

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras y Gar.de Pucón  
**CAUSA ROL** : C-304-2016  
**CARATULADO** : MILLAHUAL/ERNST

Pucón, treinta y uno de diciembre de dos mil veinte.

**VISTOS:**

A folio 1 y siguientes comparece doña **RAQUEL MARÍA MILLAHUAL SALDÍAS**, cédula de identidad número 9.505.002-6, chilena, domiciliada en pasaje Esperanza número 85, sector Tres Esquinas, comuna de Pucón, quien interpone demanda de terminación de contrato de arriendo por vencimiento del plazo en procedimiento especial indígena, en contra de doña **MYRIAM RUTH ERNST IBAÑEZ MUÑOZ**, antes llamada Myriam Ruth Ibañez Muñoz, dueña de casa, domiciliada en la hijuela número 82 de la ex comunidad indígena Mariano Millahual, camino al Eco Parque, lugar Quetroleufu, comuna de Pucón, cédula de identidad número 5.193.184-K, fundada en los argumentos de hecho y de derecho que expone:

Refiere ser dueña de un predio denominado Hijuela 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, con los siguientes deslindes especiales: Norte: línea recta que separa de la hijuela número 46; Este: cerco recto que separa de la hijuela número 47; Sur: línea recta que separa de la hijuela número 81 y Oeste: cerco recto que separa de la hijuela número 83.

Se encuentra inscrita a su nombre a fojas 1255 número 1036 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 1993.

Por escritura pública de la Notaría de Temuco de don René Ramírez Molina de fecha 24 de diciembre de 1992, repertorio 689, dio en arrendamiento a la demandada, llamada en ese entonces Myriam Ruth Ibañez Muñoz, la referida hijuela, por un plazo de 20 años, por una renta total de \$957.000.-, lo que implica 102 unidades de fomento, según su equivalencia a esa fecha (\$9.381,39).

Al 20 de septiembre de 2016, las 102 unidades de fomento equivalen a \$2.674.878,6.- y el arriendo anual de 5,1 unidades de fomento asciende a \$133.743,93.



Foja: 1

Conjuntamente con el arriendo, se celebró una promesa de compraventa sobre la Hijueta número 82, por el mismo monto antes referido, esto es, \$957.000.-, lo que implica 102 unidades de fomento, esto es \$2.651.291.- al 31 de mayo de 2016.

De acuerdo a la cláusula décimo segunda del contrato, "la escritura definitiva de compraventa se celebrará en cuanto la propiedad se encuentre libre de la prohibición que le afecta por ser terreno indígena". Dado el cambio legislativo de la ley 19.253, esa promesa hoy día está prohibida por ley, por lo que no puede cumplirse.

En cuanto al derecho, sostiene que el artículo 1950 número 2 del Código Civil señala que el contrato de arrendamiento termina "*por la expiración del tiempo estipulado para la duración*".

Como el arrendamiento comenzó a regir el 21 de diciembre de 1992, según su cláusula tercera, su vigencia expiró, por lo que debe ser declarado extinguido.

Agrega que, siendo su propiedad de aquellas protegidas en el artículo 12 de la Ley N° 19.253, corresponde tramitar la presente causa de conformidad al procedimiento del artículo 56 de la referida ley.

Por tanto, de acuerdo a las normas legales citadas, solicita se declare: 1) La terminación de contrato de arriendo por expiración del plazo de su duración; 2) Que la demandada debe restituir la propiedad arrendada una vez ejecutoriado el fallo dictado o en el breve plazo que fije el Tribunal, bajo el apercibimiento de ser lanzada ella, sus familiares, dependientes, trabajadores o cualquier persona que ocupe el inmueble a su nombre o representación, con el auxilio de la fuerza pública, la que actuará con facultades de allanamiento y descerrajamiento en caso de oposición; 3) Que la demandada deberá pagar las costas de esta causa.

A folio 7 consta notificación personal de la demandada de autos.

A folio 16 consta comparendo de estilo de contestación y avenimiento, de fecha 25 de enero del año 2017 a la cual asistieron personalmente la demandante doña **RAQUEL MARÍA MILLAHUAL SALDÍAS**, representada por el Abogado don **EDMUNDO FIGUEROA MULLER**; asimismo con la presencia de doña **MYRIAM RUTH ERNST IBAÑEZ MUÑOZ**, asistida por su Abogado don **MARCELO EDUARDO NECULMAN MUÑOZ**. Oportunidad en que la actora ratifica su libelo en todo lo peticionado solicitando se acoja con costas; en tanto la demandada contestando el mismo peticionó el total rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas, refiriendo como fundamento para ello, las siguientes argumentaciones:

**I.1.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE TERMINACIÓN DE CONTRATO ARRIENDO. FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA.**



**Foja: 1**

Indica que, la legitimación en o para la causa, es la vinculación que tienen las partes de un proceso concreto con la relación jurídica sustantiva sobre que éste recae y que habilita (la vinculación) a una de ellas para asumir la posición de demandante y coloca a la otra en la necesidad de soportar la carga de ser demandado.

En otras palabras, la determinación de la legitimación en causa de quienes participan en un proceso, revela si el demandante es el sujeto que tiene derecho a hacerlo en el proceso de que se trata, y el demandado la persona que debe sufrir la carga de tal posición en el mismo, conforme a la naturaleza jurídica sustantiva de la acción deducida por el actor en su demanda.

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, éstas 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 por ellos celebrado.

