

Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintidós.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia apelada de treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, con excepción de la primera parte del último apartado del motivo séptimo que va desde “Que, actualmente...” hasta “Ley sobre Efecto Retroactivo de Leyes”, que se elimina, al igual que los considerandos décimo primero, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto. Y se tiene en su lugar y, además, presente:

**Primero:** Que doña Raquel María Millahual Saldías demanda la terminación de contrato de arriendo suscrito con doña Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz, antes llamada Myriam Ruth Ibañez Muñoz, por vencimiento del plazo, en conformidad a los artículos 1950 N° 2 del Código Civil, y 12 y 56 de la Ley 19.253, toda vez que se trata de un predio proveniente de la división de la comunidad indígena Mariano Millahual, e impetra: 1) la terminación de contrato de arriendo por expiración del plazo de su duración, 2) que doña Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz debe restituir la propiedad arrendada una vez que ejecutoriado el fallo dictado o en el breve plazo que fije el tribunal, y 3) que le deberá pagar las costas de esta causa

**Segundo:** Que la demandada, contestando, pidió el total rechazo de la demanda, con costas, refiriendo como fundamento para ello, las siguientes argumentaciones:

1. Improcedencia de la acción de terminación de contrato arriendo. Falta de legitimación pasiva.

De acuerdo a lo estipulado por las partes en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento y promesa de venta, en que incide la demanda de terminación, acordaron una cláusula de cesibilidad del contrato, por el cual la arrendadora y promitente vendedora, manifestó expresamente su voluntad de facultar a la arrendataria y promitente compradora para ceder total o parcialmente los derechos adquiridos en virtud del contrato celebrado. Haciendo uso de esta autorización, la demandada por escritura pública de fecha 7 de abril de 2016, otorgada en Santiago, ante la Notario doña María



Mercedes Barrientos Valenzuela, Repertorio Notarial N° 23.635, procedió a hacer cesión del contrato de arriendo y promesa de venta a favor de don Ariel Jesús Panguilef Melo, transfiriéndole, los mismos vínculos jurídicos que ya existían frente al contratante cedido, la actora Raquel María Millahual Saldías, quedando la cedente liberada de sus obligaciones contractuales, quien por esta razón se constituyó en una tercera ajena al contrato.

En consecuencia, dado que la demandada dejó de ser parte en el contrato cuya extinción se reclama, no resulta ser legitimada pasiva en la acción de terminación de contrato de arriendo, por no existir la vinculación jurídica con la relación sustantiva contractual sobre la que recae el presente proceso, debiendo por tal motivo rechazarse la demanda ab initio.

2.- Ausencia de imposibilidad en el cumplimiento de la prestación debida en el contrato de promesa.

a) En cuanto a la eficacia del contrato prometido. La exigencia excluye solo aquellos contratos posteriores, cuya celebración no es definitivamente prohibida por la ley, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente al momento del otorgamiento de la promesa. En la validez de la promesa de compraventa uno de los requisitos legales es la eficacia jurídica del contrato prometido, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 1554 N° 2 del Código Civil.

En efecto, el análisis jurídico de la eficacia del contrato prometido parte de un supuesto básico ineludible, que consiste en que la apreciación futura de la validez del contrato prometido debe hacerse en función o teniendo presente la ley o, más aún, el ordenamiento jurídico vigente al momento del otorgamiento del contrato de promesa, único que las partes han podido tener en vista al momento de contratar.

Le está vedado al legislador transgredir derechos personales válidamente adquiridos, que gozan de protección constitucional en virtud del artículo 19 N° 24 de la Constitución de la República.

b) La validez del contrato de promesa de compraventa, está determinado por lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2568, modificatorio de la Ley N 17.729. En la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa el 21 de diciembre de 1992, se encontraba vigente respecto del tratamiento legal de las tierras resultantes de procesos divisorios



de comunidades indígenas, dentro de las cuales se comprende la Hijuela N° 82 objeto del contrato de compraventa prometido, la Ley N° 17.729, de 1972, modificada por los Decretos Leyes N° 2.568 y 2750, ambos del año 1979, que en su artículo 26 disponía, en lo pertinente, que las hijuelas cuyo dominio se hubieran inscrito de acuerdo a las prescripciones de dicha ley no podrán enajenarse durante veinte años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, salvo las excepciones contenidas en el mismo artículo, las que no son del caso.

