

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL : C-264-2015
CARATULADO : MILLANGUIR / VILLANUEVA

Panguipulli, dieciséis de Marzo de dos mil veinte.

Vistos:

Que a fojas 6, compareció don **Ismael Millanguir Millanguir**, agricultor, domiciliado en sector Ñancul s/n de la comuna de Panguipulli, quien vino en interponer demanda de nulidad absoluta de contrato de arrendamiento en contra de don **Oswaldo Villanueva Rodríguez**, agricultor, domiciliado para estos efectos en sector Linguigueo s/n de la comuna de Panguipulli, solicitando en definitiva tener por interpuesta la demanda, acogerla a tramitación declarando en definitiva: 1) Que es nulo de nulidad absoluta la renovación realizada con fecha 23 de agosto del año 2007 del contrato celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002. 2) Que se ordene cancelar las inscripciones y sub inscripciones que con motivo de la renovación del contrato gravan el predio sub lite, es decir, el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002, repertorio N° 647/2002, otorgado ante el señor Notario de Panguipulli don Leonardo Calderara Emeraldía y la inscripción de fojas 181 N° 177 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli. 3) Que el demandado debe restituir el predio objeto de la renovación del contrato dentro de tercero día desde que se notifique la sentencia. 4) Que el demandado debe pagar las costas del juicio.

La acción la fundó en su calidad de propietario de la hijuela número 5 de 9,16 hectáreas de superficie, ubicada en el lugar denominado Linguigueo de la Comuna de Panguipulli, cuyos deslindes especiales son: NORTE: estero sin nombre, que lo separa de Guillermo Caravante, hijuela número uno, adjudicada a doña María Elena Millanguir Millanguir, separada por cerco recto e hijuela número cuatro, adjudicada a don Tránsito



Millanguir Millanguir, separada por cerco recto; al ESTE, hijuela numero 4 adjudicada a don Tránsito Millanguir Millanguir, separada por cerco recto en dos tramos; al SUR, Rosario Ortiz Garnica, separada por cerco quebrado, y al OESTE, estero Lumaco, que lo separa de Bertín Burgos, cuyo título de dominio consta según inscripción especial de herencia de fojas 331 vuelta, número 405 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1993.

Que la propiedad singularizada tiene la condición de tierra indígena según el artículo 12 de la ley número 19.253 y como su propietario ostenta, naturalmente, la condición de chileno indígena de la etnia mapuche.

Que, la parte demandada ha permanecido en la tenencia del predio en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado el 23 de agosto del año 2002, por el cual se dio en arrendamiento a don Osvaldo Villanueva Rodríguez un retazo de 4,8 hectáreas que forma parte de la hijuela individualizada anteriormente y que deslinda especialmente al NORTE, con estero sin nombre; SUR, estero Lumaco separando de los terrenos de Bertin Burgos; ESTE, resto hijuela número 5, y OESTE, estero Lumaco. Y que el término de arrendamiento corresponde a 16 renovaciones futuras por un periodo de 5 años cada una contados desde la fecha de la celebración del contrato, es decir, por un periodo total de 80 años. La renta correspondiente a todo el plazo de arrendamiento es la suma de \$3.764.706 (tres millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos seis pesos). La cláusula décimo cuarta declara que todo lo convenido en el contrato obligará íntegramente a los descendientes, quedando don Osvaldo Villanueva Rodríguez, como parte arrendataria expresamente facultado, en la cláusula quinta, para sub-arrendar o ceder en todo o parte el retazo arrendado o sus derechos derivados del señalado contrato.

Agregó, que el artículo 13 de la Ley 19.253 dispone: Las tierras a que se refiere el artículo, por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas,



ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia.

No obstante, se permitirá gravarlas, previa autorización de la Corporación. Este gravamen no podrá comprender la casa-habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia.

Igualmente, las tierras cuyos titulares sean Comunidades Indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración. Las de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. En todo caso, éstas con la autorización de la Corporación, se podrán permutar por tierras de no indígenas, de similar valor comercial debidamente acreditado, las que se considerarán tierras indígenas, desafectándose las primeras.

Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta.”

Afirmó, que de manera inequívoca se desprende de la disposición antes citada, que no es posible arrendar tierra indígena a un no indígena, -bajo sanción de nulidad- por un periodo que exceda los 5 años.

Que, el Código Civil en su artículo 10 señala: *"Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor, salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención."* La nulidad impetrada en esta presentación, tiene su fundamento precisamente en una norma que señala explícitamente que su contravención acarrea la nulidad del acto o contrato.

Que el ardid de estipular como lo hace el contrato cuya nulidad se demanda, 16 periodos sucesivos de 5 años es expresión nítida de una intención fraudulenta respecto de la ley, al objeto de burlar la prohibición de un modo burdo y grosero. Y tratándose el contrato aquellos denominados de tracto sucesivo, el primer periodo de 5 años se cumplió con fecha 23 de agosto de 2007 con lo que a partir de entonces la "renovación" de la que habla y a la cual se refiere se tornó en un objeto ilícito por ser de aquellos que la ley prohíbe, de modo que se encuentra dentro de plazo para alegar la nulidad absoluta del contrato. En efecto, el contrato estipula en la cláusula octava una abierta ilegalidad al señalar: "... don Osvaldo Villanueva Rodríguez paga anticipadamente en este acto a don Ismael Millanguir Millanguir



la suma de \$3.764.706, correspondiente a 16 renovaciones futuras de arriendo de un periodo de 5 años cada uno...". Esto es, un contrato de tierra indígena a un no indígena por 80 años, lo que como está dicho, es prohibido por la ley. Cabe consignar que el contrato de arrendamiento se "renueva cada 5 años, es decir, vuelve a celebrarse, con lo que la última renovación del contrato ocurrió con fecha 23 de agosto del año 2012.

Que, es a todas luces constitutivo de fraude a la ley el contrato singularizado, cuyo propósito es eludir, burlar la prohibición contenida en el artículo 13 de la ley indígena respecto del arrendamiento de tierra indígena a un no indígena.

Sobre el fraude a la ley, el profesor Rodríguez Grez señala: "en este caso, perderá validez jurídica una serie de actos, individualmente legítimos y no afectados por vicios de nulidad, debido al fin último al cual se dirigen atendido el hecho de que la intención mediata es contraria a derecho. Es elocuente observar que en este supuesto la ley que priva de validez a los diversos actos no se plantea individualmente respecto de cada uno de ellos. Todos los actos se integran como si se tratare de uno solo, con el fin de sancionar el efecto que, en conjunto, ellos procuran alcanzar."