Haciendo uso de esta autorización, su representada por escritura pública de fecha 07 de abril de 2016, otorgada en Santiago, ante el Notario Público Suplente de su Titular, 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 a éste, los mismos vínculos jurídicos que ya existían frente al contratante cedido, la actora en ésta causa doña RAQUEL MARÍA MILLAHUAL SALDÍAS, quedando la cedente liberada de sus obligaciones contractuales, quien por esta razón se constituyó en una tercera ajena al contrato.

La cesión de contrato, no es una simple cesión de crédito, acompañada de una cesión de deudas, sino una verdadera sucesión del cesionario al cedente, en la calidad de contratante, lo cual implica un reemplazo en todos los vínculos jurídicos que se derivan de la calidad de parte -sin que esto conlleve una extinción de los vínculos originales-: es decir, una sucesión en la posición jurídica contractual a título particular (subrogación personal).

De acuerdo a lo anterior el cesionario pasa a ocupar el mismo lugar jurídico que tenía su cedente, es decir, la de arrendatario y promitente comprador, respecto de todos los derechos y obligaciones nacidos de dicho contrato, esto es, tanto los derechos y obligaciones principales, como todos los derechos denominados potestativos, facultades, acciones, excepciones, garantía, deberes y obligaciones secundarios, etcétera, pudiendo exigir el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa y de arrendamiento de la misma forma que podría haberlo hecho su cedente, sea personalmente o representada.



**Foja: 1**

Señala que, es importante dejar en claro en lo que respecta a la inoponibilidad de la cesión respecto de terceros, que a diferencia de la cesión de créditos, en que el deudor cedido, que no es parte en la cesión, no está obligado a reconocer al cesionario como acreedor, hasta tanto la cesión no sea notificada o aceptada, tratándose de la cesión de contrato, si bien es cierto el contratante cedido no es parte en el contrato de cesión, éste, desde el momento en que facultó expresamente a su cocontratante a ceder la calidad de contratante a un tercero, ya consta su aceptación o consentimiento en la sustitución contractual; más aún, el consentimiento expresado por el contratante cedido, conlleva desde el punto de vista jurídico el aceptar que el cedente se libere de sus obligaciones contractuales para con el cedido.

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 de las partes del juicio con la relación sustantiva contractual sobre la que recae el presente proceso, debiendo por tal motivo rechazarse la demanda ab initio.

**I.2.- AUSENCIA DE IMPOSIBILIDAD EN EL CUMPLIMIENTO DE LA PRESTACIÓN DEBIDA EN EL CONTRATO DE PROMESA. -**

Indica que, la actora tangencialmente en el punto 4º de su escrito de demanda, plantea que conforme a lo expresado en la cláusula décimo segunda del contrato de arriendo y promesa de venta, el cambio legislativo producido por la Ley N° 19.253, conlleva a que el contrato de promesa, -celebrado conjuntamente con el arriendo-, hoy día estaría prohibida por la ley, por lo cual no puede cumplirse.

En otras palabras, lo que plantea en su demanda es que la entrada en vigencia de la actual Ley Indígena se constituye en un hecho sobreviniente, que afectaría la validez de la promesa y como consecuencia de ello su eficacia, por la imposibilidad de dar cumplimiento a la obligación de celebrar el contrato prometido en la forma establecida en el contrato.

Sobre este punto, hace presente lo siguiente:

a).- En cuanto a la eficacia del contrato prometido. La exigencia excluye solo aquellos contratos posteriores, cuya celebración 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, requisito que ha dado lugar a múltiples problemas de interpretación que es necesario abordar.



**Foja: 1**

En general la doctrina ha sostenido que la eficacia del contrato prometido es algo que se analiza al tiempo del otorgamiento del contrato definitivo y no al momento de la celebración del contrato de promesa, pues esta supone normalmente un obstáculo o impedimento legal que impide el celebrar en ese instante un contrato valido y eficaz, que de no existir obviaría la celebración de la promesa.

Sin embargo, es necesario efectuar precisiones para un correcto entendimiento jurídico.

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 aun, 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.

Así, si sobre la base del ordenamiento jurídico vigente al momento del otorgamiento del contrato de promesa, se advierte que el contrato cuya celebración posterior se pretende acordar por las partes, no es posible concluirlo definitivamente como un contrato valido y eficaz; el contrato de promesa es nulo por no conformarse al requisito contemplado en el artículo 1554 N° 2 del Código Civil, debido a que el contrato definitivo es declarado ineficaz por la ley vigente, nulidad que no es susceptible de remediarse dentro de la modalidad fijada en la promesa para su celebración.

En este caso, la promesa es inútil por que conduce indefectiblemente a un contrato carente de validez, de ahí que la promesa se declare nula.

Para el caso de que el contrato prometido sea de aquellos cuya ineficacia jurídica -conforme a la ley vigente al momento del otorgamiento del contrato de promesa- es susceptible de ser removida por medio de trámites y diligencias que permitan colocar a las partes en situación de otorgar el contrato definitivo en forma valida y eficaz; la promesa de compraventa debe tenerse por válida puesto que el contrato prometido puede otorgarse en forma eficaz, si una vez cumplido el plazo o condición que fija la época de suscripción del contrato definitivo, se logra remover los obstáculos legales que afectaban la celebración del contrato prometido.

De acuerdo a lo expresado, se puede concluir que no obstante ser efectivo que la eficacia del contrato definitivo es algo que debe estudiarse en el instante en que se pretende celebrar el contrato prometido, éste análisis debe necesariamente hacerse a la luz de la ley vigente al momento de la celebración del contrato de promesa.