En tal sentido el contrato de promesa de compraventa en cuestión cumple íntegramente con los requisitos enumerados en el artículo 1554 del Código Civil para esta clase de contratos, particularmente con el requisito consignado en el N° 2, ya que el contrato prometido no era de aquellos que las leyes declaraban ineficaces, por cuanto se prometió celebrarlo después que cesaran las prohibiciones o gravámenes que en esa época, afectaban al inmueble que se prometía enajenar, esto es, transcurrido el plazo de veinte años indicado en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2.568.

c) Los efectos del contrato de promesa de compraventa no se han visto afectados por la nueva Ley N° 19.253, por lo que los derechos y obligaciones nacidos de aquel han podido hacerse exigibles y cumplirse, no obstante su vigencia, sin que se haya producido la caducidad de la promesa. La regla del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes citado, aplicable a las obligaciones contractuales para el caso de que se produzca un cambio legislativo, establece en una fórmula amplia, según se ha dicho, el principio de que: En “todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración”. El alcance de esta norma, de acuerdo a su tenor literal y a la historia fidedigna de su establecimiento, es amplísima y debe aplicarse no solo a las condiciones de existencia y de validez de los contratos, sino también a sus efectos, o sea, a los derechos y obligaciones que genera, e inclusive, a las garantías aplicadas a los derechos principales y accesorios por la ley bajo cuyo imperio se celebraron, siendo la ley antigua la única que debe regir el contrato y sus efectos, en todos sus aspectos, postulando el principio de la supervivencia de las leyes antiguas en los contratos.



d) Sin perjuicio de lo anterior, la subrogación personal que nace de la cesión del contrato de promesa de venta, referida a la posición jurídico contractual de promitente comprador a favor de una persona indígena como es el cesionario don Ariel Jesús Panguilef Melo, despeja toda duda respecto a que el contrato definitivo puede otorgarse válida y eficazmente, eliminando el supuesto vicio según los artículos 12 y 13 de la Ley N° 19.253 que afecta al contrato de promesa, de acuerdo al requisito contemplado en el artículo 1554 N° 2 del Código Civil.

3. Existencia de dos contratos ligados o conexos entre sí. Improcedencia de exigir la restitución del predio sin poner término a ambos contratos que, para estos efectos, constituyen una unidad contractual.

En efecto, la naturaleza del acuerdo permite sostener que el arriendo y la promesa se presentan como contratos conexos destinados a la realización de un negocio único, que se celebran, entre las mismas partes, sobre la base de una pluralidad de contratos autónomos, vinculados entre sí, en búsqueda de una finalidad económica supra contractual, que conforma, jurídicamente, la causa subjetiva en el que se apoya el consentimiento, donde el arrendamiento se constituye en la ante sala de la promesa de compraventa que viene a ser el fin último perseguido por las partes al contratar.

La posibilidad de exigir la entrega material del predio necesariamente requiere tener que demandar la terminación de ambos contratos como un todo indivisible, lo cual no fue demandado y solo tangencialmente tocado de una forma impropia que no permite tal petición.

**Tercero:** Que en el análisis de los medios de convicción aportados al juicio, deben considerarse las siguientes circunstancias:

1.- Existencia de un contrato de arrendamiento y promesa de venta suscrito por doña Raquel María Millahual Saldias como arrendadora y promitente vendedora y, como arrendataria y promitente compradora, doña Myriam Ruth Ibañez Muñoz, con fecha 21 de diciembre de 1992, ante don René Ramírez Molina, Notario Público de Temuco. Dicho contrato recae sobre el inmueble denominado Hijueta N° 82 de 3,83 hectáreas, ubicado en el lugar Quetroleufu, comuna de Pucón, de propiedad de la demandante, según consta de inscripción conservatoria vigente, a fojas 1.255, N° 1.036 del



Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 1993.

