

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL : C-35-2022
CARATULADO : QUINTOMAN/LÓPEZ

Panguipulli, diez de Enero de dos mil veintitrés.

Vistos:

Que a folio número uno, compareció doña **SABINA ESTHER QUINTOMÁN ANTIHUALA**, empleada, domiciliada en sector Reyehueico Alto S/N de la comuna de Panguipulli, quien vino en interponer demanda de termino de contrato de arrendamiento, en contra de don **RODRIGO DANIEL LÓPEZ CHÁVEZ**, ignora profesión u oficio, domiciliado en el lugar Reyehueico Alto S/N de la comuna de Panguipulli, solicitando en definitiva tener por interpuesta la demanda, acogerla en todas sus partes y declarar: A) Que se pone término al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 07 de septiembre del año 1990, en la Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emaldía, entre don Felicerio Quintoman Antihuala, representado por su sucesión, y don Rodrigo Daniel López Chávez. B) Que se ordene cancelar todas las inscripciones y subinscripciones que con motivo del contrato gravan el predio sublite. C) Que la demandada debe restituir el predio objeto del contrato dentro de tercero día, libre de todo ocupante, desde que se le notifique la sentencia firme. D) Que la demandada debe pagar las costas del juicio.

La acción la fundó en el hecho que es heredera, en conjunto con sus hermanos, de la herencia quedada al fallecimiento de su padre don Felicerio Quintoman Antihuala, de la hijuela N°31, de 18,66 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don Lorenzo Carimán, ubicada en el lugar Reyehueico, comuna de Panguipulli, y que en especial deslinda: Norte, un cerco quebrado que lo separa de la Sucesión Vicente Cuminao Comolai y el



estero Quilaco que lo divide de la hijuela número 29; Este y Sur-Este, cerco quebrado y el estero Pichileufu que lo separan de las hijuelas números 30 y 32, y Sur-Oeste y Oeste, camino público un cerco quebrado y el estero Mañío que lo separan de las hijuelas números 47, 48 y 49. El título de dominio consta a fojas 469, número 604, del Registro de Propiedad del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

A su vez, es dueña de las acciones y derechos de dominio que a su madre, doña Ana María Antihuala Marilaf, le correspondían en el inmueble singularizado en el párrafo anterior, según cesión de derechos de fecha 22 de febrero de 2013, Repertorio N°144/2013 de la Notaría de don Leonardo Calderara Emaldía de la Comuna de Panguipulli, y que se encuentra inscrita con el N°363 del Registro de Propiedad de año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

Que con fecha 07 de Septiembre de 1990, bajo el número de repertorio 4, en la Notaría de don Leonardo Calderara Emaldía de la comuna de Panguipulli, don FELICERIO QUINTOMAN ANTIHUALA, su padre, celebró como arrendador un “*contrato de arrendamiento*” con don RODRIGO DANIEL LÓPEZ CHAVEZ, RUT 7.403.423-3, sobre la hijuela N° 31, arrendando un retazo de 3 hectáreas, aproximadamente, de la hijuela de 18,66 hectáreas, ya descrita. Se estipuló como plazo del arrendamiento 99 (noventa y nueve) años, desde la fecha de la escritura (07 de septiembre de 1990), la renta única y total por todo el periodo se fijó en \$100.000.- que ya se encontraban pagados. Se estableció asimismo, que se autorizaba al arrendatario a subarrendar o ceder el contrato, siendo las mejoras de propiedad del arrendatario, el contrato no se extinguía por la muerte de los contratantes transmitiéndose las obligaciones a los herederos.

Afirmó que la propiedad que se ha singularizado tiene la calidad de tierra indígena según el artículo 12 de la ley número 19.253 y que como demandante ostento, la condición de chilena indígena de la etnia mapuche.

La parte demandada no indígena, ha permanecido en la tenencia del retazo, que tiene la calidad de tierra indígena, hasta la fecha.

En cuanto al derecho, dijo que no podía abordarse la reclamación del derecho que se alega sin hacer previamente una breve contextualización del conflicto sublite, que excede con mucho los principios de la libertad



contractual, de la autonomía de la voluntad, de la teoría del acto propio apreciados en abstracto contenidos en el decimonónico Código Civil de fuerte raigambre liberal, siendo necesario extenderse a una moderna y actualizada integración del derecho civil con el derecho y la costumbre indígena y con tratados internacionales suscritos por Chile que se encuentran vigentes, y con reciente jurisprudencia de la Excmá. Corte Suprema, examinando la particularidad del conflicto de relevancia jurídica sometido al conocimiento del tribunal en el contexto histórico, social y político en que se engendró, se desarrolló y hoy reclama del ejercicio de la función jurisdiccional del estado.