Indicó que el legislador estableció un límite a los contratos de arrendamiento atendido los abusos conocidos como contratos de arrendamiento a "99 años" y atendida la intención protectora -por exigirlo el interés nacional- de las tierras indígenas. La circunstancia que el citado artículo 13 autorice a arrendar tierra indígena por un plazo máximo de 5 años a una persona no indígena, no autoriza al demandado a burlar la ley. Lo que el legislador ha querido, es que la tierra indígena permanezca bajo propiedad indígena y que las que le sean heredadas, no pierdan por ese hecho esa condición y/o no se vean en el hecho despojados del uso y goce de la tierra que por mandato de la ley se protege.

Dijo que la Historia Fidedigna de la ley Indígena es nítida respecto de limitar a un plazo máximo de 5 años de arrendamiento contenido en el artículo 13: "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" (artículo 13 inciso segundo y tercero de la ley Indígena N°19.253). "Muchas veces hemos visto que se arrienda por 99 años y, en muchas ocasiones, como consecuencia de la mala intención, los indígenas finalmente son despojados de sus tierras. Con esta norma se subsana el punto y nadie podría, en lo sucesivo, arrendar por más de cinco años.

El artículo 13 inciso final de la ley indígena número 19.253 se encuentra en plena concordancia con las disposiciones generales sobre nulidad absoluta contenida en los artículos números: 10, 1682 inciso 1° y 1466 parte final todos del Código Civil, así el Código Civil en su artículo 10 señala: *"Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor, salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención."* La nulidad impetrada en esta presentación, tiene su fundamento precisamente en una norma que señala explícitamente que su contravención acarrea la nulidad del acto o contrato. El artículo 1683 del Código Civil en su primera parte dispone: *"La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato (...)"*

Manifestó que tres son los requisitos que la doctrina ha sistematizado que han de concurrir para que el juez deba declarar la nulidad de oficio: debe existir un juicio; en el juicio debe hacerse valer el acto o contrato que está viciado de nulidad absoluta y el vicio o defecto que origina la nulidad absoluta debe aparecer de manifiesto en el acto o contrato. El primer requisito se cumple desde el momento en que el demandado sea válidamente notificado, y ha transcurrido el término de emplazamiento. Don Arturo Alessandri Besa, en su reconocida obra *"La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno"* señala, *"para que tenga aplicación lo dispuesto en el artículo 1683 del código civil, es necesario que exista una litis entre partes, que obligue al juez a dictar sentencia, en la cual puede hacer dicha declaración; en otras palabras es necesaria una contradicción legítima.* Respecto del segundo requisito, señala Alessandri Besa: *"este segundo requisito es*



evidente, porque, de otro modo, el juez no podría comprobar si el negocio jurídico es nulo. En la práctica, se acompañará siempre el instrumento en que consta el acto o contrato ya que este es el único medio en que se puede hacer valer en juicio, a fin de que el Tribunal pueda apreciar si la nulidad aparece o no de manifiesto."

También se afirmó que el vicio aparecía de manifiesto en la cláusula octava del contrato al señalar que el período del contrato de arrendamiento correspondería a 16 renovaciones futuras de arriendo de un período de cinco años cada uno siendo un arrendamiento que se extiende por 80 años.

Agregó, que el Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli procedió a inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2002 bajo la foja 181, número 177, el contrato fraudulento cuya nulidad aparece de manifiesto, vulnerando con ello disposición expresa contenida en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que en lo pertinente señala: "deberá no obstante negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile..." "Si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente"

Que el estado de Chile suscribió, ratificó y promulgó, pasando así a formar parte de nuestro ordenamiento jurídico, desde el 15 de septiembre del año 2009, el Convenio Número 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, el que contiene normas autoejecutables, y que estipula en la Parte II sobre Tierras artículo 17 número 3: *"deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos"*

Se advertía el supuesto de hecho de *"desconocimiento de las leyes"* por parte de los indígenas, que restringe el alcance de los artículos 8 y 1683 en lo relativo al conocimiento del vicio que ha de tener el que alega la nulidad, ambos del Código Civil. Conforme al principio de especialidad debe preferirse la norma contenida en el Convenio 169 por sobre éstas últimas.

Que en el primer otrosí, de su presentación, y ante el evento que no se ejerza la facultad de declarar la nulidad de oficio, subsidiariamente



interpuso demanda de nulidad absoluta de renovación de contrato de arrendamiento en contra de don Osvaldo Villanueva Rodríguez, agricultor, casado, domiciliado en sector Linguingueo, comuna de Panguipulli, solicitando en definitiva tener por interpuesta la demanda, acogerla en todas sus partes y declarar: 1) Que es nulo de nulidad absoluta la renovación realizada con fecha 23 de agosto del año 2007 del contrato celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002. 2) Que se ordene cancelar las inscripciones y sub inscripciones que con motivo de la renovación del contrato gravan el predio sub lite, es decir, el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002, repertorio N° 647/2002, otorgado ante el señor Notario de Panguipulli don Leonardo Calderara Emeraldía y la inscripción de fojas 181 N° 177 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli. 3) Que el demandado debe restituir el predio objeto de la renovación del contrato dentro de tercero día desde que se notifique la sentencia. 4) Que el demandado debe pagar las costas del juicio.

Fundó la acción en que el contrato fue celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002 por escritura pública otorgada ante el Notario de esta comuna, por el cual el demandado arrendó un retazo de terreno de 4,8 hectáreas, estipulando en la cláusula octava una abierta ilegalidad al señalar: "...don Osvaldo Villanueva Rodríguez paga anticipadamente en este acto a don Ismael Millanguir la suma de \$3.74.706, correspondiente a 16 renovaciones futuras de arriendo de un período de 5 años cada uno...", es un contrato de tierra indígena a un no indígena por 80 años, lo que como sostuvo en lo principal es prohibido por ley.

Que a fojas 46, se realizó la audiencia de contestación y avenimiento en la cual la parte demandante vino en ratificar la demanda en todas sus partes. La parte demandada vino en contestar mediante minuta escrita, la que rola a fojas 40 y siguientes, solicitando el rechazo de las demandas en todas sus partes, con costas.

