

Santiago, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

Vistos:

En autos número de rol C-125-2018, caratulados “Bravo Cayuñanco con Tiznado Jaque”, seguidos ante el Juzgado de Letra y Garantía de Panguipulli, por sentencia de dos de abril de dos mil veinte, se rechazó la demanda principal de término de contrato de arrendamiento por grave incumplimiento de sus cláusulas, y la subsidiaria de terminación del mismo por las razones que indica; que fue confirmada por una sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia, por sentencia de doce de agosto del mismo año.

En contra de dicha decisión la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo, denunciando la infracción de los artículos 13 y 14 transitorio de la Ley N° 19.253, 7, 8 y 9 del Decreto Ley N° 993, 1938 del Código Civil y 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, y solicita se lo acoja y se la anule, acto seguido, se dicte la de reemplazo que describe.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

1° Que, en primer lugar, la recurrente sostiene que el demandado, persona no indígena, ocupa el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento por el plazo de noventa y nueve años que celebró con su madre el 24 de julio de 1986, ya fallecida; y que lo cedió a Constructora Morales Hermanos Ltda. el 29 de enero de 2014, por el período restante de setenta años, cesión que fue declarada nula, de nulidad absoluta por objeto ilícito, por sentencia de casación dictada por la Corte Suprema en la causa rol 89.636-2016, de 29 de noviembre de 2017, constituyendo dicha cesión el fundamento fáctico de la demanda principal. En cuanto a la demanda subsidiaria, señala que el contrato de arrendamiento vulnera la legislación indígena vigente.

En segundo lugar, expresa que la sentencia impugnada incurre en error al afirmar que el arrendatario estaba facultado para ceder el contrato, calificándolo como ejercicio legítimo de un derecho, pues se trata de un acto prohibido por el artículo 13 de la Ley N° 19.253, vigente al momento de su



celebración; y contraviene lo declarado por la Corte Suprema, por sentencia firme y con mérito de cosa juzgada, transcribiendo los razonamientos pertinentes de la de casación y de la de reemplazo.

Añade que entregar el predio rustico, cediendo el contrato de arriendo, con destinación a un objeto ilícito, es un hecho grave que vulnera la legislación indígena y la que regula el arrendamiento de predios rústicos contenida en el Decreto Ley N° 993, particularmente sus artículos 7, 8 y 9; y si bien es un hecho no controvertido que el contrato celebrado en 1986 autorizaba al arrendatario a ceder o subarrendar el predio tomado en arrendamiento, desde la entrada en vigor de la Ley N° 19.253, la cláusula que lo permitía se tornó moralmente imposible, y su celebración, que lo fue durante su vigencia, en los términos que lo hizo el demandado, adolece de objeto ilícito, como ya fue declarado, por lo que corresponde invocar el artículo 9, en relación al artículo 7, ambos del Decreto Ley N° 993; sin perjuicio de que la cesión a una persona jurídica no mapuche del giro constructora, vulnera las normas relativas a la destinación del predio, pues se pactó que no se autorizaba al arrendatario a cambiar el destino, con ello, se estipuló que, en lo no previsto en el contrato, rigen las normas del Decreto Ley N° 933, de 1995, y las pertinentes del Código Civil, en concreto el artículo 1938.

Entonces, se contravino el artículo 13 de la Ley N° 19.253 que prohíbe el arriendo de tierra indígena a una persona que no es de la misma etnia, por un periodo que exceda los cinco años; el artículo 1938 del Código Civil respecto a la destinación que debe darle el arrendatario a la cosa arrendada; el artículo 7, en relación con el artículo 9, del Decreto Ley N° 993, en cuanto se ejecutó un acto que aun habiéndose pactado por los originarios contratantes, no es posible de invocar o tenerlo como fundamento por ser un acto prohibido por la Ley N° 19.253, y, en la especie, una sentencia así lo zanjó.