El citado contrato de arrendamiento y promesa de venta expresa, en su cláusula segunda, que “Por este acto doña Raquel María Millahual Saldías, da en arrendamiento a doña Myriam Ruth Ibañez Muñoz, quien toma y acepta para sí la propiedad individualizada en la cláusula primera precedente”. En su apartado tercero se indica la duración del contrato de arrendamiento, a saber, veinte años contados desde la fecha de la escritura, agregándose en su cláusula cuarta, la renta única a pagar por toda la extensión del contrato, esto es, \$957.500.- (novecientos cincuenta y siete mil quinientos pesos). Por otro lado, el acápite sexto expresa, en lo literal, lo siguiente, “La arrendataria tendrá amplias facultades para subarrendar y ceder el presente contrato, total o parcialmente”.

Según el párrafo noveno, la arrendadora promete vender, ceder y transferir a la arrendataria, quién promete comprar y aceptar para sí la propiedad, regulando el precio del contrato prometido en el valor fijado para el arriendo, esto es, \$ 957.500, que “se entiende totalmente pagado con la renta de arrendamiento que la promitente vendedora declaró recibir”, según el contrato. También se consigna que el contrato prometido se celebrará “cuando la propiedad se encuentre libre de la prohibición que le afecta por ser terreno indígena” (décimo segundo),

2.- Mediante escritura pública de fecha 07 de abril de 2016, otorgada en Santiago, ante la Notaria doña María Mercedes Barrientos Valenzuela, Repertorio Notarial N° 23.635, la demandada doña Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz, también conocida como Myriam Ruth Ibañez Muñoz, procedió a vender y hacer cesión total de su posición contractual de arrendataria y promitente compradora en el contrato individualizado precedentemente, a favor de don Ariel Jesús Panguilef Melo, se dice “adquiriendo por este hecho los mismos derechos y obligaciones que la cedente obtuvo y se obligó a cumplir en virtud del referido contrato de arrendamiento y promesa de venta, asumiendo en consecuencia la calidad de arrendatario y promitente comprador (...)”. En la cláusula séptima se enuncia que “la entrega material del inmueble en el que incide la cesión de derechos de arrendamiento y



promesa de venta se efectuó con anterioridad a este acto, a entera conformidad del comprador y cesionario, quién entró en la tenencia del predio arrendado y prometido vender en toda su extensión, según los deslindes que conforme al título inscrito la encierran”

3.- Se evacuó informe pericial agregado a folio 28, por el perito designado por las partes de común acuerdo, don Mauricio Varchavsky Velasco, quién tasó las construcciones, hizo un levantamiento perimetral del predio y construcciones, adjuntando tres fotografías, y dejó constancia que en la propiedad estaba presente la demandada, según lo siguiente: “1) En cuanto al levantamiento del predio. Se procedió a la medición perimetral de la Higuera número 82, proveniente de la división de la comunidad indígena Mariano Millahual, ubicada en el lugar Quetroleufu, comuna de Pucón, de una superficie de 3,83 hectáreas. De acuerdo al cerco existente, que rodea todo el inmueble perimetralmente, la superficie constatada es de 29.935 metros cuadrados, como consta del plano adjunto. Por tanto, la superficie constatada es inferior en 8.365 metros cuadrados a la del título. La superficie faltante es técnicamente atribuible a que en el deslinde poniente se encuentra abierto un camino que no figura en el plano general de la comunidad y que resta terreno a la Higuera número 82. (...) 2) En cuanto a las tasaciones. En el terreno existe una casa habitación de construcción mixta, de aproximadamente 170 metros cuadrados construidos, de cierta antigüedad, estimada en a lo menos 15 años. Se adjuntan algunas fotografías de la casa. Dado que la señora Myriam Ernst se mostró reticente a permitirme ingresar al interior de su vivienda, la tasación se hará de acuerdo a la calidad apreciada desde el exterior. El primer piso cuenta con radier de cemento y muros de albañilería. El segundo piso es de madera. Los techos están revestidos de zinc. Las ventanas son de vidrios simples, con marcos de madera. Se tasa esa construcción en 11 UF por metros cuadrado”.