Que, no podía soslayarse, para una adecuada y justa apreciación de la cuestión sometida a conocimiento que las reglas comunes que regulan el derecho privado y más específicamente la propiedad, la posesión, la prescripción, la aplicación de la irretroactividad de la ley, en fin, el propio Reglamento del Conservador de Bienes Raíces fueron dictadas en la medianía del siglo XIX, cuando el Estado de Chile no ocupaba aun, lo que se conoce hoy como la Araucanía, y las leyes y normativa referidas hacían completa abstracción de la existencia del pueblo mapuche, sus derechos, propiedades y fueros.

En este sentido, se ha pronunciado recientemente la Iltrma. Corte de Apelaciones de Valdivia, en un fallo que revocó sentencia de 1º instancia y puso fin a un contrato de arrendamiento de tierra indígena a noventa y nueve años, ordenando restituir el predio “arrendado”: *“Que sobre dicha cuestión, no es un misterio que la legislación nacional ha evolucionado en torno a la relación y trato con los pueblos originarios, estableciendo un estatuto diferenciado para los pueblos indígenas, mismo que resulta reforzado con la entrada en vigor del convenio 169 de la O.I.T, a través del cual se formula un expreso reconocimiento de los pueblos precolombinos, de sus tradiciones, culturas y derechos ancestrales, contexto en el cual su vinculación con la tierra es una cuestión de la esencia de su cultura, particularmente respecto de la nación mapuche, dentro de cuya visión cosmológica y como integrantes de esa mirada omnicomprensiva del universo y de sus diversos elementos, la tierra es fundamental.”*

Que, dicho lo anterior, necesario es concluir que la nueva normativa constituye un estatuto legal especial y de orden público, pues es de interés



del Estado brindar una particular protección a los pueblos originarios y a la tierra indígena, y por ello, por tratarse de un conjunto normativo particular, debe primar sobre el estatuto general que rige las relaciones contractuales entre civiles, preeminencia que cobra más preponderancia cuando a su respecto debe 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”

7.- Que tales deberes imponen el reconocimiento de los pueblos, el derecho de propiedad ancestral como valor cultural y de la posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, importan la necesidad de tomar medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados en utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia, todo ello conforme a lo que se contempla en los artículos 13 al 19 del citado Convenio. (Iltma. Corte de Apelaciones de Valdivia, ROL Civil 393 -2020, 24.12. 2020)

La entrada en vigor en nuestro país del Convenio N°169 de la OIT, mandata en su artículo 14 N° 1: *“Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan”*. En este mismo sentido el artículo 17 de dicho Convenio expresa: *“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.”*

El contrato de arrendamiento del que vino en reclamar su término, fue celebrado en una época y de un modo que al legislador le ha merecido calificativos como *“simulado”, “expoliatorio”, “seudoarrendamiento”, “artilugio legal”, “especie de enajenación encubierta”, “despojo”, etc.*

Dijo que los contratos de “arrendamiento” por noventa y nueve años son en esta zona un hecho público y notorio. Abundan e invariablemente el arrendador es un indígena y el arrendatario una persona natural o jurídica no indígena. Consisten en que el arrendador da en arrendamiento un predio



rústico de su propiedad o parte de él, que tiene la calidad de tierra indígena. El precio que se paga, esto es la renta, invariablemente también se entrega en una sola y única vez por todo el periodo de 99 años, en que se pacta el arrendamiento. Los montos de esa renta fluctúan desde cifras irrisorias y en todo caso, que no se condicen en modo alguno con el justo precio, atendida la superficie arrendada y sobre todo el tiempo de duración del contrato.

Las condiciones que se pactan otorgan al arrendatario las facultades de subarrendar, incluso la de ceder el contrato, estipulando expresamente que todo tipo de mejoras lo serán en favor del arrendatario y, además, señalan que la muerte de los contratantes no extingue las obligaciones que del contrato se deriven, evento que evidentemente se producirá atendido la desmesura del plazo de arrendamiento pactado.