Sostuvo en cuanto a la demanda de nulidad absoluta de oficio deducida como acción principal. Sostuvo la improcedencia de la declaración de nulidad absoluta de oficio, ello por saneamiento del supuesto vicio de nulidad absoluta por el transcurso del tiempo. Dijo que el artículo 1683 del Código civil admite que el juez que conoce de la causa en que se hace valer



un acto o contrato nulo, pueda actuar en lo concerniente a la declaración de nulidad absoluta de dicho acto o contrato, declarándola de oficio si el vicio aparece de manifiesto en él, aún sin petición de parte. Sin desconocer que se trata de una obligación impuesta al juez de la causa y que por tanto no queda entregado a su mera liberalidad o discrecionalidad, debido al carácter especial de la nulidad absoluta que busca proteger intereses de orden general, dicho deber jurídico reconoce ciertas limitaciones que impiden, en ciertos casos, al juez declarar la nulidad absoluta de oficio.

Que una de las limitaciones nace de los efectos absolutos que produce el saneamiento de la nulidad absoluta por el transcurso del tiempo, ya que pasado el plazo máximo de diez años desaparece el vicio a defecto del acto o contrato, no pudiendo ser atacado por la vía de la nulidad absoluta, ese impedimento derivado del saneamiento de la nulidad absoluta, no solamente conlleva el que los interesados no puedan demandar la declaración de nulidad del contrato, sino que también se hace extensivo al juez, que no puede declarar de oficio una nulidad absoluta que se ha saneado por el lapso de tiempo. El fundamento se encuentra en el hecho que el saneamiento afecta al vicio mismo de que adolecía el negocio jurídico nulo, haciéndolo desaparecer de forma que el acto se purifica consolidándose en su validez y eficacia, con efectos permanentes.

En consecuencia, transcurridos diez años, la nulidad absoluta se sana *erga omnes* no pudiendo pedirse la declaración de nulidad a la justicia ni el juez tiene la facultad de declararla de oficio, pues de otra manera se crearía una situación jurídica inestable, las relaciones jurídicas se presentarían como inciertas contrariando el espíritu de nuestra legislación que es impedir que se remuevan situaciones jurídicas ya establecidas y que se han prolongado en el tiempo por muchos años.

Que el cómputo del plazo de saneamiento de los diez años de la nulidad absoluta, se cuenta desde la fecha de celebración del acto o contrato que se estima nulo, ya que el vicio de existir se comete en la formación del acto de que se trata, momento en que se infringe la ley sustantiva. Y en el caso de la especie, el contrato cuya declaración de nulidad absoluta de oficio se reclama, corresponde a un arriendo de un predio rustico que fue celebrado por escritura pública con fecha 23 de agosto del año 2002, otorgada en Panguipulli, ante el Notario Público don Leonardo Calderara Emeraldía,



repertorio Notarial N° 647-2002, de manera que a partir de esa fecha comenzó a correr el plazo de diez años el que se cumplió el día 23 de agosto del año 2012, produciéndose la purificación del contrato, toda vez que el vicio se presume que desapareció, debiendo asumirse que se está en presencia de un contrato como válida y eficaz para todos los efectos legales, quedando inhibido por ese hecho el juez de poder declarar la nulidad absoluta de oficio, así como las partes quedan impedidas de poder atacar la validez del contrato por el medio del ejercicio de la acción de nulidad.

Que el actor a fin de sustraerse a esta realidad jurídica, sostiene que el vicio de objeto ilícito en el que funda la ineficacia jurídica del contrato de arriendo se sustenta en la prohibición establecida en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, que dispone que las tierras indígenas pertenecientes a personas naturales indígenas pueden ser arrendadas por un plazo que no supere los 5 años, prohibición que aparece vulnerada al haberse estipulado en la cláusula octava del contrato, -luego de los cinco primeros años del arriendo que estarían conforme al texto expreso de la ley-, un pacto de renovación anticipada por 16 períodos sucesivos de 5 años cada uno, para así concluir que a partir de la primera renovación y de las que le siguen, se configuraría el objeto ilícito que vicia el contrato, por lo que el cómputo de los 10 años, debía contarse desde 23 de agosto de 2007, y que cualquier vicio solo se sanearía a partir del 23 de agosto de 2017. Que esa forma de concebir el comienzo del cómputo del plazo de los diez años, responde a una errada concepción jurídica, dijo que la nulidad reclamada dice relación con un supuesto vicio cometido en una de las cláusulas estipuladas en el contrato, la que habría sido acordada en contravención a la ley; y, por ende, de una nulidad originaria que afecta al acto jurídico en su origen o celebración, causada por un vicio que se incorpora al acto debido a una infracción cometida al celebrarse éste. Pues bien, habiéndose cometido el supuesto vicio en la formación del contrato de arrendamiento, el plazo del saneamiento se cuenta desde la fecha de celebración del mismo, que contiene la cláusula que genera la obligación nula y no con posterioridad en la etapa de cumplimiento de la misma, -una vez terminado el primer período de arriendo-, ya que la nulidad se hace exigible desde que se pactó dicha estipulación en oposición a la ley, pudiendo atacarse la validez y eficacia del contrato desde esa fecha, de lo contrario habría que entender que el



contrato nace a la vida con plena validez y eficacia durante los primeros cinco años período durante el cual no pudo demandarse la nulidad del contrato y que éste, por una circunstancia posterior, pasa a ser un acto viciado, un acto que es nulo y que puede ser declarado como tal, lo cual es contrario a toda principio o lógica jurídica.

Que en ese sentido se ha señalado por la doctrina que: "la prescripción de la acción empezará a correr, en principio, desde el día mismo en que la relación jurídica ha sido establecida porque es ese el día en que la ley ha sido infringida, y porque también es ese el día en que el acto recibió su fuerza obligatoria". De esta forma, lo que no ha considerado el actor es que: "lo que la ley sanciona es la infracción a la ley, que se produce en el momento de celebrarse el acto o contrato y no al tiempo de ejecutarse las prestaciones que él origina que no son sino el cumplimiento de las obligaciones emanadas del acto o contrato y no constituyen, en sí mismas, infracciones a la ley".

Que de acuerdo a lo último, resultaba evidente *que* no es posible establecer como punto de inicio del cómputo del plazo de saneamiento de los diez años, a partir de la primera renovación, pues se estaría asumiendo que la infracción a la ley se produce al tiempo de ejecutarse el contrato, esto es al momento de dar cumplimiento al acuerdo emanado de éste y ocurre que lo que se sanciona es la infracción a la ley y ésta como se señaló se produce en el momento de su celebración. En suma, afirmó, que resultaba improcedente la declaración de nulidad absoluta de oficio demandada en lo principal del libelo del actor, debiendo rechazarse ésta en todas y cada una de sus partes.

