

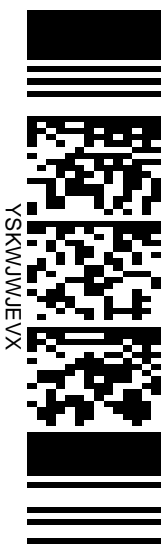
Valdivia, trece de Julio de dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

Comparecen los apoderados del demandante Ismael Millanguir Millanguir, quienes deducen Recurso de Apelación en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 16 de Marzo de 2020 por el Juzgado de Letras de Panguipulli, la cual rechazó en todas sus partes la demanda de declaración de oficio de nulidad absoluta, y la demanda subsidiaria de nulidad absoluta interpuesta por su representado. Inician el desarrollo de su recurso, indicando que la demanda abordó la nueva forma de intentar hacer pervivir los llamados “contratos de arrendamiento de tierra indígena a 99 años”, que surgió después que la nueva ley indígena vigente desde el 05 de Octubre de 1993 entrara en vigencia, cuyo artículo 13 dispone que las comunidades indígenas no podrán arrendar tierra indígena a terceros que no sean de la misma etnia, permitiendo excepcionalmente hacerlo a las personas naturales indígenas por un plazo no superior a cinco años, acarreado su contravención nulidad absoluta. Se remiten después al considerando Octavo de la sentencia, en la cual se denegó el fundamento que se desconociese que la renovación automática pactada pudiese constituir un vicio o una infracción a la norma antes citada, por estimar que no prohíbe expresamente la renovación de estos contratos, resultando ello una cuestión aún debatida. Expresan en relación con lo anterior, que el sentenciador pone en duda la prohibición del artículo 13 de la ley 19.253, al señalar que nada dijo el legislador respecto de la prohibición de la renovación del contrato. Recurren a la historia fidedigna de la ley, en la cual hubo acuerdo en limitar a 5 años el arriendo de las tierras indígenas, acordándose también normar un mecanismo de permuta de tierras, transcribiendo partes del debate en sede legislativa. A continuación reiteran su referencias a la historia de la ley, manifestando que si se acepta la aseveración del sentenciador respecto que no existe una prohibición expresa a la renovación del contrato, el régimen de protección de la tierra indígena pierde todo su sentido, al pretender la ley que la tierra indígena permanezca bajo propiedad indígena y que las que le sean heredadas, no pierdan por ese hecho esa condición y en el hecho no se vean despojados de su uso y goce. Proceden



después a analizar la ley 19.253, insistiendo en sus fundamentos protectores, señalando que el contrato materia de autos, respecto del que se solicitó la nulidad absoluta, al igual que el resto de los contratos de arrendamiento de tierra indígena a 99 años, no solo priva del uso y goce del mismo por toda la vida y a su descendencia, sino que además la hace de modo indefinido. Reiteran que la celebración de un contrato de arrendamiento por 5 años renovable por 16 periodos iguales, es un acto manifiestamente fraudulento, que persigue precisamente sustraerse de la limitación que impone la ley indígena, resultando a todas luces constitutivo de fraude a la ley. En cuanto al cómputo del plazo para demandar la nulidad absoluta, señalan los recurrentes que este se inicia a la época en que los contratantes celebran nuevamente un contrato de arrendamiento por otros 5 años, al estipularse expresamente que “podrían” renovarlo por periodos iguales, remitiéndose al considerando séptimo de la sentencia en la cual se razono el rechazo tanto de la acción principal que solicitó la declaración de oficio de la nulidad, como la acción subsidiaria de nulidad, al resolverse que el acto impugnado se encuentra saneado, acogándose la excepción de prescripción extintiva alegada. Indican que el contrato celebrado es de tracto sucesivo y en él se dispuso que su extensión por un periodo superior a los 5 años, no se pactaba en el acto de su celebración, quedando al arbitrio de los contratantes la voluntad de prorrogarlo, de manera tal que a pesar que uno de los contratantes haya avanzado la renta de eventuales renovaciones futuras, la obligación del co-contratante arrendador no se ejecutó sino hasta el 23 de Agosto de 2007, formándose en esa oportunidad el consentimiento para renovarlo por otro periodo de 5 años, incurriéndose en esa ocasión y no antes, en un vicio de nulidad absoluta, al extenderse un contrato de arrendamiento de tierra indígena por un periodo que excede los 5 años. Argumentan a continuación, que la nulidad invocada encuentra su fundamento en el interés nacional, contenido en la ley ya citada, excediendo el interés de los particulares contratantes y que si bien el asunto debatido en la causa es la nulidad absoluta, el foco de lo discutido dice relación con la licitud de la renovación por 16 periodos de 5 años cada uno, del contrato de arrendamiento de tierra indígena. Se remiten finalmente al convenio