Buena parte de esos contratos, están asociados y fueron celebrados juntamente con una promesa de venta, promesa que debía cumplirse una vez que se salvara la prohibición, por veinte años, de enajenar tierra indígena a una persona no indígena, vigente en la antigua legislación ad-hoc. Así, el promitente comprador y arrendatario entró desde el mismo momento de la celebración del contrato en la tenencia material del predio arrendado y prometido vender. Invariablemente también, el precio pagado por la renta de 99 años era a su vez y al mismo tiempo, el precio pagado por la venta prometida.

En el hecho, el indígena contratante por el lapso de toda su vida, su descendencia, hijos y nietos y eventualmente bisnietos se ven impedidos del uso y goce de su tierra por un contrato de “arrendamiento”, cuya renta ínfima, fue pagada por una sola y única vez, en tanto el “arrendatario” no indígena construye, subarrienda, usa y goza de tierra indígena, exenta por lo demás del pago de impuesto territorial.

Lo precedentemente expuesto, una visión parcial o sesgada de estos contratos, sino un tema así asumido y comprendido por el Estado de Chile, del que hay registro en el Informe de la Comisión Verdad Histórica y Nuevo Trato con los Pueblos Indígenas, entregado al país en octubre de 2003, creada por Decreto Supremo N° 19 de fecha 18 de septiembre de 2001 y presidida por el ex Presidente de la República don Patricio Aylwin Azocar,



Informe que da cuenta de estos contratos, a los que llama “artilugio legal”, señalando en lo pertinente:

“Sin embargo, se agregó una cláusula especial a dicha ley, que estipulaba un plazo de 20 años para que las hijuelas resultantes de la división pudieran entrar al mercado de tierras. Sin esta cláusula, lo más probable, es que hoy en día el conflicto sería mayor. A pesar de dicha cláusula, igualmente se produjo el despojo de las tierras mapuches con un artilugio legal contemplado en los denominados “arriendos a 99 años”, mediante este arreglo, muchos mapuches perdieron sus tierras”. (Informe: Comisión de Verdad Histórica y Nuevo Trato, pág. 417).

Artilugio, conforme lo define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es definido como “*Ardid o maña, especialmente cuando forma parte de algún plan para alcanzar un fin*”, y ardid es: “*Artificio, medio empleado hábil y mañosamente para el logro de algún intento*”. Según la misma fuente.

Tal es el valor jurídico que a los ojos del Estado de Chile tienen estos contratos de “arrendamiento”, y aun cuando pudiera entenderse como no vinculante para la judicatura y carente de la fuerza obligatoria que tiene la ley, constituye sin dudas un antecedente de la mayor entidad a objeto de hacerse convicción acerca de la verdadera naturaleza y valor jurídico de estos contratos.

No es pues, la mención de ese informe una referencia menor o meramente académica, sino que da cuenta de un acto administrativo del Estado de Chile, dispuesto por el Presidente de la República, tendiente a establecer entre otras cosas, cómo se generaron y qué consecuencias han tenido para los indígenas, los contratos de “*arrendamiento por 99 años*”, como el que se demanda poner fin en esta presentación.

Que no ha sido sólo esa la vez que el Estado, ahora en la persona del propio legislador, quien ha develado la naturaleza fraudulenta, expoliadora, de estos contratos.

La Ley 19.253, que Establece Normas Sobre Protección Fomento y Desarrollo de los Indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, actualmente vigente, pone fin a los contratos de arrendamiento de tierra indígena a una persona no indígena, limitándolo a 5 años, y además, legisla respecto de los ya existentes, en un inequívoco intento de poner fin a



su naturaleza simulada, fraudulenta, abusiva, dictando una disposición transitoria, al efecto.

La historia fidedigna de la ley 19.253, registra numerosas alusiones a estos contratos de arrendamiento, como el Primer Informe de la Comisión Especial de Pueblos Indígenas tenido a la vista en la Cámara de Diputados en sesión número 43 de fecha 10 de noviembre de 1992, el que refiriendo el antiguo Decreto Ley 2.750, señala:

“La misma legislación, si bien prohibía la enajenación de las hijuelas resultantes de la división de las comunidades por un período de 20 años a contar de la fecha de su inscripción, no impidió otras fórmulas tales como el arrendamiento por 99 años, fórmulas a través de las cuales los nuevos propietarios individuales en la práctica pierden su derecho sobre la tierra que les es adjudicada.”