4.- Se emitió informe del Sub Director Nacional de Conadi Sr. Marcelo Huenchunir Gómez, N° 538, de 23 de septiembre de 2020, donde expresamente refiere en su punto 5: “Que, en virtud de lo anterior, se ha procedido a evacuar el Informe Técnico N° 180 con fecha 24 de junio de 2020, suscrito por el funcionario Yuri Lautaro Coliqueo Jarpa, profesional de



la Oficina Técnica de la Subdirección Nacional de Temuco de la Conadi, en el cual se señala en términos generales que “la propiedad se registra a nombre de Raquel María Millahual Saldías, Rut 9.505.002-6”, y que “Con fecha 11 de junio de 2020 se realizó visita a terreno a la localidad de Quetroleufu, comuna de Pucón”. Indica el informe que dentro de la comunidad indígena Mariano Millahual, se tomó contacto con una hija de la demandante, es decir con doña Carolina Estefanía Peña Millahual, y, asimismo, con doña Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz, a quienes fue posible entrevistar, estando el contenido de sus declaraciones en este Informe (...)” El informe Técnico 180 aludido expresa: “Entrevistada la Sra. Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz en la Hijueta N° 82 del sector Quetroleufu, comunidad indígena Mariano Millahual, señaló lo siguiente: “Que siempre se habló de compra de la propiedad y no arriendo”, agrega que “ella vive hace 28 años en el lugar, en la casa que construyó luego de realizar el contrato, una vez que se vino desde Alemania”. Posteriormente se destaca: “ Para una respuesta adecuada se requiere un análisis jurídico de la situación, no obstante se puede señalar que, la Demandada se encontraría de mala fe ocupando la propiedad ya que el contrato de arriendo estipulado por las partes consideraba una duración de 20 años (...)”

También expone el informe que en la cláusula tercera del acuerdo aludido, se consigna que el contrato de arrendamiento tiene un plazo de veinte años, contados desde la fecha de la escritura, por lo que efectivamente dicho plazo estaría vencido, y que el precio único fue de \$957.500.-, indicándose que la definitiva de compraventa se celebraría en cuanto la propiedad se encontrara libre de prohibición que le afecta por ser terreno indígena, lo que nunca ha ocurrido legalmente, pues la propiedad no ha perdido su condición de terreno indígena conforme a la ley.

**Cuarto:** Que en relación a las alegaciones de la demandada, ya enunciadas, conviene tener presente algunos aspectos de trascendencia en los procesos como el de la especie, cuyo objeto es un terreno o predio de carácter indígena sometido a una normativa y resguardo especial.

En efecto, esta Corte Suprema antes manifestó que la legislación nacional ha evolucionado, desde la dictación de la Ley N° 17.729, en torno a



la relación y trato con los pueblos indígenas, lo que llevó a dictar la Ley N° 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. De la misma manera se ha dicho que en el análisis de los contratos de arrendamiento, bajo la modalidad pactada, suele imponerse a los titulares de tierras indígenas, un gravamen que afecta los atributos esenciales del dominio y que dichos actos pueden “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 la actual legislación “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”

Se realza por este tribunal 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 (...) legislación actualmente vigente, para resaltar los principios y orientación que debe guiar la solución del caso planteado (...) 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”. (Sentencia de la Corte Suprema, expedida con fecha 8 de febrero de 2022 en los autos rol 11.283-2021).

**Quinto:** Que delimitado lo anterior, y entrando a un análisis más particularizado de los planteamientos opuestos a la demanda, primero, con respecto a la excepción de la falta de legitimación pasiva, ha de tenerse presente que la objeción apunta a lo que se conoce en doctrina procesal





como legitimación procesal o *legitimatío ad causam*, que no es sino la aptitud para actuar como parte en un proceso específico y determinado. Ya esta Corte ha conceptualizado esa situación, señalando lo siguiente: “Que para poder actuar y figurar eficazmente como parte, en un proceso determinado y específico, no basta con disponer de la aptitud general de la capacidad o *legitimatío ad processum*, sino que es necesario además poseer una condición más precisa y referida en forma particularizada al proceso individual de que se trate. Tal condición que se denomina *legitimatío ad causam* o legitimación procesal afecta al proceso no en su dimensión común, sino en lo que tiene de individual y determinado. La legitimación procesal es la consideración especial, que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto litigioso, y en virtud de la cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en el proceso. La sola capacidad procesal no basta para formular una pretensión y para oponerse a ella en un juicio, sino que es necesaria una condición más precisa y específica referida al litigio mismo específico.” (Corte Suprema, Rol 5615-2005, 9 de julio de 2007 y 72.031-2020 de 9 de agosto de 2021).