Ello es así, por cuanto es natural que las partes al celebrar un contrato tomen en cuenta la ley vigente solo al tiempo de su celebración, que es la única que han podido conocer, no siendo posible colocarlas en situación de tener que prever una ley posterior



**Foja: 1**

que no depende de la voluntad de las partes, debiendo el legislador en este caso dar certeza jurídica a los contratantes asegurándole al amparo de la ley vigente que los efectos ya producidos de una situación contractual no quedaran entregados a eventualidades caprichosas.

En consecuencia, si bien el contrato prometido puede tornarse ineficaz como consecuencia de un hecho sobreviniente, no existente al tiempo de la conclusión de la promesa, esta situación debe estar reconocida en el ordenamiento jurídico positivo vigente, como una eventualidad que puede afectar la eficacia de las obligaciones emanadas de la promesa, como puede ser un embargo o una medida precautoria, pero en ningún caso el hecho sobreviniente puede tener su origen en una decisión legislativa, pues se trata de hechos nuevos no reconocidos por la legislación vigente al tiempo de la celebración del contrato de promesa, creados por una nueva ley lo que le está vedado al legislador, por cuanto de hacerlo estaría vulnerando o transgrediendo derechos personales válidamente adquiridos, que gozan de protección constitucional en virtud del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

En suma, no resulta correcto afirmar que el cambio legislativo, producido por la Ley 19.253, tenga la virtud que el contrato de promesa cuya validez resulta indiscutida al momento que fue acordada, deba estimarse hoy día como un contrato prohibido por la ley.

b).- La validez del contrato de promesa de compraventa en el presente caso, ésta determinado por lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2568 modificatorio de la Ley N° 17.729, normativa vigente al tiempo del otorgamiento de la promesa.

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 Higuera N° 82 objeto del contrato de compraventa prometido, la Ley N° 17.729 de 1972 modificada por los decretos leyes 2.568 y 2750, ambos del año 1979, la 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 podrían enajenarse durante 20 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.

Luego, la circunstancia de que haya existido tal prohibición no imposibilitaba jurídicamente celebrar un contrato de promesa de compraventa cuyo cumplimiento se acordara efectuar una vez transcurrido el plazo de prohibición fijado por la ley.

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



**Foja: 1**

esta clase de contratos, particularmente con el requisito consignado en el N° 2 de dicha disposición, ya que el contrato prometido no era de aquellos que las leyes declaraban ineficaces, por cuanto se prometió celebrarlo después que se hubiera terminado las prohibiciones o gravámenes que en esa época afectaban al inmueble que se prometía enajenar, esto es, transcurrido el plazo de 20 años indicado en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2.568.

Esta fue la común intención de las partes al momento de contratar, al expresar en la cláusula décimo segunda que, “La escritura definitiva de compraventa se celebrará, en cuanto la propiedad se encuentre libre de la prohibición que le afecta por ser terreno indígena”, o sea, cuando el contrato prometido se pudiera ejecutar válidamente de acuerdo a la ley vigente al tiempo de la celebración del contrato de promesa de compraventa, ley que es la única que pudieron tener presente las partes al momento de contratar.

Por las razones expuestas el contrato de promesa de compraventa es legalmente válido, produciendo válidamente todos los efectos que le son propios.

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 la vigencia de esta, sin que se haya producido la caducidad de la promesa.

La regla del art. 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.

De la historia de su establecimiento, aparece el claro propósito del ejecutivo y del legislador de excluir el efecto retroactivo y el efecto inmediato de las leyes nuevas sobre los contratos celebrados con anterioridad. Así se deduce por ejemplo del Mensaje del Presidente de la República que no pudo ser más claro al respecto, al expresar: “El que contrata no lo hace por lo regular tomando en cuenta sólo el momento en que ajusta su convención, sus cálculos abrazan además el porvenir y trata de asegurarse al amparo de la ley una posición que en cuanto se pueda esté a salvo de eventualidades caprichosas.



**Foja: 1**

Sería, pues, contrariar hasta un punto muy peligroso la confianza en las especulaciones, si hubiera de verse expuesto en el curso de su desarrollo a sufrir los cambios más o menos radicales que se originasen de la promulgación de una nueva ley. Para evitar estos inconvenientes, el proyecto sienta el principio de considerar incorporadas en un contrato las leyes que le eran aplicables al tiempo de su celebración”.

Insistiendo en la misma idea, la Cámara de Diputados, a su vez, aprobó la siguiente redacción del art. 22: “La validez de un acto o contrato y los derechos y obligaciones que de ellos resulten se regirán por las leyes vigentes al tiempo en que hubieren tenido lugar”. Sin embargo, de acuerdo a la historia de la ley, por olvido no se transcribió así al Senado quedando en definitiva la redacción como está.

Al disponer la norma en comento que los contratos han de regirse por las leyes vigentes al tiempo de su celebración, excluye, por vía de consecuencia, tanto el efecto retroactivo como el efecto inmediato en la aplicación de las nuevas leyes, respecto de los efectos, producidos o por producirse, de los contratos patrimoniales celebrados con anterioridad a éstas.

Por lo anterior resulta equivocado sostener, que como consecuencia de la derogación orgánica de la Ley N° 17.729 y sus modificaciones posteriores, virtud del artículo 78 de la Ley N° 19.253 (la cual entró en vigencia el 5 de Octubre de 1993), la prohibición de enajenar impuesta por el artículo 26 del Decreto Ley N° 2568, desaparece en relación al contrato de promesa celebrado por la demandante y su representada, pues ello importa desconocer la ley del contrato.