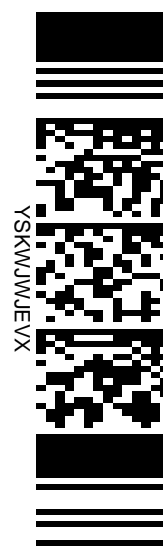
169 de la OIT, el cual a su entender morigera el artículo 8° del Código Civil en lo que se refiere a la legitimación activa del demandante indígena, disponiendo este Convenio que deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de sus costumbres o de su desconocimiento de las leyes, para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos. Concluyen su recurso solicitando sea este elevado a esta Corte y en definitiva la sentencia sea revocada y en su remplazo se declare la nulidad absoluta de renovación de contrato del 23 de Agosto del año 2007.

Se ordenó traer los autos en relación.

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que, la parte recurrente apela en contra de la sentencia de fecha 16 de Marzo de 2020 del Juzgado de Letras de Panguipulli, que rechazó la demanda de nulidad absoluta de contrato de arrendamiento que interpuso Ismael Millanguir Millanguir en contra de don Osvaldo Villanueva Rodríguez, cuya pretensión consistía en obtener la declaración de nulidad absoluta del contrato celebrado por las partes con fecha 23 de Agosto del año 2002, la cancelación de las inscripciones y sub inscripciones que con motivo de la renovación del contrato gravan el predio respecto del cual recae el contrato y la restitución del predio objeto de la renovación del contrato. Subsidiariamente interpuso demanda de nulidad absoluta de renovación de contrato de arrendamiento, con los mismos fundamentos y formulando iguales peticiones.

**SEGUNDO:** Que, la parte demandada contestó en síntesis, que una de las limitaciones para la declaración de nulidad nace de los efectos que produce el saneamiento de la nulidad absoluta por el transcurso del plazo máximo de diez años, que hace desaparecer el vicio o defecto del acto o contrato, sin que pueda ser atacado por la vía de la nulidad absoluta, impedimento que no solamente tiene como efecto que los interesados no puedan demandar la declaración de nulidad del contrato, sino que lo hace también extensivo al juez, quien no puede declarar de oficio una nulidad absoluta que se ha saneado por el lapso de tiempo, computándose el plazo desde la fecha de celebración del acto o contrato que se estima nulo. En cuanto a la demanda de nulidad absoluta deducida como acción



subsidiaria, el demandado opuso la prescripción de la acción de nulidad absoluta, por haberse saneado el supuesto vicio, invocando los mismos fundamentos ya indicados.

**TERCERO:** Que, la sentencia recurrida declaro en su parte resolutive el rechazo de la demanda principal, por haber transcurrido el plazo de saneamiento de diez años contemplado en el artículo 1683 del Código Civil, y rechazó también la demanda subsidiaria de nulidad absoluta, acogiendo la excepción de prescripción extintiva deducida por la parte demandada. La sentencia en el considerando séptimo razonó en lo medular, que el Juez queda inhibido de poder declarar de oficio la nulidad, por cuanto el transcurso del lapso de tiempo de diez años contados desde la celebración del acto o contrato, implica la prescripción de la acción de nulidad absoluta y la imposibilidad de declararla, atendido lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, por haberse saneado el vicio.