También se sostuvo la ausencia de un vicio o defecto que anule el contrato de arrendamiento, indicando que no desconocía que el legislador estableció un límite para los contratos de arrendamiento celebrados por personas naturales indígenas, cuando éste recae sobre un predio que posee la calidad de tierra indígena, los que a partir del 05 de octubre de 1993, fecha de entrada en vigencia de la actual Ley Indígena, sólo pueden arrendarse por un plazo no superior a los cinco años, según lo dispone el inciso tercero del artículo 13 de la mencionada ley.

Pero que sin embargo, y al margen de las consideraciones vinculadas al espíritu de la ley y a la historia fidedigna de su establecimiento, tratándose



de una norma prohibitiva cuya contravención conlleva una sanción máxima: la nulidad absoluta del acto o contrato de que se trata, según fluye de relacionar los artículos 10, 1.466 y 1.682 todos del Código Civil, de acuerdo a los cuales los actos que la ley prohíbe son nulos y de *ningún* valor, habiendo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes y que la nulidad producida por objeto ilícito conlleva una nulidad absoluta, es menester establecer si dicha prohibición alcanza a las prórrogas o acuerdo de renovación anticipada por periodos de 5 años sucesivos. Que para dilucidar aquello, lo primero que hay que establecer son las reglas de hermenéutica legal que deben aplicarse, atendida la naturaleza de norma prohibitiva, que presenta el inciso 3 del citado artículo 13, en la búsqueda de su genuino sentido en cuanto a la hipótesis a supuesto de hecho sobre el cual se construye la norma, en comento y que es sabido que las normas que imponen una prohibición son de derecha estricto y, por ende de interpretación restrictiva, no admitiendo una interpretación extensiva o analógica, ampliando la norma a otras hipótesis diversas al presupuesto fáctico sobre el cual se construye, por ser un caso similar o equivalente. Y en ese sentido, en el artículo 13 el legislador ha establecido como situación fáctica o de hecho sobre la cual opera la norma prohibitiva que es el caso en que la persona indígena decide arrendar una tierra indígena estipulando desde ya un plazo superior a 5 años, pero no incluye las prórrogas, para el caso en que arrendador decida renovar el arriendo por otro u otras periodos de igual tiempo, las cuales al no estar expresamente consideradas deben entenderse como excluidas de la norma y por ende permitidas.

El genuino sentido de la norma, por tratarse de una disposición además sancionatoria,- el inciso final dispone que los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo, adolecerán de nulidad absoluta-, ha de juzgarse según el sentido literal y no el liberal de la ley, siendo la primera regla de hermenéutica en la cual debe basarse el intérprete para desentrañar el sentido y alcance de una norma, el analizar las palabras o el texto de la ley, para concluir que si el sentido de la norma es clara, no debe desatenderse su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu, de modo que no es dable en este caso, pretender en base a elementos extrínsecos que no están en la norma legal, aplicarla por analogía o similitud, aun en caso no contemplado en la norma, como son las



prórrogas o renovaciones, haciendo extensiva una sanción, por muchas que sean las razones de equidad o de principios que pudiesen fundamentar dicha decisión.

La seguridad jurídica basada en la certeza del derecho en el ámbito da su aplicación, exige tener claridad respecto de lo prohibido, lo previsto, ordenado o permitido por la norma, de ahí que no puedan extender de su aplicación más allá del marco, que le ha dado la norma en su construcción.

En consecuencia, sostuvo que la cláusula octava del contrato de arrendamiento que contiene las prórrogas anticipadas no adolece de un vicio que la anule y el acuerdo contenido en la misma no está en oposición directa con el texto expreso de la ley que prohíbe el arriendo por más de 5 años, que permita sostener que es un acto prohibido por ésta y que por ende tiene como sanción la nulidad absoluta.

Que sin perjuicio de la anterior, existen otras consideraciones jurídicas que refuerzan la validez del acuerdo de renovación anticipada por el cual se prorroga por períodos sucesivos de cinco años el contrato de arriendo, que son las que pasan a indicarse a continuación: a) La nulidad como sanción legal establecida para los actos prohibidos por la ley, que consiste en el desconocimiento de sus efectos jurídicos, es de derecho estricto y por ende no cabe extenderla a otros actos, por más aparente que sean las razones de equidad o analogía que aconsejen otra cosa. De acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo 13 de la Ley N° 19.253, los actos y contratos celebrados en contravención a dicha disposición, trae aparejada una sanción de índole civil, como es la nulidad absoluta del acto. Pues bien, esa sanción importa una verdadera pena y como tal es de derecho estricto, lo cual les lleva a sostener que no hay pena sin una ley que la establezca expresamente y sus disposiciones deben ser interpretadas restrictivamente, no pudiendo ser aplicadas por analogía, de ahí que no pueda sancionarse con la nulidad un acto que no ésta expresamente prohibido.

b) Que la prohibición de arrendar las tierras indígenas por un plazo superior a cinco años constituye también una excepción a la regla general relativa a la capacidad para contratar y como tal es igualmente de derecho estricto. En general, el derecho presume que todas las personas son capaces, salvo que circunstancias extraordinarias justifiquen la



declaración de incapacidad. Tales circunstancias deben obedecer a motivos graves, pues la capacidad es la negación del autogobierno en la vida civil. Por ello las incapacidades son minuciosamente definidas por la ley, cuidando de apreciarlas sobre elementos externos constatables, evitando así las incertidumbres. Al respecto en derecho civil rige el principio de que una persona puede hacer todo aquello que la ley no le prohíba expresamente, que se encuentra establecido en forma explícita, en lo relativo a la capacidad para contratar, en el artículo 1446 del Código Civil. De eso fluye una consecuencia de importancia y es que las incapacidades para celebrar un acto o contrato sola pueden emanar de la ley, y es ésta la única que puede privar a los individuos de la capacidad necesaria para celebrar válidamente un acto o contrato, puesta que en caso contraria tal capacidad existe, debido a ser capaces todos aquellos que la ley no declare incapaces.