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 Ariel Jesús Panguilef Melo, despeja toda duda respecto a que el contrato definitivo puede otorgarse válida y eficazmente, eliminando el supuesto vicio que afecta al contrato de promesa, de acuerdo al requisito contemplado en el artículo 1554 N° 2 del Código Civil.

Sin entrar a reconocer la condición jurídica de tierra indígena del predio prometido vender, si se acepta que esto es así; no se advierte de que forma se estaría vulnerando la normativa indígena vigente contenida en los artículos 12 y 13 de la Ley N° 19.253, que permita sostener que el contrato prometido es de aquellos que las leyes declaran ineficaces y que no pueda cumplirse la prestación debida, considerando la realidad jurídica actualmente existente, luego de efectuada la cesión del contrato de promesa, considerando la calidad jurídica de las personas que hoy día se ubican en los dos extremos del contrato cedido.

En efecto, si se reconoce que el contrato de promesa de compraventa y la compraventa definitiva, son 2 contratos de naturaleza jurídica diversa, cada uno con su





**Foja: 1**

fisonomía que le es propia, presentándose como 2 actos separados, se concluye que como en la actualidad el promitente comprador presenta la condición jurídica de persona indígena, según fluye de sus propios apellidos, desaparece el inconveniente jurídico denunciado por el actor respecto de la imposibilidad de dar cumplimiento a la promesa, lo que descarta todo vicio por el cual se sostenga la nulidad de la promesa, de manera que no cabe entender caduca la promesa.

**I.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 CONTRATUAL.**

De todo lo dicho se concluye en definitiva que al margen del contrato de arriendo existe, como bien lo reconoce la actora un contrato de promesa, los que se encuentran ligados entre sí, de forma tal que la entrega de la propiedad por parte de la actora no dice relación solo con el arriendo, sino que también con la promesa de venta que fue acordada conjuntamente con la primera, de manera que no resulta admisible pretender en base a la sola terminación del contrato de arriendo, que se restituya el inmueble objeto del mismo, desde que este además constituye el objeto de la promesa y la entrega en arriendo por el plazo estipulado no era bajo el supuesto que terminado este debía restituirse el predio, ya que cumplido el plazo resultaba exigible la promesa que iba a transformar al arrendatario en dueño.

Lo anterior plantea una exigencia en cuanto a la forma de enfrentar la ineficacia del negocio jurídico celebrado. 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, en base a una pluralidad de contratos autónomos, vinculados entre sí, en búsqueda de una finalidad económica supracontractual, que constituye 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.

En consecuencia, como la común intención de las partes al contratar era que terminado el arriendo el predio se mantuviera en poder del arrendatario, ahora en virtud del contrato de promesa de compraventa al cual se obligó igualmente el arrendador; la posibilidad de exigir la entrega material del predio necesariamente requiere tener que demandar al 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.

Por tanto, en mérito de lo expuesto y normas citadas, solicita rechazar la demanda, con costas.



**Foja: 1**

Acto seguido el Tribunal llamó a conciliación sin que aquella se produjera. Acto seguido, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos “1- Existencia del contrato de arrendamiento. En afirmativa, estipulaciones y alcances del mismo; 2- Efectividad que la parte demandada no ha cumplido con las obligaciones pactadas”, según consta a folio 19. Rindiéndose la prueba que consta en autos.

A folio 41 y 42 se evacuó informe de parte de la Corporación Nacional Indígena.

A folio 47 se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, la controversia de marras ha sido latamente referida en lo expositivo de este fallo teniéndose por reproducida íntegramente en esta parte.

**SEGUNDO:** Que, habiendo resultado frustrado el llamado a conciliación efectuado por el Tribunal en el comparendo de estilo de fecha 25 de enero de 2017, se recibió la causa a prueba fijándose como hechos sobre los cuales deberá recaer aquella los siguientes: 1- Existencia del contrato de arrendamiento. En la afirmativa, estipulaciones y alcances del mismo; 2- Efectividad que la parte demandada no ha cumplido con las obligaciones pactadas.

**TERCERO:** Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o esta; de modo que, será de cargo de la actora acreditar la existencia del contrato y los supuestos incumplimientos de la parte demandada.

**CUARTO:** Que, a fin de acreditar sus dichos, la parte demandante acompañó con las formalidades legales los siguientes antecedentes probatorios:

**DOCUMENTOS:**

A folio 1 y 46 se tuvo por presentados y ratificados los siguientes documentos, no objetados por la contraria, a saber: 1) Copia de inscripción de la propiedad con certificado de dominio vigente, de fojas 1255, número 1036, año 1993 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, de fecha 28 de diciembre de 2015, que recae sobre el predio denominado Hijueta N° 82, de 3,83 hectáreas, adjudicada en dominio individual a doña Raquel María Millahual Saldías ; 2) Fotocopia autorizada de Escritura Pública del contrato de arrendamiento de fecha 21 de diciembre de 1992, suscrito entre doña Raquel María Millahual Saldías y Myriam Ruth Ibáñez Muñoz, fojas 1397, repertorio N° 689, sexto bimestre del año 1992; 3) Publicación de fecha 24 de diciembre de 2017 del Diario Constitucional en el sitio web



**Foja: 1**

www.diarioconstitucional.cl; 4) Publicación de fecha 19 de marzo de 2020 del Diario Uchile en el sitio web www.radio.uchile.cl.

**QUINTO:** Que, a su vez, la parte demandada incorporó como prueba documental a folio 44, no objetada, a saber: 1) Copia autorizada de Escritura Pública de Cesión de contrato de arrendamiento y promesa de compraventa, celebrado entre doña Myriam Ruth Ernst Ibáñez Muñoz y don Ariel Jesús Panguilef Melo, el 7 de abril de 2016, otorgada en la Cuadragésima Novena Notaria de Santiago, ante la Notario Público Suplente del Titular doña María Mercedes Barrientos Valenzuela, anotada en el Repertorio Notarial con el N° 23.635.

