

Santiago, veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta 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 recurrente denuncia vulnerados los artículos 9, 1915 y siguientes del Código Civil, 12 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes. Además, los artículos 5, 6, 7 y 26 de la Ley 17.729, y 13 de la Ley 19.253.

Funda el arbitrio en la errada aplicación o ausencia de interpretación de la Ley 17.729, relacionado con la Ley 19.253, por cuanto indica que se ha razonado que existiría un conflicto entre las normas ordinarias que regulan los arriendos, los artículos 9 y 22 del Código Civil y las leyes de protección a los pueblos originarios, ya referidas. Sin embargo, afirma que para las hijuelas resultantes de la división de las reservas y comunidades indígenas, el inciso final del artículo 7 expresa que se estará a lo dispuesto en el artículo 26, que, por su parte, no prohíbe los arrendamientos o las aparcerías, sólo consigna que las hijuelas serán indivisibles y que no podrán enajenarse en el plazo de veinte años, salvo autorización de INDAP y bajo ciertas condiciones. De lo anterior, concluye, que la Ley 17.729 no prohibió, ni estableció limitación alguna a los arrendamientos de las hijuelas resultantes de los procesos de división de las reservas y comunidades.

Alega que los derechos creados por la Ley 17.729, con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 19.253, del año 1993, constituyen para todos los efectos futuros “derechos adquiridos” debiendo ser mantenidos cuando ha existido una verdadera conformidad entre la legislación vigente en su época y las acciones perpetradas o convenidas, dándose aplicación al artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo que tiene por objeto que sea la disposición coetánea al tiempo de la celebración del contrato, la que regule todo lo relativo a la validez o nulidad de dicho vínculo jurídico y sus efectos, otorgando así en estos aspectos supervivencia a la ley antigua frente a una posterior modificatoria, todo ello en lo relativo a los derechos derivados del contrato o disposiciones legales que lo reglamentan, siendo, en consecuencia, el contrato de arrendamiento celebrado plenamente válido, vulnerando, además el fallo impugnado, los artículos 1546, 1915, 1916 y 1921 del Código Civil.

Por último reprocha que la sentencia establece una desigualdad ante la ley, traspasando a un particular el cumplimiento de una obligación que es del Estado.



Solicita se acoja el recurso de casación en el fondo, se invalide la sentencia recurrida y se dicte la de reemplazo que describe.

Tercero: Que la sentencia impugnada acogió la demanda teniendo en consideración los siguientes hechos:

1.- La demandante, junto a otras diez personas, es dueña de la hijuela N°31 correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don Lorenzo Cariman, ubicada en el sector Reyehueico de la comuna de Panguipulli.

2.- El 7 de septiembre de 1990, en la Notaría de don Leonardo Calderara Emaldia de la comuna de Panguipulli, don Felicerio Quintoman Antihuala, padre de la actora, celebró como arrendador un “contrato de arrendamiento” con el demandado sobre la hijuela N° 31, dando en arriendo un retazo de treshectáreas, por el plazo de noventa y nueve años.

3.- En el terreno que fue objeto del contrato de arrendamiento cuyo término se ha pedido, el demandado construyó su casa habitación, una leñera y cierres perimetrales, como así también realizó plantaciones de árboles nativos y exóticos.

Sobre la base de estos presupuestos fácticos, la judicatura de fondo resuelve que *“...en cuanto a que las disposiciones vigentes a la época del contrato y en razón de aquellas sobre su aplicación en el tiempo, especialmente el artículo 9 del Código Civil y 22 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, son normas legales del mismo rango que las disposiciones contenidas en la ley 19.253, por lo que no es posible pretender que bajo dicho fundamento, aquellas conformen un marco normativo de jerarquía superior y por ende tengan preeminencia respecto de la legislación vigente al momento de interponer la demanda, que se enmarca además en el cumplimiento de deberes internacionales del Estado en relación con los derechos humanos de los pueblos originarios, situación que generaría un estatuto de mayor jerarquía y preponderancia que la ley antigua, y en cuanto a sus efectos posteriores o ultractividad de dicha legislación. Y que la nueva normativa constituye un estatuto legal especial y de orden público, coherente con los derechos fundamentales de los pueblos indígenas, pues es de interés del Estado de Chile, brindarles una particular y efectiva protección especialmente en lo concerniente a sus territorios, y por tratarse de un conjunto normativo particular, debía primar sobre el estatuto general que rige las relaciones contractuales entre civiles, preeminencia que cobra más preponderancia cuando a su respecto debía tener aplicación lo dispuesto en el Convenio 169 de la O.I.T. norma de rango superior y por ende, de aplicación prioritaria en las relaciones entre indígenas y aquellos sujetos, que no lo son, imponiendo a los Estados el deber de respetar, mediante una regulación especial, atendida la importancia que para las culturas y valores espirituales de los pueblos*



reviste su relación con la tierra o territorios que ocupan o utilizan.” Concluyendo que “...más allá de la alegación efectuada por la demandada al contestar la demanda de que el contrato se celebró de buena fe, amparado en la legislación vigente al momento de su celebración, y que se cumplieron todas las obligaciones asumidas por su parte, esto es, pagar la renta pactada, que se ha cuidado el bien arrendado, y que no existió ningún tipo de ardid al celebrar el contrato de arrendamiento con fecha 07 de septiembre del año 1990, el contrato celebrado afecta los atributos del dominio tal como este se define en el artículo 582 del Código Civil, pues en la práctica por la extensión por la que se celebró en contrato impide al propietario usar, gozar y disponer de la cosa que es de su propiedad. Debiendo considerarse, además, que la renta pactada es una cantidad irrisoria, ya que fue pactada por todo el período de duración del contrato, cifra que incluso hoy en día si fuera actualizada de acuerdo con la variación del I.P.C. desde el mes de celebración del contrato a la actualidad, sería \$528.941. Lo anterior importa entender entonces, y tal como lo ha sostenido la Excma. Corte Suprema, que el mencionado contrato escondía una enajenación, pues si bien en el papel los propietarios conservaban el dominio del terreno arrendado, no pueden en la práctica hacer uso y goce de él, y si bien era cierto que la Ley que regía al momento de la celebración del contrato no fijaba límites de tiempo para celebración del contrato, la imposibilidad que en la actualidad tiene la demandante y los otros miembros de la comunidad hereditaria de hacer uso de la tierra materia del contrato sub lite, importa atentar contra la especial vinculación de los pueblos originarios con la tierra, la cual tiene un especial reconocimiento en el artículo 13 del Convenio 169 de la O.I.T.”

Cuarto: Que, con apego a lo expuesto, parece pertinente tener en cuenta que sólo la judicatura de fondo se encuentra facultada 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 incorporeales.

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 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 dieciséis de agosto de dos mil veintitrés.

Regístrese y devuélvase.

Nº 215.543-2023.-

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., señor Diego Simpertigue L., y ministra suplente señora Eliana Quezada M. No firma la ministra señora Gajardo y la ministra suplente señor Quezada, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar en comisión de servicios la primera y por haber terminado su periodo de suplencia la segunda. Santiago, veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés.



En Santiago, a veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