La prohibición de arrendar las tierras indígenas por más de cinco años constituye una excepción a la regla general relativa a la capacidad para contratar y como tal es de derecho estricto. No puede, por lo mismo, aplicarse a otros contratos a convenciones como las renovaciones o prorrogas anticipadas, sino exclusivamente al arriendo estipulado por más de cinco a menos que una ley expresa la extienda a otros actos, contratos a convenciones.

c).- Se sostuvo que en lo que respecta a la validez de las prórrogas a renovaciones anticipadas, basta con considerar el hecho que cuando la ley ha querido, en un caso concreto extender la prohibición de celebrar contratos más allá del plazo establecido por la ley, a las prórrogas, así lo ha dicho expresamente, como acontece a propósito de la administración ordinaria que ejerce el marido respecto de los bienes raíces sociales, y en efecto, en conformidad al inciso 3° del artículo 1.749 del Código Civil, el marido necesita autorización de su mujer para arrendar los bienes raíces sociales urbanos por más de cinco años y las rústicos por más de ocho, en dicha disposición se establece en forma expresa que la prohibición incluye las prórrogas que hubiere pactada el marido, de manera que es válido suponer que al no expresar el legislador la misma voluntad de incluir las prórrogas para el caso previsto en el inciso 3° del artículo 13 de la Ley 19.253, debe entenderse que no las comprende y tratándose de una



disposición excepcional debe en caso que el legislador guarde silencio, volverse al derecho común que recupera su imperio.

En consecuencia, por todas las consideraciones, dijo que la demanda de nulidad de oficio no tiene asidero y debe ser rechazada en todas y cada una de sus partes.

En cuanto de la demanda de nulidad absoluta deducida como acción subsidiaria, opuso la prescripción de la acción de nulidad absoluta por haberse saneada el supuesto vicio que afectaba al contrato por el transcurso del tiempo, pues el artículo 1.683 del Código Civil establece un plazo de saneamiento de la nulidad absoluta de diez años, que se cuenta desde que se celebra el acto o contrato, y en ese mismo momento comienza a correr el plazo de prescripción de la acción de nulidad, porque la ley no establece ninguna modificación a los principios generales, que sitúa la fecha de computo desde el instante que la nulidad se hace exigible que no es otro que el momento en que se celebra el acto a contrato, ya que a partir de esa fecha puede demandarse la declaración de nulidad absoluta, y dicha situación permitía concluir que la prescripción de la acción de nulidad empieza a correr desde el mismo día en que la relación jurídica ha sido establecida, por ser el momento en que la ley ha sido transgredida, no pudiendo argumentarse que en la especie la prescripción no comienza a correr desde ese día, por ser el arriendo un contrato de ejecución sucesiva que se establece sobre un objeto ilícito, -que sería el vicio que denuncia la demandante- cuya ilicitud se renueva con cada ejecución, lo anterior debido a que tal como lo señalan los autores, lo que la ley sanciona es la infracción de la misma, la que se produce en el momento de celebrarse el acto o contrato y no al tiempo de ejecutarse las prestaciones que lo originan, pues éstas no pueden constituir en sí mismas infracciones a la ley. El artículo 2.514 del Código Civil dispone en su inciso segundo que la prescripción extintiva empieza a correr desde que la obligación se hace exigible y esto no es otra cosa que colocar el inicio del cómputo del plazo desde que el derecho puede ejercitarse y ocurre que desde el momento en que se celebra el acto o contrato, desde esa fecha se puede alegar su nulidad por todo aquel que tenga interés en ello, de acuerdo a la terminología del artículo 1.683 del Código Civil.



En consecuencia, habiendo pasado diez años desde el momento en que se celebró el contrato de arrendamiento cuya nulidad se demanda, si éste adolecía de un vicio, el mismo se saneó y, por ende, el contrato pasa a reputarse válido convirtiéndose en plenamente eficaz e inatacable, pues se asume desde el punto de vista jurídico que el vicio o defecto de que adolecía se purgó, extinguiéndose igualmente el derecho de alegar la nulidad ya sea como acción o excepción, debido a que desapareció la causa (el vicio del acto), lo que trae como resultado que desaparece el efecto (el derecho de alegar la nulidad), debiendo el Tribunal en presencia de la demanda de nulidad desecharla si el demandado, como ocurre en este caso, alega la extinción de la acción por haber prescrito ésta al cabo de los diez años de celebrado el contrato que se considera nulo. De esa forma, procede desechar la acción de nulidad absoluta, por cuanto no existe ningún vicio en que pueda fundarse, circunstancia que produjo la extinción de la acción por el modo prescripción.

También, se alegó la falta de legitimación activa del actor, el que no puede alegar la nulidad absoluta del contrato, pues es un principio aceptado que dentro del grupo de personas que pueden actuar en lo concerniente a la declaración de la nulidad absoluta de un acto o contrato, se encuentra cualquier interesado en la declaración de nulidad, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 1.683 del Código Civil y no hay duda que el principal interesado que puede existir en que se declare nulo un acto o contrato, son precisamente las personas que lo han ejecutado celebrado, sin embargo, la misma disposición indicada señala una excepción a la regla anterior, que consiste en que no puede alegar la nulidad en su favor el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato sabiendo u debiendo saber el vicio que lo invalidaba", limitación que implica negar el derecho de deducir la acción de nulidad al que intervino en la ejecución de un acto, teniendo un conocimiento real y efectivo del vicio o defecto que produce la nulidad absoluta, no bastando aquí la presunción del conocimiento de la ley que establece el artículo 8° del Código Civil.

Que no escapaba a su parte que de acuerdo a lo expresado por el propio actor en su demanda, éste habría tenido conocimiento real y efectivo del vicio que alega, pues señala expresamente que el acuerdo adaptado de 16 renovaciones futuras de arriendo por un período de 5 años cada uno



constituye "una expresión nítida de una intensión fraudulenta respecto de la ley, a objeto de burlar la prohibición de un modo burdo y grasero", idea que es reiterada al expresar que dicho acuerdo "Es a todas luces constitutiva de fraude a la ley, cuyo propósito es eludir, burlar la prohibición contenida en el artículo 13 de la Ley Indígena respecto del arrendamiento de tierra indígena a un no indígena", agregando más adelante que "el señor Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli procedió a inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2002, bajo la fojas 181 N°177 el contrato fraudulento..., vulnerando con ello la disposición expresa contenida en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

