

Santiago, ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que se ordenó dar cuenta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, que confirmó la de primera instancia que hizo lugar a la demanda de término de contrato de arriendo sobre tierras indígenas.

Segundo: Que la parte recurrente denuncia vulnerados los artículos 9, 1546 y 1915 y siguientes del Código Civil, artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, artículos 5, 6, 7 y 26 de la Ley N° 17.729 y artículo 13 de la Ley N° 19.253, porque el contrato de arriendo celebrado bajo el amparo del artículo 26 de la Ley N° 17.729 es plenamente válido, ya que se trata de una hijuela resultante de un proceso de división de una comunidad, lo que fue certificado por los ministros de fe que refrendaron los títulos respectivos, suscritos mientras estuvo vigente tal cuerpo normativo, los que subsisten bajo el imperio de la nueva ley sobre la materia, N° 19.283, en virtud que se aplica la ley coetánea al tiempo de la celebración del contrato, en todo lo que dice relación con su validez y efectos, por lo que se afecta la buena fe al desconocer tales parámetros de la convención, todas las normas que regulan el contrato de arriendo y la seguridad y certeza jurídica para los contratantes.

Agrega que las normas sobre el contrato de arriendo y las disposiciones sobre tierras indígenas vigentes a la época del contrato tienen el mismo nivel jerárquico que las previstas en la Ley N° 19.253, las que no forman en ningún caso un marco normativo superior para prevalecer sobre la legislación vigente a la época del contrato, considerándose, asimismo, el principio de igualdad ante la ley; razones por las que pide la invalidación del fallo y se dicte el de reemplazo que rechace la demanda.

Tercero: Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1.- Don Marcelino Aguilera Cerda celebró el 03 de junio de 1985 con el demandado don Luis Orlando Quintana Palacios contrato de arriendo con promesa de compraventa con plazo de setenta y cinco años, sobre la hijuela N° 127, correspondiente a la división de la comunidad indígena encabezada por don Juan Chañapi, ubicada en el sector Pucura de la comuna de Panguipulli.

3.- A la fecha de celebración del contrato de arriendo se encontraba vigente la Ley N° 17.729 que, en su artículo 26 no fijaba plazos para la celebración de aquella convención.

4.- El demandante don Juan Carlos Aguilera Chañapi es dueño junto a otras cinco personas de la hijuela N° 127, correspondiente a la división de la comunidad indígena encabezada por don Juan Chañapi, ubicada en el sector Pucura de la



comuna de Panguipulli; la que fue adquirida por sucesión por causa de muerte proveniente del arrendador del predio, según la inscripción especial de herencia de fojas 415 vuelta, N° 434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2009.

5.- El actor interpuso la demanda en virtud del mandato tácito y recíproco para ejecutar actos de administración por la comunidad de la que forma parte y, que es titular del dominio del inmueble objeto del contrato de arriendo cuyo término solicita.

6.- El demandado vive en la hijuela materia del contrato de arrendamiento.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo concluyó que la Ley Indígena N° 19.253 se prescribió que el arriendo de tierras indígenas por personas naturales indígenas, tiene como límite el plazo de cinco años, constituyendo una preocupación la existencia de contratos por hasta noventa y nueve años, que significa mantener vinculados contractualmente a varias generaciones, estableciendo la normativa vigente un estatuto diferenciado, que fue reforzado con la entrada en vigor del Convenio N° 169 de la O.I.T., en particular, su artículo 13, que reconoció como una cuestión de la esencia de la cultura de los pueblos originarios su vinculación con la tierra, fundamental para su existencia y continuidad de su vida comunitaria y tradiciones, configurando la nueva normativa un estatuto especial y de orden público, coherente con los derechos fundamentales de los pueblos indígenas y de interés del Estado de otorgar efectiva protección a sus territorios; normativa particular que debe primar sobre el estatuto general que rige las relaciones contractuales civiles, en consonancia con el referido Convenio que impone a los Estados el deber de respetar mediante regulación especial las relaciones entre los indígenas y los sujetos que no lo son, apareciendo, en la especie, que el contrato celebrado encubría una enajenación, dada la promesa de compraventa que contenía y, en atención al plazo por el que se celebró, que le impide al demandante y demás comuneros hacer uso de la tierra, privándolo del uso y goce; razones por las que se hizo lugar a la demanda de término de contrato de arriendo, ordenando la restitución dentro de tercero día en que quede ejecutoriada la sentencia.

Cuarto: Que, con apego a lo expuesto, parece pertinente tener en cuenta que sólo los tribunales del fondo se encuentran facultados para determinar los hechos del litigio y que, efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, se tornan inalterables para este tribunal de casación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, sin que sea posible su revisión por



la vía de la nulidad que se analiza, menos aun cuando, como en la especie, no se denuncia la conculcación de las referidas normas.