**Sexto:** Se ha dado por cierto que entre las partes se celebró el 21 de diciembre de 1992 un contrato de arrendamiento y promesa de venta referido a un predio indígena ubicado en la comuna de Pucón. En dicho acuerdo, por el lapso de veinte años, se incorporó una cláusula que permitía la cesión del contrato en las mismas condiciones del cedente; de modo que veintitrés años más tarde, el 7 de abril de 2016, se materializó esa cesión entre la demandada, doña Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz, también conocida como Myriam Ruth Ibañez Muñoz, y don Ariel Jesús Panguilef Melo, el que quedó -se dice- en la misma posición de la arrendataria y promitente compradora, y con todos sus derechos y obligaciones, constando que la entrega material del inmueble se efectuó con anterioridad a la cesión, ingresando el cesionario como tenedor del predio arrendado y prometido vender.

**Séptimo:** Que, desde ya, cabe destacar los términos en que se llevó a efecto la convención celebrada entre las partes el año 1992 también que,



transcurrido el plazo de duración del contrato de arrendamiento, el año 2016, la arrendataria cedió esa calidad y la de promitente compradora.

Evidentemente, y sin entrar por ahora a analizar en profundidad la legislación especial que ha de regir estos acuerdos, debe dejarse patente que la excepción planteada de ausencia de legitimación pasiva, desnaturaliza aquel pacto de 1992, contraviniendo desde ya la ley del contrato, según el artículo 1545 del Código Civil, que fijaba un plazo para su duración y, por ende, también para la cesión que en él eventualmente se permitía.

Todavía, es de considerar que vigente a la celebración del contrato una determinada ley, la N° 17.729, modificó ese texto por la ley N° 19.253, publicada el 5 de octubre de 1993, que por razones de orden público vino a imponer más restricciones a los pactos sobre tierras indígenas, como se ha dicho en el motivo cuarto precedente. En esa misma perspectiva, cabe consignar que en derecho privado de los contratos, el artículo 1545 del Código Civil contiene la norma referida a su fuerza obligatoria la que se entiende subordinada a la conformidad del contrato a las exigencias legales fundadas en el orden público, de ahí la expresión “todo contrato legalmente celebrado es ley”.

**Octavo:** Que es menester entonces concluir, en este apartado, que la llamada *legitimatío ad causam*, para el caso de la demandada doña Myriam Ruth Ernst Ibáñez Muñoz, se hallaba presente al momento de fijarse el vínculo procesal, desde que se encontraba en una relación cierta y determinada con el objeto litigioso, sin que pudiera oponer la existencia de una nueva vinculación con un tercero, llevada a efecto al margen de la ley del contrato y del orden público ínsito en este tipo de vinculaciones.

Por lo demás, tanto el informe pericial del perito don Mauricio Varchavsky Velasco, como el evacuado por el Sub Director Nacional de la Conadi, dan cuenta que la arrendataria primigenia estaba físicamente en el predio en los años 2018 y 2020, ostentando la calidad de ocupante, sin que se aludiera en ninguno de ellos al supuesto cesionario don Ariel Jesús Panguilef Melo, bajo evidente transgresión de la Ley N° 19.253, como se verá más adelante.