De acuerdo con lo expresado, si el actor consideraba cometido un fraude a la ley, estaría reconociendo que hubo un acuerdo entre las partes contratantes, de eludir una disposición prohibitiva, empleando otro negocio con el propósito de obtener un fin prohibido o una equivalente. En consecuencia, existiría plena conciencia en ambos contratantes, que sabedores que existe una prohibición para celebrar determinado acto, utilizan un negocio distinto para conseguir el fin que está prohibido por la ley, lo que conlleva a concluir que el actor ejecutó el contrato de arriendo sabiendo del vicio que la invalidaba; cabe hacer presente a este respecto, que el actor no acusa de fraude al demandado, como cocontratante, imputándole dolo en la formación del consentimiento, el actor olvida que se está en presencia de un contrato bilateral de manera que si considera que este contrato en los términos en que fue acordado responde a un negocio jurídico indirecto que cumple una mera función instrumental, que permita calificarlo como un "negocio medio", puesto que el fin ulterior que se anhela es distinto al del negocio utilizado, ésta reconociendo que existe un deseo común de ambas partes de conseguir un resultado prohibido mediante una figura de contrato diversa de la directamente considerada por la norma prohibitiva, lo que conlleva un conocimiento real y efectiva del vicio denunciado que afecta al acto.

Que la consecuencia del conocimiento del vicio a que se refiere el artículo 1.683, es impedir que la persona que celebró el contrato o que ejecutó el acto con tal conocimiento, pueda alegar la nulidad absoluta de él, razón por la cual debe ser igualmente desestimada la demanda de nulidad por este concepto, pues no sería legitimado activo en causa el actor.



Finalmente, se afirmó la ausencia de un vicio o defecto que anule el contrato de arrendamiento, tal como se argumentó al contestar la demanda principal.

Que a fojas 46, consta el llamado a conciliación entre las partes, la que no se produjo.

Que a fojas 48, se recibió la causa a prueba fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1) Existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. En caso afirmativo, estipulaciones del mismo. 2) Efectividad de ser nulo absolutamente el contrato de arrendamiento, en su caso vicios o defectos que la configuran. 3) Efectividad de tener el inmueble sub lite la calidad de tierra indígena. 4) Efectividad de tener el actor la condición de indígena. 5) Efectividad de estar prescrita la acción de nulidad absoluta incoada. 6) Efectividad de carecer de legitimación activa el actor.

Que a fojas 141, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el objeto de la presente causa es conocer las acciones de nulidad absoluta deducidas por don Ismael Millanguir en contra de don Osvaldo Villanueva Rodríguez en relación con el contrato de arrendamiento que ellos suscribieron con fecha 23 de agosto del año 2002, sobre un predio indígena de su propiedad, ello por el lapso de cinco años, contrato en el cual pactaron una cláusula de dieciséis renovaciones automáticas, siendo un contrato de tracto sucesivo que infringía lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 19.253, acción que dedujo solicitando en lo principal de acuerdo al artículo 1683 del Código Civil que el tribunal declarara la nulidad de oficio de las cláusula de renovación antes mencionada, para luego y ante el evento de no ejercerse la actividad oficiosa dedujo la demanda de nulidad propiamente tal bajo los mismos argumentos. Acciones a la que se opuso la parte demandada, alegando en primer término la improcedencia de la declaración de oficio, ello por el saneamiento del presunto vicio de nulidad absoluta, teniendo en cuenta que transcurrieron más de diez años desde la celebración del contrato de arrendamiento; además, de alegar la inexistencia del vicio de nulidad pretendido por la contraria, ello por cuanto la norma invocada como infringida no contempla la situación de las renovaciones de los contratos,



razón por lo que debe ser interpretada en forma restringida y para el caso que la propia norma regula. Y como argumentos para el rechazo de la acción de nulidad propiamente tal, opuso la excepción de prescripción de la acción de nulidad, por haber transcurrido más de diez años y la falta de legitimación del actor, por haber éste concurrido a celebrar el contrato que impugna.

SEGUNDO: Que la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A fojas 1, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 331 vuelta N° 405 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1993.

b) A fojas 2 y siguientes, copia de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002, por don Ismael Millanguir y don Osvaldo Villanueva, otorgado en la Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emeraldía, repertorio N° 647/2002.

TERCERO: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A fojas 63 y siguientes, copia simple de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002, por don Ismael Millanguir y don Osvaldo Villanueva, otorgado en la Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emeraldía, repertorio N° 647/2002.

b) A fojas 70 y siguiente, copia simple de inscripción de fojas 181 N° 177 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2002.

c) A fojas 72, copia simple de certificado 3/PNG, emitido con fecha 04 de enero del año 2013 por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Los Ríos.

d) A fojas 73, copia simple de plano de subdivisión de la Higuera N° 5 de propiedad de don Ismael Millanguir Millanguir, confeccionado por el señor Héctor Aedo González, Técnico Topógrafo.

e) A fojas 74 y siguientes, copia de minutas de deslindes subdivisión de la Higuera N° 5 de propiedad de don Ismael Millanguir Millanguir, confeccionado por el señor Héctor Aedo González, Técnico Topógrafo.

f) A fojas 76 y siguientes, copia simple de contrato aclaración de contrato de arrendamiento, suscrita con fecha 04 de junio del año 2015, por



don Ismael Millanguir y don Osvaldo Villanueva, otorgado en la Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emaldía, repertorio N° 395/2015.

CUATRO: Que a fojas 124 y siguientes, rola el informe técnico, social y jurídico emitido por la Dirección Regional de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena de la Región de Los Ríos, en el cual se contiene el informe social de las partes, elaborados por la Asistente Social Silvia Sanhueza Salazar, y el informe Técnico N° 10/2019, confeccionado por don Pedro Soto Vio.

QUINTO: Que la nulidad absoluta de acuerdo con la doctrina se la define como la sanción impuesta por la ley a la omisión de los requisitos prescritos para el valor de un acto o contrato en consideración a la naturaleza del acto, y no a la calidad o estado de las partes que los ejecutan o acuerdan, definición que se desprende de lo dispuesto en el artículo 1682 del Código Civil. Siendo entonces una sanción destinada a condenar todo lo que haya sido ejecutado con menosprecio del interés general, condenar todo aquello que sea ilícito, todo lo que vaya contra la moral, las buenas costumbres y sobre todo aquello que vaya contra el orden público, no importando al legislador que el acto o contrato no perjudique a ninguno de los contratantes, que no los lesione en su patrimonio, porque basta que ese acto o contrato afecte de algún modo el orden público para que sea atacable por la vía de la nulidad.