2° Que, tratándose del rechazo de la demanda subsidiaria, señala que la sentencia impugnada resta toda relevancia a lo que previene el artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253, referida a contratos de arrendamiento de



tierra indígena por plazos superiores a diez años, cuyo propósito es determinar la existencia o no de simulación. En efecto, se refiere a contratos de arrendamiento y su historia fidedigna abunda en referencias a la voluntad del legislador de ponerles fin, y dicha norma es la expresión del consenso legislativo respecto del modo de hacerlo, por lo tanto, el mandato de hacer un estudio no persigue un fin académico o histórico, sino el manifiesto y obvio de aplicar la legislación actual y regular situaciones jurídicas, contratos de arrendamiento de más de diez años, celebrados con antelación. La circunstancia que el órgano del Estado al que se le encargó dicho estudio no lo haya realizado, no es sinónimo de que el legislador no se haya referido a dichos contratos o legislado a su respecto. Con todo, la sentencia de la Corte Suprema ya citada se pronunció sobre el punto, y señaló que la disposición demuestra la clara voluntad legislativa de mirar con sospecha los contratos de arrendamiento como el que fue objeto de cesión en el presente caso; lo que permite inferir que la no consideración del artículo mencionado, restándole toda relevancia o asignándole un rol absolutamente inocuo, no se aviene con una interpretación armónica y sistemática de la ley, y contraviene doctrina y jurisprudencia del máximo tribunal.

En seguida expresa que se vulneró el artículo 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, pues solo se consideran los artículos 9 del Código Civil y 22 del mencionado texto legal, que consagran un mandato general de irretroactividad de la ley civil, pero que se encuentra morigerado y exceptuado en el primer artículo citado, sin perjuicio de lo que señalan los artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253 y 7 y 9 del Decreto Ley N° 993, tratándose de arrendamientos de predios indígenas por más de diez años. Cita, al respecto, la obra de los profesores Alessandri, Somarriva y Vodanovic (Tratado de Derecho Civil, Partes Preliminar y General, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, 5ta. Edición, pág. 233).

Además, indica que se debe considerar que la controversia no versa sobre la manera en que la demandante ejerce el derecho real de dominio que le asiste sobre el predio, cuya titularidad y calidad de tierra indígena no se encuentra en polémica, sino sobre los goces y cargas que le aprovechan o



deba soportar, y si debe acudir a la ley vigente al momento en que ejerció el goce y constituyó cargas (la antigua) o la actual, que prohíbe “por exigirlo el interés nacional” arrendar por más de cinco años, como lo estipula el artículo 13 de la Ley N° 19.253; y afirma que en la titularidad del derecho real de dominio sobre su predio dado en arrendamiento, se encuentra obligada en virtud de esa disposición a cumplir la legislación actual en cuanto a sus goces, cargas y en lo tocante a su extinción, y no aquellas, sobre las mismas materias, vigentes al momento que adquirió el derecho de dominio; del mismo modo que el arrendatario no puede exigir al arrendador, bajo la vigencia de la ley actual, soportar cargas o ejercer el goce de conformidad a una derogada. Alude, al respecto, a la misma sentencia de la Corte Suprema ya referida.

Finalmente, afirma que se vulneró el artículo 13 de la Ley N° 19.253, imponiéndose, en un contrato de tracto sucesivo, soportar una carga que la ley prohíbe expresamente.

Luego, señala cómo las vulneraciones denunciadas influyeron sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia refutada, y solicita que se acoja el recurso, se la anule y, acto seguido, se dicte una de reemplazo que haga lugar a la demanda;

3° Que la sentencia impugnada tuvo por establecidos los siguientes hechos:

-Doña Carmen Cayuñanco Llinquiman dio en arrendamiento a don Sergio Tiznado Jaque, por el lapso de noventa y nueve años, el predio rústico Hijuela N°6, resultante de la división de la comunidad indígena encabezada por don José María Collinao, ubicado en el sector Curihue de la comuna de Panguipulli, mediante contrato otorgado en la Notaría de Panguipulli el día 24 de julio de 1986, que autorizaba al arrendatario a cederlo.

-Dicho contrato se inscribió en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, del año 1986.

-Doña Carmen Cayuñanco Llinquiman falleció, por lo que el inmueble pertenece a la comunidad hereditaria compuesta por doña Elena Magaly Bravo Cayuñanco, don Arturo Pedro Bravo Cayuñanco y don Anselmo



Liborio Cofré Cayuñanco, practicándose la inscripción especial de herencia a fojas 629 vuelta, número 806 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, del año 1999.

-El arrendatario cedió el contrato de arrendamiento a una empresa constructora y no se probó que se haya desnaturalizado el uso de la cosa.