**Noveno:** Que, enseguida, corresponde atender a la cuestión planteada en el considerando segundo precedente sobre la ausencia de imposibilidad en el cumplimiento de la prestación debida en el contrato de promesa, en cuatro acápites: a) en cuanto a la eficacia del contrato prometido, que consiste en que la apreciación futura de la validez del contrato prometido debe hacerse en función o teniendo presente la ley o más aún, el ordenamiento jurídico vigente al momento del otorgamiento del contrato de promesa; b) sobre que la validez del contrato de promesa de compraventa, en el presente caso, está determinada por lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2.568 modificatorio de la Ley N° 17.729, vigente al tiempo del otorgamiento de la promesa, el contrato de promesa de compraventa en cuestión cumple íntegramente con los requisitos enumerados en el artículo 1554 del Código Civil para esta clase de contratos; c) los efectos del contrato de promesa de compraventa no se han visto afectados por la nueva Ley N° 19.253, por lo que los derechos y obligaciones nacidos de aquel han podido hacerse exigibles y cumplirse, no obstante su vigencia, sin que se haya producido la caducidad de la promesa, al tenor de la regla del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes. Y d) sin perjuicio de lo anterior, la subrogación personal que nace de la cesión del contrato de promesa de venta referida a la posición jurídico contractual de promitente comprador a favor de una persona indígena como es el cesionario don Ariel Jesús Panguilef Melo, despeja toda duda respecto a que el contrato definitivo puede otorgarse válida y eficazmente.

**Décimo:** Que, al respecto, como se ha dicho por la doctrina, el orden público implica en derecho de contratos el respeto de la regla según la cual las partes no pueden pasar por alto normas imperativas ni menos prohibitivas.

Las reglas de orden público en general se imponen por razones de moralidad o de seguridad necesarias para la vida en sociedad. De ahí que, la ley es la única que puede limitar la forma como se puede usar, gozar o disponer de la propiedad sobre una cosa corporal o un derecho, conforme a su función social la que comprende, entre otros, cuanto exijan los intereses



generales de la Nación. Lo anterior se aplica por cierto a los derechos reales sobre cosas incorporales.

Tanto en derecho público como en derecho privado, el orden público limita la libertad contractual y justifica en algunos casos atentados a la estabilidad de las relaciones contractuales, particularmente cuando estas reglas de orden público han sido establecidas como necesarias en el orden social al estar ligadas a valores asociados a la institucionalización de la paz social.

En derecho privado de los contratos, el artículo 1545 del Código contiene la norma referida a su fuerza obligatoria, la que se entiende subordinada a la conformidad del contrato a las exigencias legales fundadas en el orden público. En consecuencia, si una razón de interés general ligada estrechamente a un imperativo de orden público lo justifica, es posible y querible que la judicatura ponga término a ese contrato que ha generado obligaciones cuya prestación se encuentra prohibida y cuya permanencia en el tiempo contribuirá a desarticular la paz social impuesta por la norma jurídica, perpetuando una situación que, conforme al ordenamiento vigente, resulta contraria a derecho.

Más aún, tratándose de contratos de tracto sucesivo, -como el de arrendamiento-, esto es, aquella categoría dogmática según la cual los derechos y obligaciones que de él derivan van naciendo, cumpliéndose y extinguiéndose progresivamente en el tiempo, de modo que una parte se obliga para con la otra a realizar varias prestaciones temporales, no escapan a la prescripción del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de Leyes, según el cual “en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración”. Sin embargo, no se trata (la ley 19.253) de una ley con efecto retroactivo, sino de una simple *ley modificatoria*. La mayoría de las leyes modificatorias rigen *in actum* (a menos que se trate de una retroactiva modificatoria), sin embargo, producen efecto sobre hechos o acontecimientos pasados, pero no por eso son retroactivas. La ley modificatoria entra a regir situaciones pasadas sin ser retroactiva, como cuando se celebra un contrato sobre una cosa que bajo el imperio de una ley anterior era comerciable, pero pasa a no serlo por la entrada en vigor de la



ley posterior. La nueva ley se integra al contrato modificándolo y alterando la estabilidad contractual, como se dirá luego.

Atendida su especial naturaleza, los contratos de ejecución sucesiva se ven sobre todo enfrentados a la necesidad de incorporar las leyes modificatorias que entran en vigor durante su cumplimiento o ejecución y en particular aquellas dictadas en razón de un interés general ligado estrechamente a un imperativo de orden público de protección.

De hecho, lo anterior se puede explicar porque el ejercicio de los derechos reales, entre ellos el de propiedad que se tiene sobre los derechos subjetivos que nacen de la celebración de un contrato, conforme al artículo 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de Leyes se adquieren bajo el imperio de una ley, subsisten bajo el imperio de otra, pero en cuanto a su ejercicio y su extinción, se rigen por la ley posterior.