A su turno haciéndose cargo de esta realidad, el gobierno envió al legislativo la indicación N° 173 del siguiente tenor:

“De S. E. el Presidente de la República para agregar un artículo transitorio nuevo, que establece una presunción legal en el sentido de considerar civilmente simulados los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a diez años, referidos a hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas constituidas de acuerdo al decreto supremo N° 4.111, de 1931, y la ley N° 17.729, de 1972, o sus modificaciones posteriores, cuando el precio estipulado en el contrato, por todo el período pactado, sea inferior a la mitad del justo precio del inmueble considerado como si hubiera sido vendido. Asimismo, se establece el procedimiento para poder ejercer la acción correspondiente ante los Tribunales de Justicia.”

El texto de la Historia Fidedigna de la ley N°19.253 publicado por la Biblioteca del Congreso Nacional, continúa (pág. 513):

“Al respecto, los representantes del Ejecutivo, manifestaron que, dada la existencia de un número no cuantificado de situaciones irregulares referidas a contratos de arrendamientos vigentes a largo plazo sobre hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas, cuya enajenación está prohibida por ley - lo que estaría configurando una especie de enajenación encubierta, vulnerando de esta forma el espíritu del legislador-, se ha planteado este artículo que, reconociendo esta realidad,



entrega la solución a los Tribunales de Justicia, confiriéndole al propietario, especialmente para efectos probatorios, una presunción legal de simulación civil.”

Ilustrativo de cómo el legislador pretendió no solo impedir la continuación de estos “arrendamientos”, sino poner fin a aquellos que estaban vigentes, era lo consignado en la sesión número 11 de la Discusión General en sala, de 14 de julio de 1993, expresado por el Senador Jorge Lavandero:

“Con relación al artículo 13, que entre otros puntos regula el arrendamiento de tierras indígenas, debo señalar que, junto con el Senador informante de la Comisión Especial, señor Navarrete, presentamos un proyecto tendiente a defender a los indígenas de la expoliación a que han sido sometidos por algunos voraces e inescrupulosos pseudo arrendatarios.

Cuando algunas comunidades indígenas se dividieron con una ley anterior, a cada familia se le asignó una porción de tierras, con prohibición de vender durante 20 años. Esas propiedades, por ser indígenas, se hallaban exentas de contribuciones de bienes raíces. Tal exención fue un acicate para que la voracidad de algunos se ensañara con los titulares de los predios, arrendándoselos por el plazo de 99 años, con rentas ínfimas y sin tener siquiera la obligación de pagar contribuciones.

En el artículo 13 de la iniciativa se resuelve el problema hacia el futuro y se intenta solucionarlo también hacia el pasado. Sin embargo, su texto -por desgracia, no pudo ser aprobado con otra redacción- indudablemente será objeto de diversas interpretaciones por los jueces cuando se trate de arrendamientos anteriores. Como personalmente no me satisface ese precepto, estoy buscando otras fórmulas de solucionar el problema, tomando siempre como base el arrendamiento. Podría ser mediante la configuración de la lesión enorme; pero, en un contrato por un término de 99 años, habría que presumir que no existe arrendamiento, sino una venta simulada. Para obviar este punto, sería necesario estudiar alguna indicación o proyecto que permita exigir, en esos casos, el desahucio del contrato, devolviendo a los arrendatarios, como indemnización, la proporción que resulte de distribuir las cantidades correspondientes a los arriendos no ocupados -conozco casos en que ascienden sólo a 10 mil pesos- en los 99 años pactados, y pagar las mejoras, pero, como sanción al pseudo



arrendamiento ilícito, evitar el lucro cesante. De este modo los indígenas podrían recuperar las tierras que, por diversos motivos y a través de engaños fueron obligados a arrendar por ese largo periodo. Una situación de esta naturaleza es una verdadera expoliación.”

Finalmente, el entonces Ministro Secretario General de Gobierno Señor Correa, en la sesión 22 del Senado, de fecha 07 de septiembre de 1993, días antes de la promulgación de la actual ley 19.253, se plasma la redacción definitiva del artículo 14 transitorio, señaló: *“Por último, se establece un reconocimiento de la existencia de contratos de arrendamiento suscritos a largo plazo cuyas cláusulas envolverían una especie de enajenación encubierta. Sobre el particular, se encarga a la Corporación un estudio que deberá presentar al Ministerio de Justicia. Es la forma más común de enajenación encubierta de las tierras indígenas, respecto de la cual se busca una solución institucional que, si bien no implica legislar sobre el fondo del problema, nos parece un método adecuado.”* (pág. 578)