**SEXTO:** Que, a folio 22, de común acuerdo las partes designan perito a don Mauricio Varchavsky Velasco, para los efectos de tasar las construcciones, hacer un levantamiento perimetral del predio y construcciones.

A folio 28 el citado perito acompaña informe pericial, incorporando un levantamiento planimétrico y tres fotografías, refiriendo que, la superficie constatada es de 29.935 metros cuadrados. La superficie faltante es 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 Hijueta número 82. En cuanto a las tasaciones, refiere existir en el inmueble una casa habitación de 170 metros cuadrados construidos, tasándola en 11 UF por metros cuadrado.

**SEPTIMO:** Que, consta, a folio 43 que la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena evacuó informe con fecha 09 de noviembre de 2020, al tenor de lo pedido en autos conforme al procedimiento especial regulado en la Ley N° 19.253. En el mismo y previa relación de los antecedentes de esta causa, expuso en lo pertinente a la controversia que: “6° Que, en cuanto a los puntos de prueba, el citado informe señala: Respecto al 1° punto de prueba: Efectivamente existe un contrato de arrendamiento y promesa de venta, el que se realizó en Temuco con fecha 21 de diciembre de 1992, ante don René Ramírez Molina, Notario Público de Temuco, y el que comparecen, como arrendadora y promitente vendedora, doña Raquel María Millahual Saldías y por la otra parte, como arrendataria y promitente compradora, doña Myriam Ruth Ibáñez Muñoz, Se indica en el Informe que en la cláusula Primera del contrato se señala que doña Raquel María Millahual Saldías, declara que es dueña de la Hijueta N° 82 de 3,83 hás., ubicada en el lugar Quetroleufu, comuna de Pucón, y que el dominio a su nombre se encuentra inscrito a Fojas 1.311, N° 1.510 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica del año 1983. Asimismo, indica el Informe que en cláusula segunda del contrato señala: “Por este acto doña Raquel María Millahual Saldías, da en arrendamiento a doña Myriam Ruth Ibáñez Muñoz, quien toma y acepta para sí, la propiedad individualizada en la cláusula primera precedente”. También señala que en la cláusula tercera se indica que el contrato de arrendamiento tiene un plazo de 20 años,



**Foja: 1**

contados desde la fecha de la presente escritura, por lo que efectivamente dicho plazo estaría vencido (27 años), y que el precio único fue de \$957.500.-, indicándose en dicha escritura que la escritura 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.”

Respecto al 2º punto de prueba informa que: “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 entre las partes consideraba una duración de 20 años, de acuerdo a lo establecido en la cláusula Tercera del contrato, por lo que, no se ha cumplido por parte de la Demandada con las obligaciones pactadas. Además, existe la imposibilidad de cumplir lo establecido en la cláusula décimo segunda, esto es, que la propiedad es y seguirá siendo Indígena de acuerdo a lo establecido por la Ley 19.253”.

Adicionalmente el punto 7º indica lo siguiente: Que, de la revisión de los hechos y de los documentos adjuntos, además de lo consignado en Informe Técnico N° 180, en cuanto a lo que respecta a las materias propias de este servicio, se informa lo siguiente:

En virtud del artículo 1º inciso 1º de la Ley Indígena, Ley N° 19.253: El Estado reconoce que los indígenas de Chile son los descendientes de las agrupaciones humanas que existen en el territorio nacional desde tiempos precolombinos, que conservan manifestaciones étnicas y culturales propias siendo para ellos la tierra el fundamento principal de su existencia y cultura". En efecto el legislador reconoce como declaración de principios y premisa que la "tierra" es el pilar fundamental de las Comunidades, agrupaciones y personas que poseen la calidad de indígenas, sin definir lo que debe entenderse por tal concepto, sino más bien señalar en su artículo 12 distintos casos en que, atendiendo al origen de las mismas, se entenderá que poseen la calidad indígena.

La actual Ley Indígena nace en el seno de la Comisión Especial para Pueblos Indígenas (CEPI), con la activa participación de los grupos indígenas, contemplando en su Título VI las normas mediante las cuales la Corporación Nacional de desarrollo Indígena realizará su cometido, prescribiendo en su artículo 39 que se trate de aquél “organismo encargado de promover, coordinar y ejecutar la acción estatal en torno al desarrollo integral de las personas y comunidades indígenas", teniendo como una de sus funciones primordiales "e) Velar por la protección de las tierras indígenas a través de los mecanismos y sus comunidades el acceso y ampliación de sus tierras y aguas a través del fondo respectivo".

Por otra parte, el artículo 14 N° 2 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales en países independientes, suscrito por nuestro país, que entró en



**Foja: 1**

vigencia el 15 de septiembre de 2009, que al efecto dispone que: "Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión"

Así pues, la Ley Indígena, en su artículo 1º inciso final, sobre el particular dispone, asimismo, que: "Es deber de la sociedad en general y del Estado en particular, a través de sus instituciones, respetar, proteger y promover el desarrollo de los indígenas, sus culturas, familias y comunidades, adoptando las medidas adecuadas para tales fines y proteger las tierras indígenas, velar por su adecuada explotación, por su equilibrio ecológico y propender a su ampliación." Mandato que, ciertamente, tiene el deber de cumplir la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

El artículo 12 N° 1 de la Ley Indígena señala expresamente que: "Son tierras indígenas:"... "1º Aquellas que las personas o comunidades indígenas actualmente ocupan en propiedad o posesión provenientes de los siguientes títulos: ...". Así las cosas, en reiteradas ocasiones la Corte Suprema ha establecido que la frase "actualmente ocupan" exige que las tierras hayan estado ocupadas en propiedad o posesión por personas o comunidades indígenas al momento de entrada en vigencia de dicha ley, esto es, al 05 de octubre de 1993. Por cuanto, una tierra es indígena si al año 1993 la tierra se encontraba en posesión de una persona o comunidad indígena, en virtud de alguna de las causales del referido artículo 12 de la Ley.