Quinto: Que, luego, tal como lo ha dicho previamente esta Corte, *“la legislación nacional ha evolucionado, desde la dictación de la Ley N° 17.729, en torno a la relación y trato con los pueblos indígenas, lo que llevó a dictar la Ley N° 19.253, con una visión distinta y acorde a las normas internacionales -reforzada con la ratificación del Convenio 169 de la OIT- que está dirigida a la protección, fomento y desarrollo de las etnias indígenas, consagrando, entre otras reglas, una especial protección a las tierras, por “exigirlo el interés nacional”, que prohíbe la enajenación y gravamen de las mismas, salvo entre comunidades o personas de una misma etnia, así como el arrendamiento, comodato y cesión a terceros del uso y goce. Que en el análisis de los contratos de arrendamiento, bajo la modalidad pactada, suele imponerse a los titulares de tierras indígenas, un gravamen que afecta los atributos esenciales del dominio y que dichos actos pueden “encubrir una enajenación de la tierra, lo que no resulta tolerable a la luz de los principios y las normas que regulan las relaciones jurídicas con los pueblos indígenas y los compromisos asumidos por el Estado de Chile, ya que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, constituyendo una privación absoluta de su derecho de dominio”. Entiende, de este modo, que la actual legislación “conlleva un principio restaurador de los derechos de los pueblos originarios, considerando esto último como un imperativo para el Estado y por ende un asunto de interés público”. Realzándose la “necesidad de reconocer y dar especial protección a los pueblos indígenas, destacando el valor y la primacía de la ley 19.253 que establece ciertas prohibiciones en cuanto a la enajenación de sus tierras (...) legislación actualmente vigente, para resaltar los principios y orientación que debe guiar la solución del caso planteado (...) lo que resulta coherente, además, con la apreciación de una suerte de fraude a la ley (la sentencia alude a un “ardid”), que, desde un punto de vista jurídico, no necesariamente se castiga con la nulidad del acto”, (C.S. Rol N° 11.283-2021).*

Concluyéndose sobre la cuestión *“que aun cuando el artículo 13 de la Ley N° 19.253, alude a un vicio de nulidad absoluta por la contravención a los actos que la ley prohíbe, lo cierto es que “se encubre una enajenación que priva absolutamente del dominio a sus dueños, entendiendo que su terminación anticipada, solicitada en la demanda, es la única forma de restablecer el ejercicio de sus derechos. Como se observa, el razonamiento desarrollado se funda en lo preceptuado en la legislación actualmente vigente, para resaltar los principios y orientación que debe guiar la solución del caso planteado, que, en definitiva,*



estima se ven satisfechos con la terminación del contrato, pedida por la parte demandante...”, (C.S. Rol N° 47.409-2021).

En ese contexto, se ha agregado que “la mirada no está centrada en que el contrato de arrendamiento hubiere sido celebrado por un plazo superior a cinco años, que es el límite que impone la ley actual, sino, cosa distinta, en cómo se lo utilizó -aprovechando la falta de regulación de la Ley N° 17.729 en esa parte- para despojar del dominio a sus dueños, bajo la figura de un arrendamiento, en una suerte de “levantamiento del velo”, si se permite esa analogía. Y el mismo fallo precisa que se ha señalado en ocasiones anteriores que “si se considera que el artículo 14 transitorio de la ley 19.253 dejó establecida la necesidad de revisar administrativamente los contratos de arrendamiento celebrados por más de 10 años, y que se encuentren actualmente vigentes, a fin de determinar si existió o no simulación – lo que según lo concluido en un fallo de esta Corte, significa haberlos “mirado con sospecha” (C.S. Rol N° 89.636-2016) – se debe entender que previó la aplicación de los principios y reglas del nuevo estatuto legal a los actos y contratos celebrados con anterioridad, siendo, por lo demás, su examen en sede judicial, una garantía para el justiciable” (C.S. Rol N° 23.194-2018)., (C.S. Rol N° 47.409-2021).

A su turno, en otra línea argumental, se ha considerado, a propósito del interés público involucrado en la materia, que “se ha dicho por la doctrina, que el orden público implica en derecho de contratos el respeto de la regla según la cual las partes no pueden pasar por alto normas imperativas ni menos prohibitivas.

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

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

En derecho privado de los contratos, el artículo 1545 del Código contiene la norma referida a su fuerza obligatoria, la que se entiende subordinada a la conformidad del contrato a las exigencias legales fundadas en el orden público. En consecuencia, si una razón de interés general ligada estrechamente a un imperativo de orden público lo justifica, es posible y querible que la judicatura



ponga término a ese contrato que ha generado obligaciones cuya prestación se encuentra prohibida y cuya permanencia en el tiempo contribuirá a desarticular la paz social impuesta por la norma jurídica, perpetuando una situación que, conforme al ordenamiento vigente, resulta contraria a derecho.

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

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

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

La regla del artículo 22 de la ley referida, entonces, en armonía con su artículo 12, no puede entenderse que descarta que el contrato celebrado bajo el imperio de una ley no sea integrado por otras leyes dictadas con posterioridad, tanto más, cuando la ley posterior ha sido dictada en razón de un interés general ligado estrechamente a un imperativo de orden público de protección. Así, si la nueva ley, en razón del interés general de la Nación imperativo de orden público, sustrae del comercio jurídico una cosa cuya prestación es el objeto de la



obligación principal de ese contrato a ejecución sucesiva, como cuando en virtud de una nueva ley queda prohibido dar en arrendamiento tierras indígenas y aún su promesa de enajenación y la cesión de esos derechos a quien no tiene esa calidad, no sólo se afecta de ilicitud el objeto, sino que jurídicamente al desaparecer ésta del comercio jurídico fuerza la resolución de ese contrato que, atendida su naturaleza, no es sino su terminación”, (C.S. rol N° 47.409-2021).

Razones todas por las cuales el presente arbitrio ha de ser desestimado en esta etapa de su tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas citadas, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de dos de agosto de dos mil veintitrés.

Regístrese y devuélvase.

N° 209.926-2023.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., María Cristina Gajardo H., ministra suplente señora Eliana Quezada M., y la abogada integrante señora Carolina Coppo D. No firma la ministra suplente señora Quezada, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, ocho de noviembre de dos mil veintitrés.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a ocho de noviembre de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