Concluyendo así en la actual redacción del artículo 14 transitorio como sigue: *Artículo 14.- La Corporación, dentro del plazo de un año contado desde la vigencia de esta ley, deberá entregar al Ministerio de Justicia un estudio acerca de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a 10 años, referidos a hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas constituidas en el decreto ley N° 4.111, de 1931, y la ley N° 17.729, de 1972, y sus posteriores modificaciones, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación.*

Es del caso, que no obstante la taxatividad de la norma y lo imperativa de su naturaleza, el órgano del estado llamado a realizar esta labor (CONADI), continúa dilatando su ejecución, y los indígenas son una vez más postergados de manera inexplicable y hasta hoy injustificada.

Naturalmente y sin perjuicio de la responsabilidad de los órganos del Estado consagrada en la Constitución Política, esa omisión no obsta, sin embargo, que recurra al Tribunal en la búsqueda de justicia ante tamaña inequidad, de la que ya dio cuenta el legislador.

La postergación de la resolución de este conflicto conforme lo dispuso el legislador en su momento, en el artículo 14 transitorio de la Ley Indígena N° 19.253, ha acarreado y continuará haciéndolo, un aumento del



conflicto toda vez que, los originarios contratantes, en la mayoría de los casos ya fallecidos (como mi padre), han transmitido los derechos y obligaciones, emanados del contrato de marras a su descendencia, multiplicando crecientemente el número de personas involucradas en la contienda, haciendo con ello además, cada vez más difícil y engorroso la impetración en sede judicial de sus derechos, por la naturaleza y características del procedimiento especial indígena. En efecto, hoy día una pluralidad de demandantes (arrendadores) se encuentran obligados a demandar a una pluralidad de demandados (arrendatarios), acarreando con ello dificultades concretas, entorpecimiento a la hora de las notificaciones, exhortos y verificación efectiva de las audiencias, constituyéndose una cuestión procedimental en un impedimento para el ejercicio de derechos sustantivos, afectando en última instancia la justicia y equidad del asunto sometido a la decisión del tribunal.

Que el contrato de arrendamiento objeto de esta demanda es de aquellos clasificados como de tracto sucesivo, y que la doctrina los define como: *“contrato de tracto sucesivo o de ejecución sucesiva son aquellos en que los cumplimientos se van escalonando en el tiempo, durante un lapso prolongado. La relación contractual tiene permanencia, a diferencia del contrato de ejecución instantánea.”* (López Santa María, Jorge. Los Contratos. Parte General. Tomo I. pag.144). Se trata específicamente de un contrato de arrendamiento de cosa, regulado por las disposiciones generales del Libro IV denominado De las Obligaciones en general y de los contratos, Título XXVI, párrafo 6 del Código Civil, en su calidad de supletorias al DL 993 del 24 de Abril de 1975, modificado por el DL. N° 2.567, del 22 de mayo de 1979, todo ello en el marco de la Ley N° 17.729 y sus posteriores modificaciones y actualmente bajo la vigencia de la ley N°19.253, Ley Indígena y Convenio 169 de la O.I.T.

El profesor López Santa María continúa: *“Contratos de tracto sucesivo o de ejecución sucesiva son aquellos en que los cumplimientos se van escalonando en el tiempo, durante un lapso prolongado. La relación contractual tiene permanencia, a diferencia del contrato de ejecución instantánea, en que la relación contractual es efímera.”*



Ejemplos de estos contratos son el arrendamiento, el contrato de trabajo, el contrato de abastecimiento o suministro, etc. (...) (...)” En todos estos contratos existe cumplimiento fraccionado de lo debido”

El contrato de arrendamiento de cosas está definido por el profesor Meza Barros como: *“el contrato en que una de las partes se obliga a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un determinado precio”,* siendo sus elementos el consentimiento, la cosa y el precio que aquí recibe el nombre de renta.

El consentimiento cuando se trata de arrendamiento de predios rústicos se encuentra regulado en el artículo 5° del decreto ley sobre arrendamiento de predios rústicos N° 993. El precio debe ser “real o serio y determinado”.