Por su parte, el artículo 12 de la Ley N° 19.253 (que establece cuales son las tierras indígenas de conformidad a la Ley), en su N° 4, último párrafo, establece al respecto que: "La propiedad de las tierras indígenas a que se refiere este artículo, tendrá como titulares a las personas naturales indígenas o a la comunidad indígena definida por esta ley."

Por otro lado, el artículo 13 de la Ley N° 19.253 señala expresamente que: "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



**Foja: 1**

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."

El significado y alcance de la palabra enajenación y del artículo 13, en general, de la Ley Indígena, en relación a la Historia de la Ley N° 19.253 (fuente principal de interpretación de la misma), debe entenderse siempre en su sentido amplio. En este contexto, debe hacerse presente que el legislador solo contempló expresamente el mecanismo de desafectación de la calidad de tierra indígena para el caso de las autorizaciones de permutas de tierra indígena por una no indígena. Adicionalmente, no se puede omitir que la norma en comento tiene dos prohibiciones orientadas a impedir que la desafectación acentúe el detrimento territorial de los pueblos indígenas: 1.- Por una parte, que las tierras que toman el lugar de aquellas permutadas se considerarán también "indígenas", por lo que se continúa con la interpretación armónica de la normativa en el sentido de protección y ampliación de las tierras indígenas. 2.- Por otra, las permutas deben ser autorizadas por la CONADI, debiendo velar la institución, en caso que se trate de tierras individuales insertas en una comunidad indígena, por el interés preferente de la comunidad indígena involucrada. Es más, esta protección ha sido reforzada por los Tribunales de Justicia, habiendo resuelto éstos que en dichos casos la CONADI debiera iniciar un proceso de consulta indígena con los miembros de la comunidad.

Debe agregarse a todo lo señalado, que el artículo 19 N° 23 de la Constitución Política de la República de Chile establece que: "La Constitución asegura a todas las personas:"... "23°. - La libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres o que deban pertenecer a la Nación toda y la ley lo declare así. La anterior es sin perjuicio de lo prescrito en otros preceptos de esta Constitución.

Una ley de quórum calificado y cuando así lo exija el interés nacional puede establecer limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de algunos bienes;"

Así las cosas, el referido párrafo del artículo 12 de la Ley N° 19.253, es una norma que se encuadra dentro de la excepción del artículo 19 N°23, inciso segundo, de la Carta Fundamental, atendido que se trata de una norma que fue aprobada con el quórum especial señalado, razón por la que le es aplicable plenamente la excepción a la garantía constitucional en cuanto a las limitaciones y requisitos para la adquisición del dominio de los bienes (tierras indígenas). Pues bien, de la lectura de la Historia de la Ley N° 19.253 se puede extraer, específicamente del Primer Informe de la Comisión Especial de Asuntos Indígenas, que: "Por su parte, los artículos 12, 13, 15, 17 y 18 tienen carácter



**Foja: 1**

de normas de quórum calificado por establecer limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de determinados bienes, en la forma contemplada en el artículo 19, N° 23 de la Constitución Política, en relación con el artículo 63, inciso tercero, de la misma Carta Fundamental". La misma referencia se realiza en el Segundo Informe de la Comisión Especial de Asuntos Indígenas. Por su parte, en la discusión del proyecto de ley, en sala, pare su aprobación, se estableció: "El señor LAGOS (Prosecretario), - Antes de pasar a la última enmienda de la Comisión, es necesario volver sobre los artículos de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado aprobados por unanimidad en la Comisión. No se los citó en el momento de adoptar la Sala el acuerdo global sobre las normas acogidas unánimemente en la Comisión a la espera del quórum requerido, que ahora se cumple. Se trata, en el primer caso, de los artículos 16, 17, 43, 44, 45, 46, 48 (nuevo), 49, 50 y 59 permanentes y 7°transitorio; y en el segundo, de los artículos 12, 13, 15 y 17. Quedan aprobados, dejándose constancia de que votaron favorablemente 26 señores Senadores."

En virtud de lo anterior, es importante hacer presente a vuestro Tribunal que el artículo 12 de la Ley N° 19.253 contiene una norma imperativa en relación a la propiedad indígena, al establecer que el dominio de las tierras indígenas "tendrá como titulares a las personas naturales indígenas o a la comunidad indígena definida por esta ley." Pues bien, este mandato legal, aprobado mediante una ley de quórum calificado, no puede ser infringido bajo ningún subterfugio legal ya que, además de constituir una excepción específica a una garantía constitucional (principio de especialidad de la norma), tiene una sanción específica (en pro del mandato de protección y ampliación de las tierras indígenas), esto es, la nulidad absoluta de cualquier acto o contrato en contravención a él, lo que se ve reforzado por lo establecido en el artículo 13 de la Ley Indígena.