-La Corte Suprema por sentencia datada el 29 de noviembre de 2017, dictada en los autos número de rol 89.636-16, declaró que el contrato de cesión del arrendamiento, de 29 de enero de 2014, se encuentra prohibido por el artículo 13 de la Ley N° 19.253 y, en consecuencia, adolece de objeto ilícito, por ende, es absolutamente nulo, debiendo cancelarse cualquier inscripción o subinscripción a que haya dado origen.

Luego, en lo que respecta a la acción principal de terminación del contrato de arriendo por incumplimiento grave de las obligaciones del arrendatario, porque cedió el contrato a una empresa constructora, desnaturalizando el uso que debía dársele a la cosa arrendada, la sentencia impugnada expresa que como la cláusula séptima lo facultaba para sub arrendar, ceder todo o parte de la hijuela o sus derechos derivados del contrato, la cesión no es sino que el ejercicio legítimo de un derecho, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil; en consecuencia, no se transgredió la obligación del arrendatario de usar la cosa según los términos o espíritu de contrato, regulada en el artículo 1938 del mismo código, y no se puede considerar como fundamento la circunstancia que la Corte Suprema declaró la nulidad de la cesión, por cuanto solo limitó los efectos a la normativa indígena vigente, considerando la fecha en que se pactó.

Tratándose de la acción subsidiaria que se sustenta en la conculcación de la normativa vigente a la época de suscribirse el contrato, y del artículo 13 de la Ley N° 19.253, aplicable debido a la naturaleza de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento, la sentencia impugnada transcribe los artículos 5, 6, 6 bis, 7 y 26 de la Ley N° 17.729, y precisa que la demandante invoca el artículo 7, que si bien exige autorización del Director del Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario para las enajenaciones,



gravámenes, arrendamientos y aparcerías, lo es para los goces que se posean en la reserva y para los derechos que correspondan en la comunidad, o sea, mientras las personas se encuentren en la indivisión, o se refiera a derechos comunes, lo que no sucede en el caso, porque la Hijueta N°6 es la resultante de una división, es una propiedad individual que pertenecía a la madre de la demandante, por lo tanto, no es aplicable, descartando la conculcación acusada.

En cuanto a la vulneración de lo que dispone el artículo 13 de la Ley N° 19.253, sostiene que esta ley entró a regir siete años después de haberse celebrado el contrato de arrendamiento; y que si bien la existencia de aquellos por un plazo de noventa y nueve años, permitidos por la ley indígena anterior, constituyen una preocupación por las consecuencias prácticas que su existencia implica, pues significa mantener vinculados contractualmente a varias generaciones, la nueva ley nada dispuso, ya que el artículo 14 transitorio dio un mandato a la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena para hacer un estudio acerca de los contratos de arrendamiento superiores a diez años. Además, si bien el artículo 2 del Convenio 169, Sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, que entró a regir el 15 de septiembre de 2009, establece la responsabilidad del gobierno de realizar acciones sistemáticas para proteger los derechos de los pueblos originarios, y regula en el Título II lo relativo a las tierras, su importancia y lo referido al derecho de propiedad, no hay un pronunciamiento legislativo respecto a los contratos a que se hace referencia, quedando, entonces, los posibles conflictos sujetos a las normas contenidas en el Código Civil, en el párrafo primero del Título Preliminar y en el Título XXVI del Libro Cuarto, y en la Ley de Efecto Retroactivo de la Leyes, debiendo considerarse que el artículo 9 del Código Civil señala que la ley solo puede disponer para lo futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo, y que el artículo 22 de la mencionada ley prescribe que en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración; y como lo pedido es la terminación del contrato de arrendamiento, debe acudirse a las normas generales del Código Civil, que



establecen cuando el arrendador puede pedir poner término al contrato de manera unilateral, esto es, a los artículos 1938, 1939, 1942, 1972, 1973, 1977 y 1979. Por lo tanto, de acuerdo a los hechos fijados, concluye que el contrato está sujeto a la Ley N° 17.729, que, en su artículo 26, no fijaba un plazo para su celebración, por el principio de supervivencia de la ley que consagra el inciso primero del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 9 del Código Civil, razón por lo que el artículo 13 de la Ley N° 19.253 no es aplicable, ya que importaría conferirle un efecto retroactivo que el legislador no le otorgó, y, por ende, no corresponde aplicar al contrato las limitaciones contenidas en el inciso tercero del artículo 13, por lo mismo, no concurre ninguna causal de terminación, pues no opera ninguno de los presupuestos que facultan al arrendador para pedir el término del contrato, ni tampoco la contemplada en el número 2 del artículo 1950 del Código Civil, esto es, la expiración del plazo convenido, pues se encuentra regido por la anterior ley indígena y no le son aplicables las limitaciones del artículo 13 de la Ley N° 19.253, por ende, se encuentra vigente, y los continuadores legales de la contratante fallecida se encuentran obligados a respetarlo.

