26 del DL 2568, art. 2, 12, 13 de la Ley N° 19.253, art. 12 y 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes y demás normas pertinentes, **Se Resuelve:**

I.- Que se **rechaza**, la demanda deducida por doña **Adela Patricia Lepiqueo, Carrillo, RUN: 10.871.815-3** en contra de don **Maximiliano Rivera Mella, RUN: 5.594.957-3**, ambos ya individualizados.

II.- Que no se condena en costas a la demandante, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 262-2018.-



Dictó doña **JOHANNA LIBERONA VITAGLIANO**, Juez Titular del Juzgado de Letras de Nueva Imperial.



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

A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>