La regla del artículo 22 de la ley referida, entonces, en armonía con su 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 y aún su promesa de enajenación y la cesión de esos derechos a quien no tiene esa calidad, no sólo se afecta de 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.

**Undécimo:** Que, de esta manera y según los lineamientos definidos precedentemente, atendida la situación fáctica también consignada en este fallo, no son efectivas y corresponde desechar las alegaciones o defensas empleadas por la parte demanda, en relación a la “Ausencia de imposibilidad en el cumplimiento de la prestación debida en el contrato de promesa”, en sus cuatro vertientes.



**Duodécimo:** Que, debemos enfatizar, que el artículo 13 de la Ley N° 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, dispone 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.”

En esta perspectiva, definido que el año 1992 se celebró el contrato de arrendamiento, promesa de venta y facultó la cesión del mismo a terceros, cesión que se produjo el año 2016, precisamente a tales convenciones les era exigible lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, vigente desde 1993, todavía cuando bajo la égida de esta ley fue materializada presuntamente aquella cesión a un tercero, ya que se prohibieron los arrendamientos de tierras indígenas por un plazo superior a cinco años. Por lo mismo, se ha consignado que “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” (CS 11.283-2021)

**Décimo tercero:** Que, finalmente, del mismo modo ya esbozado, no es aceptable jurídicamente lo planteado por la demandada de que existiendo dos contratos ligados o conexos entre sí, no es procedente exigir la restitución del predio sin poner término a ambos contratos que para estos



efectos constituyen una unidad contractual, y más aún que para la entrega material del predio necesariamente se requiere tener que demandar la terminación de ambos contratos como un todo indivisible.

Opera en contra de estas tesis, la invalidez del ardid que se emplea, por medio de una transgresión encubierta de la ley que rige el arrendamiento, cesión, promesa de venta o enajenación de las tierras indígenas, y que se consolida mediante otro acto posterior en el tiempo de innegable carácter también fraudulento y mendaz, como hemos visto. Precisamente, tal constatación permite enmendar conforme a derecho y justicia, en toda su extensión, una situación irregular.

Esta Corte Suprema ha dicho que un examen atento 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. Y el mismo fallo precisa que se ha señalado en ocasiones anteriores 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 concluido 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).

Igualmente, este tribunal destaca que aun cuando el artículo 13 de la Ley N° 19.253, alude a un vicio de nulidad absoluta por la contravención a los actos que la ley prohíbe, lo cierto es que “se 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” (Sentencia CS rol N°11.283-2021)

**Décimo cuarto:** Que, en conclusión, debe enmendarse el fallo del tribunal *a quo*, y demandada que fuera la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por la expiración del tiempo estipulado, según lo dispuesto en el artículo 1950 N° 2 del Código Civil, corresponde hacer lugar a tal pretensión y admitir dicha extinción.

Ante estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 144, 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 1915, 1950 y 1954 del Código Civil y Ley N°19.253, se resuelve:

Que se revoca la sentencia apelada de treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, dictada por el Juzgado de Letras de Pucón, se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada y se declara terminado el contrato de arriendo celebrado el 21 de diciembre de 1992, ante el Notario Público de Temuco don René Ramírez Molina, entre doña Raquel María Millahual Saldías y doña Myriam Ruth Ernst Ibáñez Muñoz, también conocida como Myriam Ruth Ibañez Muñoz, contrato que recae sobre el inmueble denominado Hijuela N° 82 de 3,83 hectáreas, ubicado en el lugar Quetroleufu, comuna de Pucón. La demandada, en consecuencia, deberá restituir el inmueble sub-lite, dentro de treinta días de ejecutoriado este fallo, libre de todo ocupante, con costas por haber sido totalmente vencida.

Regístrese y devuélvase.

Redactó el ministro (S) Roberto Contreras Olivares.

Rol N° 47.409-21

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Chevesich R., Andrea Muñoz S., María





Cristina Gajardo H. y Ministro Suplente señor Roberto Contreras O. No firma el ministro suplente señor Contreras, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintidós.



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