En lo que dice relación a la sentencia de la Corte Suprema, que acogió una demanda de terminación de contrato de arrendamiento por noventa y nueve años, por estimarse aplicable el artículo 13 de la Ley N° 19.253, concluye que no altera lo señalado, ya que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Código Civil, las sentencias judiciales solo tienen fuerza obligatoria respecto de las causas en las que se pronuncian. Además, la sentencia que pronunció el 3 de marzo de 2020, en la causa número de rol 23.194-2018, sostiene que restituye el imperio del derecho vigente al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, reconociendo lo categórico de lo regulado en los artículos 9 del Código Civil y 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, que hacen aplicable al contrato las leyes vigentes al momento de su celebración, pero parte de la base de la existencia de un fraude a la ley, cuestión no discutida ni probada



en el caso sub lite, al afirmar que el contrato de arrendamiento se utilizó en forma indirecta, para producir un fin práctico que, en última instancia, es diverso de los que son propios del tipo al que el arrendamiento pertenece, con el fin preciso de burlar la prohibición de enajenar contenida en la ley. En consecuencia, la figura ideada es más bien compatible con la de un fraude a la ley, que perjudica a la parte normativamente más débil del contrato, la persona indígena en cuyo beneficio se estableció la prohibición de enajenar que, en definitiva, resultó burlada; agregando que si bien es cierto que el legislador otorga protección a las tierras indígenas, no entregó una salida al tipo de contratos a que se hace referencia, por lo que se debe respetar el ordenamiento jurídico vigente al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento en 1986, pues la Ley N° 17.729 los permitía, no siendo procedente, ni aun por un principio de justicia material, dejar sin efecto un contrato ajustado a la normativa que lo regía, y presumir la existencia de un fraude a la ley, como lo hizo la sentencia mencionada, pues exige el concierto de ambos contratantes, como se desprende de la argumentación que alude al perjuicio para la persona de la etnia indígena; que, en el presente caso, no se puede conocer, ya que uno de los contratantes falleció, por ende, es imposible saber cuál fue su real voluntad al momento de suscribir el contrato. Entonces, como bajo el imperio del nuevo estatuto legal el contrato no podría haberse celebrado por un plazo superior a los cinco años, bajo sanción de nulidad absoluta, ello demuestra que correspondía al legislador, en el presente caso, dar solución a la inequidad que representa los contratos de noventa y nueve años; y en razón de las reflexiones señaladas, la sentencia impugnada desestimó la demanda, sin costas, por estimar que la demandante tuvo motivo plausible para litigar;

4° Que, en forma previa, corresponde considerar que la propiedad de que se trata es indígena y que a la fecha de la celebración del contrato de arriendo cuya terminación se solicita declarar, estaba vigente la Ley N° 17.729, que no reglaba los arrendamientos de hijuelas, cuyo es el caso, debiendo entenderse por tales, según lo dispone el artículo 2, la porción de terreno que en la división de la reserva se adjudica a una persona en



propiedad individual y exclusiva; sin embargo, sí lo estaba su enajenación y la constitución de gravámenes e hipotecas, en las condiciones que señala el artículo 26;

5° Que, en consecuencia, a dichas propiedades les es aplicable el Decreto Ley N° 993, de 24 de abril de 1975, que establece disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, cuya finalidad, según se expresa en sus considerandos, es establecer normas lo suficientemente flexibles para permitir un flujo tanto de capitales como de capacidad empresarial hacia el sector agropecuario, que es condición necesaria para que la agricultura se transforme en una actividad que pueda contribuir al desarrollo económico y social del país, por ser la normativa vigente a la época de su dictación, excesivamente restrictiva, por tanto, inconveniente. Pues bien, dicho cuerpo normativo levantó las limitaciones que estaban impuestas a la voluntad de los contratantes, haciendo aplicable las normas del Código Civil, que, en definitiva, no les imponen limitaciones en los aspectos fundamentales, v.gr., en cuanto a la renta, al plazo.