Así también, es menester hacer presente que de acuerdo con la regulación contenida en el título XX del Libro IV del Código Civil, la nulidad absoluta presenta una serie de características distintivas, a saber, las personas que pueden alegarla; la posibilidad de ratificarla, es decir, sanearla mediante la renuncia de la acción respectiva, y el tiempo en el cual se considera saneada o extinguida. Y así nuestro legislador otorgó a todo el interesado el poder solicitar la declaración de nulidad, pudiendo incluso ser declarada de oficio por el Juez cuando la nulidad aparece de manifiesto en el acto o contrato, existiendo solo la excepción de solicitarla para aquel que intervino en la celebración del acto o contrato que se impugna. En cuanto a la posibilidad de ratificación, es decir, la posibilidad de renunciar a la acción de nulidad que compete a alguno de los que intervinieron en la ejecución del acto jurídico, ello se encuentra vedado ya que a diferencia de los casos de nulidad relativa donde solo se encuentran afectados intereses



particulares, en los casos de nulidad absoluta existen intereses generales comprometidos, como es el orden público, debido a lo cual no se permite que los contratantes o autores del acto renuncien a la acción de nulidad, pues ésta no les pertenece solamente a ellos, sino que a la colectividad en general.

Por último, en lo que respecta a la posibilidad de ser saneada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1683 de nuestro código civil, al señalar “que la nulidad absoluta no se sana por un lapso de tiempo que no pase de diez años”, se está consagrando una prescripción extintiva de la misma, es decir, que transcurrido el plazo antes mencionado, contado su inicio desde la ejecución del acto o celebración del contrato, no puede jurídicamente alegarse su concurrencia, siendo ésta la solución adoptada por nuestro legislador al estimar que se producirían mayores trastornos al permitir anular un acto jurídico pasados diez años de su celebración, por eso es que prefirió considerarlo saneados y válidos para todos los efectos legales.

SEXTO: Que de acuerdo con la prueba que las partes han rendido en la presente causa, corresponde analizar sí se encuentran probados los hechos fijados como controvertidos a fojas 48. En cuanto a la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, ello se encuentra probado en la presente en base a las copias de contrato acompañadas por ambas partes, una copia autorizada por la demandante y una copia simple por la demandada, contrato celebrado con fecha 23 de agosto del año 2002, como también ello se acreditó en base a la copia simple de aclaración de contrato de arrendamiento acompañada por la parte demandada a fojas 76 y siguiente, la cual es de fecha 04 de junio de 2015, donde la aclaración decía relación con la correcta ubicación del retazo arrendado. Además, cabe hacer presente que el mencionado contrato de arrendamiento fue inscrito en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, lo que se probó con la copia simple de inscripción de fojas 181 N° 177 del año 2002, que a fojas 70 de autos acompañó la demandada. Que, de las copias del contrato acompañado, se probó que éste constaba de 18 cláusulas, donde en la segunda de ellas se individualiza el retazo arrendado, en la cláusula tercera se fijó la duración de este, siendo este pactado por un plazo de cinco años, para en la cláusula cuarta establecer el



monto de la renta por el plazo pactado. Además, en la cláusula octava se estableció un pago anticipado por concepto de dieciséis renovaciones futuras de un período de cinco años cada una.

En cuanto al hecho de tener el demandante la calidad de indígena, si bien eso no fue un hecho controvertido en los escritos de la etapa de discusión se fijó como un hecho a probar, y ello en la presente causa se acreditó con el certificado emitido por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, donde se indica que éste pertenece la etnia Mapuche. En lo que respecta a la calidad de tierra indígena del terreno en cuestión, si bien también se fijó como hecho a probar por el Juez de la época, ello tampoco se discutió, teniendo presente que de acuerdo a la cláusula primera del contrato en cuestión el inmueble sobre el que versa el contrato corresponde a la Hijueta N°5 del plano de partición de un inmueble denominado Linguenegeo, dominio que respecto del actor se probó con la copia de inscripción de dominio que rola a fojas uno, eso sí cabe hacer presente que del propio informe emitido por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena se hace presente que dicha situación no podía darse por establecido en base a la prueba rendida, además, de hacer presente que no figura inscrito en el Registro Nacional de Tierras Indígenas, pero sin perjuicio de esto último como no se controvertió para los efectos de la presente causa se considera el inmueble sobre el que versa el contrato como tierra indígena de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 19.253.

SÉPTIMO: Que, en cuanto al hecho de estar prescrita la acción de nulidad absoluta impetrada, es un hecho que no puede ser controvertido por las partes que el contrato se suscribió entre ambos litigantes, actuando éstos personalmente, con fecha 23 de agosto del año 2002, siendo aclarado el mismo con fecha 04 de junio de 2015, y que en el contrato original se contiene la cláusula de renovación, por cuanto la aclaración solo dice relación con la ubicación exacta del retazo arrendado. Así también, es un hecho cierto que la demanda fue presentada con fecha 04 de noviembre de 2015 y notificada con fecha 10 de febrero de 2016, como consta en el oficio N° 302 de la Quinta Comisaría de Carabineros del Panguipulli, que rola a fojas 21, en consecuencia, desde la celebración del contrato hasta la presentación de la demanda transcurrieron trece años.



Pues bien, para resolver el hecho de estar o no prescrita la acción impetrada hay que tener presente que el artículo 1683 del Código Civil prescribe lo siguiente: “La nulidad absoluta puede y deber ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años”. Así, también, es menester, decir que la ley indígena no contiene una regulación sobre esta materia, que establezca requisitos distintos en cuanto a la forma declaración, procedencia y plazos de la nulidad absoluta, regulándose en el caso de la norma invocada por la demandante, artículo 13 de la Ley 19.253, el caso de una prohibición en relación con las tierras indígenas, como asimismo la sanción a dicha norma prohibitiva.