**CUARTO:** Que, teniéndose en consideración que los fundamentos del presente recurso son similares a las demandas principal y subsidiaria, la acción tuvo por finalidad la declaración de nulidad de un contrato de arrendamiento de tierra indígena suscrito a 5 años, renovándose 16 veces por periodos iguales, lo que el recurrente cuestiona atendido los alcances del artículo la ley 19.253, de la Ley indígena, la cual tuvo por finalidad proteger a los propietarios de tierras con ese carácter, habiéndose contratado en el fondo un arrendamiento a 99 años, lo que la ley precisamente prohíbe. La norma en cuestión dispone 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.* En el inciso tercero se establece que: *“Las tierras de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años”.* Más adelante la norma establece la nulidad absoluta de los actos y contratos celebrados en contravención a dicho artículo.

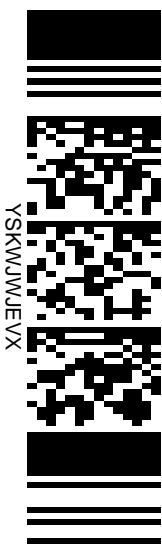
**QUINTO:** Que, de lo expuesto precedentemente puede inferirse que el arrendamiento de tierras pertenecientes a personas naturales indígenas, pueden ser objeto de arrendamiento por un plazo que no exceda los 5 años,



considerándose nulo aquel acto o contrato que contravenga esa disposición. En el presente caso, las partes suscribieron con fecha 23 de Agosto del año 2002 el ya referido contrato, que recae en un predio indígena de propiedad del demandante, por el lapso de cinco años, pactándose una cláusula de dieciséis renovaciones automáticas, teniendo en consecuencia este contrato el carácter de tracto sucesivo. La demanda se interpuso el mes de Noviembre de 2015 y fue notificada el mes de Febrero del año 2016. No existiendo controversia respecto de estos antecedentes, el fondo de la litis dice relación con la validez o nulidad del contrato o de su renovación, como asimismo si resulta aplicable el saneamiento del eventual vicio, por el transcurso de los diez años que se establece en la ley.

**SEXTO:** Que, conforme lo dispuesto en el inciso 3° de la ley 19.253, el arrendamiento de tierras indígenas de personas naturales resulta admisible por un periodo no superior a los 5 años, de modo que la contravención a la ley no emana de contrato mismo sino que de las renovaciones pactadas, la primera de las cuales se hizo efectiva el 24 de Agosto de 2007. En consecuencia, el contrato mismo no estuvo viciado en su origen. En este contexto, cabe establecer la procedencia de aplicación del artículo 1683 del Código Civil, según lo razonado por el sentenciador al acoger la excepción de prescripción.

**SEPTIMO:** Que, establecida entonces la validez de la suscripción del contrato de arrendamiento, corresponde analizar la petición subsidiaria del demandante, respecto de la cual fue declarada la prescripción extintiva de la acción. La sentencia aplicó el artículo 1683 del Código Civil y ante la circunstancia que el vicio se produjo con la primera renovación del contrato, lo que ocurre el 24 de Agosto de 2007, es a contar de esa fecha que comienza el computo del plazo, sin que resulte admisible lo solicitado por la parte demandante y recurrente, en cuanto a estimar que es la segunda renovación aquella respecto de la cual deba contarse el plazo de la acción de nulidad de la renovación, por cuanto ello otorgaría validez a la primera renovación del contrato. En consecuencia, la sentencia recurrida se ajustó a derecho al declarar la prescripción de la acción, sin perjuicio de la procedencia de otras acciones que pueda corresponder al actor sobre la materia, en su propósito de no continuar con el contrato.



Por estas consideraciones y lo previsto en las disposiciones citadas y los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil **SE CONFIRMA** la sentencia en alzada de fecha dieciséis de marzo de dos mil veinte, sin costas.

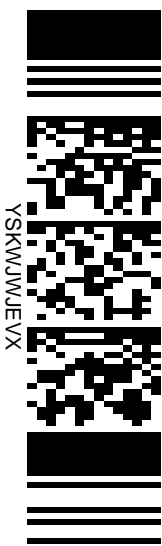
Acordada contra parecer el Ministro Sr. Muñoz quien fue de opinión de revocar la sentencia en alzada, y rechazar en consecuencia la excepción de prescripción conforme al siguiente razonamiento:

1.- Que el plazo de 10 años de saneamiento y prescripción de la acción de nulidad absoluta impetrada, debe contarse a partir de la primera renovación del contrato, pues con ocasión de esta se configura el vicio que se denuncia, y no desde la celebración del primitivo acto jurídico, desde que habiéndose pactado éste originalmente a cinco años, tal acuerdo se ajusta a derecho en cuanto a la limitación temporal que establece artículo 13 de la ley 19.253.