Además, tratándose de las causales de terminación de los contratos de arrendamiento de predios rústicos, no las precisa, por lo tanto, rigen las señaladas en el Código Civil para el contrato de arrendamiento de cosas, y, al respecto, el artículo 1950 expresa que expiran de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente, conforme señala el número 4°: “*Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto*”. Al respecto, se sostiene que no es una causal propiamente tal, sino la forma como se concretaría una que se invoque y que requiera de una declaración judicial, pudiendo tratarse de aquella acción derivada de los principios comunes del derecho de contratación aplicables al arriendo, conteniendo el artículo 9 del Decreto Ley N° 993 un típico caso en que puede configurarse un motivo de fondo respecto del cual debería emitirse un pronunciamiento judicial (Daniel Peñailillo Arévalo, texto Estado Jurídico Actual del Suelo Rústico en Chile, Departamento de Derecho Privado, Universidad de Concepción, Pág. 57).

En efecto, el inciso primero del artículo 9 del Decreto Ley N° 993,



señala lo siguiente: *“Los arrendadores podrán solicitar la terminación anticipada de los contratos cuando el arrendatario infringiere alguna de las disposiciones contenidas en los artículos 7° u 8°”*. Por su parte, el artículo 7 dispone que: *“Queda prohibido al arrendatario subarrendar el todo o parte del predio que es objeto del contrato o ceder su derecho, o la tenencia total o parcial de los terrenos o introducir mejoras en el predio sin autorización previa y por escrito del propietario”*.

Como se dejó asentado en el motivo 3°, la arrendadora autorizó al arrendatario en los términos de que da cuenta la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado el 24 de julio de 1986, cuyo tenor es el siguiente: *“El arrendatario queda expresamente facultado para subarrendar o ceder en todo o parte, la hijuela arrendada o sus derechos derivados del presente contrato...”*; y el arrendatario lo cedió a una empresa constructora con fecha 29 de enero de 2014;

6° Que la cesión de contrato, según la doctrina, es la figura por la cual uno de los contratantes conviene en que un tercero ocupe su posición jurídica en el contrato, y se trata de un caso de subrogación convencional, pues un nuevo contratante pasa a ocupar el lugar del subrogado. Además, involucra el conjunto de derechos, obligaciones, potestades y expectativas que pasan al cesionario que subroga en el contrato al cedente; solo puede producirse en el caso de contratos que no sean intuito *personae*; la cesión no debe estar prohibida por la ley; y, para cierto sector de la doctrina, debe tratarse de contratos bilaterales no cumplidos. En la legislación nacional no está reglado de manera orgánica, por lo tanto, queda dentro del ámbito de la libertad contractual; sin embargo, está consagrado en forma expresa, entre otros casos, en el contrato de arrendamiento, cuando la calidad de arrendador se transmite a todo aquél que, conforme al Código Civil, está obligado a respetar el arriendo, y cuando la condición de arrendatario es, a su vez, transmitida si el arriendo es cedido con autorización del arrendador (Juan Carlos Dörr Zegers, artículo De la Cesión de Deudas y Contratos, Revista Chilena de Derecho, Vol. 16, Págs. 21-24,).

7° Que los particulares, conforme al principio de la autonomía de la



voluntad, gozan de libertad para pactar los contratos que estimen pertinentes y determinar su contenido, como también los efectos y la duración de los derechos y obligaciones a que den origen; sin embargo, no es absoluto, pues no pueden alterar o modificar las cosas que son de la esencia del contrato que celebran, caso en el cual o no produciría efecto alguno o degenera en otro diferente, ni concertar nada que implique infringir prohibiciones legales, el orden público o las buenas costumbres, pues serían nulas absolutamente por ilicitud de objeto o de causa, según las circunstancias. Con todo, existen otros límites legales establecidos como consagración de aquellos principios generales que rigen el ámbito contractual, a saber, la buena fe y la lesión enorme.