Entonces para resolver si la acción esta prescrita hay que estarse a la regulación general contenida en el Código Civil en el título XX del Libro IV donde se contiene el transcrito artículo 1683, norma que consagra el saneamiento por el transcurso del tiempo. En ese sentido y más allá de la interpretación pretendida por la demandante en cuanto al cómputo del plazo atendida la naturaleza de tracto sucesivo del contrato, es decir, de un contrato en el cual los efectos pactados se van renovando en el tiempo pactado, donde a su criterio el cómputo del plazo de inicio del saneamiento de la nulidad debía comenzar con la primera renovación en el año 2007, dicha postura será desestimada, por cuanto la renovación automática pactada no importa el nacimiento de un nuevo contrato, sino es la prolongación de la vigencia del contrato original, por lo que a juicio del suscrito el inicio del plazo de saneamiento comienza en la fecha de celebración del contrato, esto es, el día 23 de agosto del año 2002, cosa distinta hubiese sido el hecho que en la especie la tácita reconducción regulada en el artículo 1957 del Código Civil, ya que ello sí significa una nueva contratación. En consecuencia, la interpretación de la demandante debe ser desestimada, por cuanto ella desnaturaliza la concepción del contrato de tracto sucesivo, que es el cumplimiento escalonado en el tiempo de los efectos del contrato, en este caso de un arrendamiento, por lo que no



puede pretenderse que en el reinicio de cada período nazca un nuevo acto, sino que ellas forma parte del contrato firmado, y por ende en el caso sub lite al ser un contrato celebrado en el año 2002 y la demanda presentada el año 2015 y notificada en el año 2016, transcurrieron más de diez años desde la celebración del contrato, razón por lo que en la especie operó el saneamiento de cualquier nulidad que el contrato suscrito entre las partes hubiese presentado.

Y si bien es cuestionable el hecho de la existencia del saneamiento en el caso de la nulidad absoluta, fue como ya se dijo una decisión adoptada por el legislador a fin de resguardar el principio de seguridad jurídica, saneamiento o plazo del tiempo que impide no solo al actor o al interesado de deducir una acción de nulidad absoluta, sino que también el Juez queda inhibido de poder declarar de oficio la nulidad, por cuanto el transcurso del lapso de tiempo, diez años desde la celebración del acto o contrato, no solo implica la prescripción de la acción de nulidad absoluta, sino también la imposibilidad del juez de declararla ya que ella se ha saneado, porque el artículo 1683 del Código Civil dispone que es la nulidad absoluta misma la que se sana por el lapso de diez años respecto de todo el mundo, y nadie puede pedir su declaración a la justicia y ni ésta tiene la facultad de declararla de oficio, porque la situación jurídica inestable o atacable se consolidó definitivamente por el paso del tiempo. Y en el caso sub lite, como ya se dijo quedó asentado que transcurrió con creces el plazo de 10 años del ya citado artículo 1683, por lo que la cláusula octava del contrato de arrendamiento, que contiene el pacto de renovación automática, se encuentra consolidada y por ende no puede ser dejada sin efecto como lo pretendió la demandante, razón por lo que corresponde rechazar tanto la acción principal, en la cual se solicitó la declaración de oficio de la nulidad, como la acción subsidiaria de nulidad, por encontrarse saneado el acto impugnado, acogiéndose en este último caso la excepción de prescripción extintiva alegada formalmente.

OCTAVO: Que, respecto de las otras alegaciones en la presente causa, aquella que dice relación con la inexistencia de vicios en el contrato impugnado, la que dice relación con el segundo hecho a probar de la sentencia interlocutoria de prueba de fojas 48, y la falta de legitimidad activa alegada en relación a la acción subsidiaria de nulidad, fijada como sexto



hecho controvertido, no se hace menester emitir mayor pronunciamiento a su respecto, por cuanto al acogerse la alegación de haber transcurrido el plazo de saneamiento del artículo 1683 del Código Civil, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 23 de agosto de 2002, donde se contiene la cláusula octava de la renovación por dieciséis períodos no puede ser dejado sin efecto, porque para todos los efectos jurídicos se encuentra consolidado, por lo que emitir cualquier otro pronunciamiento sería del todo inoficioso, sin perjuicio de hacer presente que en cuanto a la prohibición contenida en el artículo 13 de la Ley 19.253, al ser una norma prohibitiva debe interpretarse de manera restrictiva, siendo una norma clara en cuanto a la prohibición contenida, haciendo presente, además, que de acuerdo al inciso segundo del artículo 19 del Código Civil, se recurre a al espíritu de la ley y a la historia fidedigna del establecimiento de la ley a fin de interpretar expresiones oscuras, y al menos del texto de la Ley no se aborda expresamente el tema de las renovaciones de contrato de arrendamiento. Y en cuanto a la falta de legitimación activa, es un hecho establecido por la ley que quien concurrió a otorgar el acto y contrato, no puede después pedir su nulidad, estableciendo eso sí como exigencia legal, para que se produzca la inhibición conocer el vicio que lo invalidaba, lo que como ha sostenido parte de nuestra doctrina importa conocer la causa generadora de la nulidad absoluta del negocio jurídico, lo que importa un conocimiento real y efectivo del vicio, lo que va más allá de la presunción de conocimiento de la ley del artículo 8 del Código Civil, estimándose que en la especie no podría alegarse falta de legitimación activa, ya que al momento de concurrir a celebrar el contrato el actor conocía la limitación en cuanto al tiempo del contrato, razón por lo que lo pactó por cinco años, no pudiendo estimarse que conociese que la renovación automática pactada pudiese constituir un vicio o una infracción al artículo 13 de la Ley 19.253, ya que como se dijo en la norma recién mencionada no existe una prohibición expresa a la renovación de contrato, siendo ello una cuestión aún debatida, pero como ya se dijo y más allá del análisis de fondo que se hizo en este considerando las acciones deducidas se encuentran prescritas por haber transcurrido el plazo de saneamiento contemplado en el artículo 1683 del Código Civil



Por lo anterior, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 10, 19, 1466, 1681 y siguientes, 1698 y siguientes del Código Civil; artículos 2, 12, 13, 56, 57 de la Ley 19.253; artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, 309 y siguientes, 341, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, resuelvo:

I.-) Que, **SE RECHAZA la demanda principal** de solicitud de declaración de oficio de nulidad absoluta de renovación de contrato, contenida en lo principal del escrito de fojas 6 y siguientes, por haber transcurrido el plazo de saneamiento de diez años contemplado en el artículo 1683 del Código Civil.

II.-) Que, **SE RECHAZA la demanda subsidiaria** de nulidad absoluta contenida en el primer otrosí del escrito de fojas seis y siguientes, ya que se acoge la excepción de prescripción extintiva deducida por la parte demandada, y en consecuencia se rechaza la acción presentada en todas sus partes.

III.-) Que, **se condena en costas a la parte demandante** por haber sido totalmente vencida.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Del Rol C-264-2015.

Dictó don **CARLOS GUILLERMO AGUILAR HERNÁNDEZ**, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Panguipulli, dieciséis de Marzo 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 08 de septiembre de 2019, 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>