Que, el inmueble objeto del presente juicio es tierra indígena de conformidad a la Ley Indígena, cuya propiedad se encuentra inscrita a nombre de doña Raquel María Millahual Saldías, no teniendo la parte demandada derechos reales respecto del mismo, pues solo detentaba un título de mera tenencia (arrendamiento cuyo plazo se encuentra actualmente vencido) al momento de dictación de la Ley N° 19.253. Por otra parte, el cumplimiento del contrato de promesa quedó sujeto a la Ley Indígena vigente actualmente.

Que, en cuanto a la posterior cesión del contrato, de conformidad a la cláusula sexta del mismo este dice relación con el contrato de arrendamiento, por lo que se hace presente que en la revisión de este debe estarse a lo prescrito en la cláusula tercera del contrato suscrito con fecha 21 de diciembre de 1992, que estableció un plazo de 20 años.

Que, actualmente la legislación indígena prohíbe tajantemente la celebración de este tipo de contratos, pudiendo razonarse, en principio, que los celebrados válidamente



**Foja: 1**

a la luz de la anterior legislación indígena, mantienen su validez en este sentido (el hecho de haber sido celebrados bajo una normativa que lo permitía) pero no en cuanto a sus efectos futuros (promesa de enajenación). En esta línea se relaciona lo señalado en los artículos 9 y 22 con el artículo 12, todos de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes. Sin embargo lo anterior, es nuestro deber hacer presente que en cuanto a este tipo de contratos, suscritos con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 19.253 entre personas indígenas y no indígenas, nuestra Corte Suprema ha determinado que en cuanto a este materia, como en el caso de la sentencia dictada en causa Rol N° 23.194-2018, que acogió recurso de casación en contra de una sentencia dictada por el Juzgado de Letras en lo Civil de Panguipulli, que había sido confirmada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, que éstos contratos constituyen un fraude a la ley que perjudican a la parte normativamente más débil del mismo, esto es, la persona indígena en cuyo beneficio se estableció la prohibición de enajenar y que, en definitiva, resulta burlada, asimismo, hace presente el mandato a la CONADI que el artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253 estableció y que ésta no cumplió en su momento, en torno a la revisión de éstos contratos, debiendo para todos los efectos prevalecer el artículo 13 de la Ley N° 19.253. En este mismo sentido, debe hacerse presente la sentencia en causa Rol N° 89.636-2016, que acogió recurso de casación, también de una sentencia del Juzgado de Letras en lo Civil de Panguipulli, referida a la cesión de contrato de arrendamiento. Bajo esta misma lógica se encuentran las sentencias dictadas en causa Rol N° 5561-2008, que rechaza recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco, y causa Rol N° 1903-2009, que acoge recurso de casación en el Fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco.

**EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO:**

**OCTAVO:** Que, debe tenerse como primera consideración, la acción deducida en estos autos corresponde a una de término de contrato de arrendamiento por expiración del plazo previsto para su duración, de esta manera, la discusión ha de circunscribirse necesariamente en ella y el mérito del proceso.

**NOVENO:** Que, ha quedado suficientemente asentado, de acuerdo a las probanzas allegadas al proceso, que existió un contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante y la demandada. Contrato de arrendamiento y promesa de venta suscrito por doña Raquel María Millahual Saldías como arrendadora y promitente vendedora, y como arrendataria y promitente compradora, doña Myriam Ruth Ibáñez Muñoz, esto con fecha 21 de diciembre de 1992, ante don René Ramírez Molina, Notario Público de Temuco.

Dicho contrato recae sobre el inmueble denominado Hijuela N° 82 de 3,83 hás., ubicada en el lugar Quetroleufu, comuna de Pucón, de propiedad de la demandante, según consta de inscripción conservatoria vigente, inscrita a Fojas 1.255, N° 1.036 del





**Foja: 1**

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 1993 a nombre de la misma parte, doña Raquel María Millahual Saldas.

**DECIMO:** Que, el citado contrato de arrendamiento y promesa de venta, expresa en su cláusula segunda que “*Por este acto doña Raquel María Millahual Saldas, da en arrendamiento a doña Myriam Ruth Ibáñez Muñoz, quien toma y acepta para sí, la propiedad individualizada en la cláusula primera precedente*”. En su cláusula tercera 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, la cláusula sexta expresa en lo literal, lo siguiente “*La arrendataria tendrá amplias facultades para subarrendar y ceder el presente contrato, total o parcialmente*”.

**DECIMO PRIMERO:** Que, la última de las cláusulas citadas precedentemente, cobra vital relevancia por cuanto la demandada se ha excepcionado, en primer lugar, de falta de legitimación pasiva, arguyendo que si bien existe el contrato de arrendamiento y promesa de venta aludido, lo cierto es que, valiéndose de la cláusula sexta del mismo, cedió el contrato de arrendamiento y promesa de venta en favor de don Ariel Jesús Panguilef Melo, quien no ha comparecido en estos antecedentes, transfiriéndole los derechos y obligaciones que emanan del contrato así como la calidad de contratante, transformándose finalmente, en una tercera ajena al contrato. Por tal motivo, alega no resultar ser legitimada pasiva en la acción de terminación de contrato de arriendo, por no existir la vinculación jurídica de las partes del juicio con la relación sustantiva contractual sobre la que recae el litigio.

**DECIMO SEGUNDO:** Que, a fin de acreditar su excepción, la demandada acompañó copia de escritura pública de fecha 07 de abril de 2016, otorgada en Santiago, ante el Notario Público Suplente de su Titular, doña María Mercedes Barrientos Valenzuela, Repertorio Notarial N° 23.635. En tal instrumento, comparecen, por un lado, como vendedora y cedente la demandada en estos autos, doña Myriam Ruth Ernst Ibáñez Muñoz y, por el otro don Ariel Jesús Panguilef Melo, como comprador y cesionario.