Entonces, al celebrarse un contrato de arrendamiento de predios rústicos que, como se señaló, están reglados por las disposiciones contenidas en el Decreto Ley N° 993, los contratantes pueden incorporar una cláusula en virtud de la cual el arrendador autoriza al arrendatario para que subarriende todo o parte del predio dado en arriendo, ceda su derecho o la tenencia total o parcial del mismo, e introducirle mejoras, pero, obviamente, no puede desbordar las restricciones que el legislador ha impuesto al principio a que se hizo referencia. Lo anterior, permite inferir que el arrendador con dicha estipulación no está otorgando al arrendatario una autorización de la que se pueda hacer uso libremente;

8° Que, entonces, el contrato de arriendo materia del juicio ni su cesión estaban sometidos a una prohibición legal de carácter especial, tampoco los contratantes sometieron la cesión al cumplimiento de determinadas condiciones o requisitos particulares; sin embargo, la situación cambió con la Ley N° 19.253, y atendido los términos de su artículo 13, la Corte Suprema por sentencia datada el 29 de noviembre de 2017, dictada en los autos número de rol 89.636-16, declaró que el contrato de cesión que el arrendatario celebró se encuentra prohibido y, en consecuencia, adolece de objeto ilícito, por ende, es absolutamente nulo, disponiendo la cancelación de toda inscripción practicada a su respecto;

9° Que, en consecuencia, el arrendatario celebró un contrato prohibido



por el artículo 13 de la Ley N° 19.253; situación que configura la causal de término de contrato de arrendamiento contemplada en el artículo 1950 número 4 del Código Civil. No obsta a dicha conclusión la autorización de que da cuenta la cláusula séptima ya transcrita, pues fue dada en una época en que la legislación sobre la materia no consagraba prohibición legal alguna, por lo tanto, se ciñó a aquella, contexto que cambió con la vigente, y, como se reflexionó, el principio de la libertad contractual tiene, entre otras limitaciones, precisamente las restricciones que establece el legislador, que el arrendatario no respetó, dejando a la arrendadora vinculada con un tercero por intermedio de un contrato declarado nulo de nulidad absoluta, por ilicitud del objeto;

10° Que, atendido lo razonado, la sentencia impugnada conculcó lo que disponen las normas señaladas en el primer capítulo del recurso, con influencia substancial en su parte dispositiva, pues si no se hubieran infringido se habría acogido la demanda principal por la cual se solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento por grave incumplimiento de sus cláusulas.

Atendido lo expuesto, no se analizará el otro capítulo del recurso, por innecesario.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante en contra de la sentencia de doce de agosto de dos mil veinte, dictada por una sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia, la que se anula y se reemplaza por la que, acto seguido y sin nueva vista, se dicta a continuación.

Se previene que el abogado integrante Sr. Ruz, concurre a la decisión de acoger el recurso de casación en el fondo, teniendo presente las siguientes consideraciones:

1°. Que, en la tipología de contratos denominados “de tracto sucesivo” una parte se obliga para con la otra a realizar varias prestaciones que se van sucediendo en el tiempo, de modo que los derechos y obligaciones que de él



derivan van naciendo, cumpliéndose y extinguiéndose progresivamente. Generalmente se imponen estas prestaciones sucesivas a ambas partes, pero nada obsta a que una de ellas cumpla la suya de una vez, como cuando el arrendatario paga por adelantado el precio o renta por todo el período de tiempo del arrendamiento, pero la obligación de la otra sigue ejecutándose en el tiempo, en este caso la del arrendador de conceder el goce de la cosa arrendada.

Estos contratos, por cierto, no escapan a la prescripción del artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes (LER), según el cual “en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración”, sin embargo, 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 tanto más cuando aquellas son dictadas en razón de un interés general ligado estrechamente a un imperativo de orden público de protección, como lo es la Ley 19.253, dictada precisamente durante la ejecución del contrato de arrendamiento de autos.

2°. Que, indiscutible resulta que la ley 19.253 no es una ley que opere con efecto retroactivo, la cuestión sin embargo es otra, su naturaleza es la de una simple ley modificatoria. La mayoría de las leyes modificatorias rigen in actum (a menos que se trate de una retroactiva modificatoria, cuyo no es el caso del cuerpo legal en comento), sin embargo, producen efecto sobre hechos o acontecimientos pasados. La ley 19.253, como toda ley modificatoria, entra a regir situaciones pasadas sin ser retroactiva, y no escapa, entonces, a los mismos efectos que se producen 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.