2.- Que, sin embargo, con ocasión de las sucesivas renovaciones automáticas convenidas, dieciséis en total, se produce la trasgresión de la prohibición normativa que establece la aludida disposición, lo cual atendido el número de renovaciones pactadas, que emana de una cláusula expresamente convenida, en tal sentido, devela que la verdadera voluntad de las partes no fue limitar por el contrato el uso del inmueble, sino que afecta todos aquellos elementos esenciales del dominio, al dar como resultado de aquellas prorrogas un plazo que con creces excede los cinco años inicialmente estipulados alcanzando a 80 años el plazo total de contrato.

3.- Que así las cosas y habiéndose producido la primera renovación en agosto de 2007, la demanda interpuesta en noviembre de 2015 y notificada en febrero de 2016, el plazo de 10 años no había transcurrido, por lo que no se había producido saneamiento alguno, si se estimara procedente, atendida la naturaleza y carácter del artículo 13 de la ley 19.253, en cuanto norma de orden público, ni transcurrido el plazo de prescripción extintiva alegado, desde que la acción fue notificada dentro del plazo en cuestión.

4.- Que en ese contexto, y desestimada aquella alegación, este juez fue igualmente de la opinión de rechazar la falta de legitimación, invocada, pues la petición por su naturaleza se asocia a la vulneración de un estatuto particular que



mira al orden público, como se indicó, y por ende se enmarca dentro del artículo 10 del Código Civil, al sancionar, privando de todo efecto jurídico aquellos actos que la ley prohíbe como es el caso, pues en los hechos, se evidencia con toda claridad que los términos del contrato impugnado excede con creces los plazos permitidos para su duración, sin que pueda estimarse que la hermenéutica de la disposición o del texto legal en su conjunto, importen o permitan una admisión tácita de prórrogas pactadas bajo la modalidad de renovaciones automáticas, sin que la posibilidad de poner término al contrato, al vencimiento de cada una de ellas, sea cierta y concreta habida las exigencias que se impusieron al momento del pacto, y al hecho que la renta de arriendo comprendió el periodo total de 16 renovaciones, sin que la restitución de aquellas en caso de no prosperar la prórroga por decisión unilateral de la aparte arrendadora puede ser indiciaria de un propósito contractual diferente de perpetuar los derechos que emanan del contrato para los únicos beneficiarios del mismo, más allá del pago de rentas, como son los arrendatarios, pues de ello deviene la privación real y concreta de los atributos esenciales del dominio, y en particular el sentido esencial de la disposición transgredida vinculada con el respeto de los derechos comunitarios ancestrales de los pueblos originarios, más allá de la titularidad concreta que invoca el actor.

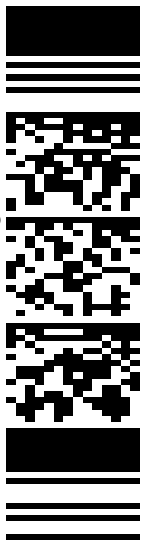
5.- Que en ese contexto, el contrato claramente contradice el propósito de la disposición del artículo 13, que además debe ser interpretado en armonía con las normas internacionales sobre la materia, especialmente el convenio 169 de la O.I.T. que resguarda los derechos de los pueblos y mandata a los estados a respetar el estatuto de estos y sus vínculos con la tierra.

Redacción del fallo del Abogado Integrante Sr. Juan Carlos Vidal Etcheverry y del voto en contra por su autor.

Regístrese y comuníquese.

**Rol 702 – 2020 CIV.**





YSKWJWEVX



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valdivia integrada por los Ministros (as) Juan Ignacio Correa R., Samuel David Muñoz W. y Abogado Integrante Juan Carlos Vidal E. Valdivia, trece de julio de dos mil veintiuno.

En Valdivia, a trece de julio de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>