La cláusula primera de tal instrumento expresa que, doña Myriam Ruth Ernst Ibáñez Muñoz es titular en dominio de derechos personales, en calidad de arrendataria y promitente compradora, en el contrato celebrado por escritura pública con fecha 21 de diciembre de 1992, ante el Notario Público don Rene Ramírez Molina, repertorio notarial N° 689, en virtud del cual doña Raquel María Millahual Saldas, le entrega en arrendamiento y promesa de venta el inmueble de su propiedad consistente en hijuela



**Foja: 1**

Nº 82, ubicada en el lugar Quetroleufu, inscrito actualmente a fojas 319 vuelta, Nº 295, año 1993, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón.

Continúa, su cláusula tercera, expresando que *“Por el presente acto e instrumento, doña Myriam Ruth Ernst Muñoz o Myriam Ruth Ibáñez Muñoz, debidamente facultada de acuerdo a lo señalado en la cláusula precedente, vende y hace cesión total de su posición contractual de arrendataria y promitente compradora, en contrato de arriendo y promesa de venta, singularizado en la cláusula primera de la presente escritura, a don Ariel Jesús Panguilef Melo, quien compra y acepta para sí dicho lugar jurídico, produciéndose una sustitución o subrogación en la persona de la arrendataria y promitente compradora en favor del cesionario quien adquiere los derechos de aquella respecto del predio arrendado y prometido vender, según lo señalado, y de las mejoras o construcciones introducidas en él, adquiriendo por este hecho los mismos derechos y obligaciones que la cedente obtuvo y se obligó a cumplir en virtud del referido contrato de arriendo y promesa de venta, asumiendo en consecuencia la calidad de arrendatario y promitente comprador, con quien deberá cumplirse éste último contrato”*.

**DECIMO TERCERO:** Que, alcanzado este punto, conviene resaltar que la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio, resultando ser un presupuesto de procedencia de la acción, es decir, una exigencia cuya falta acarrea ineludiblemente el fracaso de la acción.

Así, la atribución subjetiva de los derechos y obligaciones deducidos en juicio es un supuesto de fondo que afecta el ejercicio de la acción y que, por lo tanto, debe ser objeto de análisis al momento de pronunciar la decisión. Constituye un deber del tribunal determinar si concurre o no, la legitimación para ser sujeto pasivo de la acción civil o pretensión ejercida por el sujeto activo de la misma.

**DECIMO CUARTO:** Que, la cesión del contrato de arrendamiento y promesa de venta realizada por la demandada en favor de don Ariel Jesús Panguilef Melo constituye una verdadera subrogación personal, desde que el cesionario pasa a ocupar la posición jurídica que tenía el cedente, sustituyéndolo en todos sus derechos y también obligaciones, razón por la cual no le resultan aplicables las normas reguladoras de la cesión de créditos contenidas en los artículos 1901 y siguientes del Código Civil, por lo que no era exigible en la especie, una notificación previa a la arrendadora para resultarle oponible, máxime, si se considera que la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, cuya existencia y eficacia no fue controvertida en la discusión, contemplaba una cláusula que permitía a la arrendataria ceder parcial o totalmente el contrato.

Sumado a ello, debe tenerse presente que tal cesión es anterior a la fecha en que se dedujo la demanda, en efecto, conforme a la escritura pública de cesión, citada en el



**Foja: 1**

motivo décimo segundo de este fallo, ésta fue suscrita el día 07 de abril del año 2016 mientras que, la demanda fue deducida el día 20 de septiembre del año 2016.

**DECIMO QUINTO:** Que, es un hecho cierto, que transcurrió el tiempo que las partes habían estipulado originalmente como vigencia del contrato, no obstante ello, entiende este sentenciador que, mientras no exista un pronunciamiento judicial al respecto, el contrato debe entenderse vigente y no resuelto ipso facto, motivo por el cual la acción debió dirigirse contra quien, actualmente ostenta la calidad jurídica de arrendatario, que no es otro que el cesionario de la demandada de estos autos conforme a la escritura pública de cesión de contrato, tantas veces citada, de manera tal que se acogerá la excepción, como se dirá en lo resolutive.

**DECIMO SEXTO:** Que, ambas partes han tenido motivos plausibles para litigar sosteniendo sus respectivas acciones y defensas, de forma que cada una se hará cargo de sus respectivas costas. Así se dirá en lo resolutive.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 158, 160, 170, 174, 175, 177 del Código de Procedimiento Civil; artículos 1901, 1915 y siguientes del Código Civil artículo 56 de la ley 19.253; artículos 1 y siguientes del Decreto Ley N° 993.- y demás disposiciones legales pertinentes.

**SE DECLARA:**

**I.-** Que, **SE ACOGE** la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por la parte demandada. En consecuencia se **RECHAZA** la acción de término de contrato de arrendamiento deducida por doña **Raquel Marfa Millahual Saldías** en contra de doña **Myriam Ruth Ernst Ibañez Muñoz**, ambas ya individualizadas.-

**II.-** Que, no se condena en costas a la parte demandante por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese, publíquese, y Archívese en su oportunidad.

**ROL C-304-2016.-**

Dictada por don **MAURICIO ALEJANDRO REUSE STAUB**, Juez Titular del Juzgado de Letras, Garantía, Familia, del Trabajo y de Cobranza Laboral y Previsional de Pucón.



C-304-2016

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C., en **Pucón**, treinta y uno de diciembre de dos mil veinte.



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>