3°. Que, la regla del artículo 22 LER, entonces, en armonía con el artículo 12 LER, no puede entenderse que descarta que el contrato (particularmente el de tracto sucesivo) celebrado bajo el imperio de una ley



no sea integrado por otras leyes dictadas con posterioridad, tanto más, cuando -como se ha dicho- la ley posterior ha sido dictada en razón de un interés general ligado estrechamente a un imperativo de orden público de protección. Ese es el caso, cuando la nueva ley, en razón de exigirlo el interés general de la Nación, imperativo de orden público, sustrae del comercio jurídico una cosa cuya prestación (el goce de ella) es el objeto de la obligación principal de ese contrato a ejecución sucesiva.

4°. Que, así las cosas, a juicio del suscrito, cuando por la dictación de la Ley 19.253 quedó prohibido dar en arrendamiento o ceder tierras indígenas a quien no tiene esa calidad, más allá de que se afecta de ilicitud (sobreviviente) el objeto de ese pacto (artículo 1916 del Código Civil, pues no son susceptibles de arrendamiento aquellas cosas que la ley prohíbe arrendar), jurídicamente esta prohibición, amparada además en el imperativo de orden público señalado, sustrajo la cosa del comercio jurídico trayendo como consecuencia que se hace imposible ejecutar la prestación (artículo 1670 del Código Civil), extinguiéndose la obligación que emana del contrato, en este caso, la de entregar el goce de la cosa, lo que permite la declaración de resolución de ese contrato que, atendida su naturaleza, no es sino su declaración de terminación.

5°. Que, entonces, al dictarse durante la ejecución del contrato de arrendamiento la Ley 19.253 que sustrajo del comercio jurídico la cosa objeto del contrato, ni el arrendador podrá seguir ejecutando la prestación comprometida, ni el arrendatario podrá seguir exigiéndola, y siendo este un caso previsto por la ley, la sentencia del juez deberá declararlo terminado, verificándose la causal del artículo 1.950 N°4° del Código Civil.

Regístrese.

Redactó la ministra Gloria Ana Chevesich R. y la prevención su autor.

N° 104.434-20

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema por los Ministros señora Gloria Ana Chevesich R., señores Jean Pierre Matus A., Diego Simpertigue L. y los abogados integrantes señores Eduardo Morales R., y Gonzalo Ruz L. No firma el ministro señor Simpertigue y el abogado



integrante señor Morales, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar en comisión de servicios el primero y por estar ausente el segundo. Santiago, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

GLORIA ANA CHEVESICH RUIZ
MINISTRA
Fecha: 24/05/2022 17:18:01

JEAN PIERRE MATUS ACUÑA
MINISTRO
Fecha: 24/05/2022 17:28:55

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 24/05/2022 17:18:01



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



Santiago, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la sentencia apelada de dos de abril de dos mil veinte, previa eliminación de los motivos octavo, noveno y décimo. Asimismo, se transcriben los fundamentos 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y 9º de la de casación, y se tiene, además, presente;

Que, en consecuencia, como el arrendatario celebró un contrato prohibido por el artículo 13 de la Ley N° 19.253, se configuró la causal de término de contrato de arrendamiento consagrada en el artículo 1950 número 4 del Código Civil; sin que constituya obstáculo a dicha inferencia la autorización que contiene la cláusula séptima del contrato, pues fue otorgada cuando la legislación no contenía prohibición legal alguna, realidad que cambió con la actual, y porque el principio de la libertad contractual tiene, entre otras limitaciones, las restricciones legales, que el arrendatario no respetó, con ello, dejó a la arrendadora vinculada a un tercero a través de un contrato, el de cesión, que fue declarado nulo de nulidad absoluta, por ilicitud del objeto.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de dos de abril de dos mil veinte, dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli, y se declara que se acoge la demanda principal de término de contrato de arriendo celebrado el 24 de julio de 1986, por grave incumplimiento de sus cláusulas, debiendo el demandado restituir la propiedad libre de todo ocupante, dentro de treinta días, desde que la presente sentencia quede ejecutoriada, sin costas, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Se previene que el abogado integrante Sr. Ruz estuvo por revocar la sentencia apelada y acoger la demanda subsidiaria interpuesta, sobre la base de las argumentaciones referidas en la prevención del fallo de casación que antecede.



Regístrese y devuélvanse.

Redactó la ministra Gloria Ana Chevesich

Rol N° 104.434-20

GLORIA ANA CHEVESICH RUIZ
MINISTRA
Fecha: 24/05/2022 17:18:02

JEAN PIERRE MATUS ACUÑA
MINISTRO
Fecha: 24/05/2022 17:28:56

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 24/05/2022 17:18:03



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