Al referirse a la cosa arrendada, el profesor Meza Barros expresa que *“solamente no son susceptibles de arrendamiento a) las cosas cuyo arriendo la ley prohíbe; b) los derechos personalísimos y c) las cosas consumibles de las que no puede hacerse un uso acorde con su naturaleza sin que se destruyan, puesto que es esencial que la cosa debe ser restituida al término del contrato”* (MEZA BARROS, Ramón, “De las fuentes de la obligaciones”, Tomo I, p.196). Todo lo anterior en plena concordancia con lo preceptuado en el Título XXVI, párrafo I denominado “Del arrendamiento de cosas”, artículo 1916 inciso 1° del Código Civil que reza: *“Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.”*

Afirmó que se desprendía de lo precedentemente expuesto que no es posible arrendar aquello que la ley prohíbe.

Consignó que a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento objeto de esta demanda, de fecha 07 de septiembre de 1990, se encontraba vigente la ley 17.729 modificada por el Decreto Ley 2568 de 18 de marzo de 1979 el que vino a sustituir el título I de la ley y por el Decreto Ley 2750 de 28 de marzo de 1979, que exigía como requisito para la celebración de este contrato, la expresa autorización del Director Regional del Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario, cito: *“las enajenaciones, gravámenes, arrendamientos, aparcerías a que se refieren los 2 artículos precedentes,*



deberán ser siempre autorizados por INDAP mediante resolución del director regional correspondiente, fundada en razones de utilidad o necesidad manifiesta. Los referidos actos o contratos, no requerirán para su validez más autorizaciones o formalidades habilitantes que las señaladas en esta ley”.

De ese que el contrato, cuyo fin se reclama, no solo vulnera, como se dirá, la legislación vigente sino que aquella que lo estaba al momento de su celebración, es decir, ni aun en la legislación Indígena anterior, fue este el espíritu del legislador, de modo que estos contratos constituyen un fraude a la Ley no solo de la actual ley indígena, sino que a la anterior también.

El artículo 13 de la Ley número 19.253 que establece Normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, contenido en el título II del Reconocimiento, Protección y Desarrollo de las Tierras Indígena señala: *“Las tierras a que se refiere el artículo precedente, por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia.*

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”.

Como puede verse, existe una prohibición explícita por parte de la ley y un límite en el tiempo para gravar la tierra indígena por parte de terceros que pretendan constituir derechos de uso, goce o administración.



El contrato de arrendamiento (de tracto sucesivo) celebrado con la parte demandada, lo fue por 99 años, restando a la fecha 68 años de cumplimiento a que se encontraría obligado el arrendador, siendo dicha obligación aquella que el artículo 1915 del Código Civil define como:“(...) *conceder el goce de una cosa (...)*”.

El contrato de arrendamiento fue celebrado con la parte demandada con fecha 07 de septiembre de 1990, bajo la vigencia del antiguo D.L. 2.568 y 2.750 de 1979, normativa que permitía gravar con arrendamiento, esto es entregar el goce del predio a un tercero que no tuviera la calidad indígena.

Desde el 5 de octubre del año 1993, al entrar en vigencia la ley N° 19.253, ya citada, es prohibido bajo sanción de nulidad absoluta entregar en arrendamiento por más de 5 años, un predio que tiene la calidad indígena, a una persona que no lo sea.

Dijo que cabía preguntarse: ¿Me es exigible soportar un gravamen consistente en un arrendamiento del predio de mi propiedad, celebrado bajo la vigencia de una ley que ha sido derogada y que la ley actual prohíbe?

¿Debo continuar entregando el uso y goce de la parte de mi predio arrendada, limitando con ello los atributos del dominio que tengo sobre dicho bien raíz por 68 años más, en circunstancias que la ley N°19.253 sólo permite (artículo 13), -“*por exigirlo el interés nacional*”- arrendar por un plazo máximo de 5 años?. ¿Es indiferente para la resolución del caso la jerarquía de las normas y disposiciones que han de tenerse en cuenta, el principio de especialidad y la naturaleza de orden público, de alguna de ellas?”

Las respuestas a estas cruciales interrogantes se encuentran en la jurisprudencia reciente de la Excma. Corte Suprema y en una armónica interpretación de normas contenidas en nuestro Código Civil y en la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes (en adelante L.E.R.).

En efecto, si bien es cierto el artículo 9 del Código Civil dispone que “*la ley puede sólo disponer para lo futuro, y no tendrá jamás efecto retroactivo*”, y que el artículo 22 de la L.E.R. expresa, en este mismo sentido: “*En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración (...)*” existen explícitas excepciones a estas disposiciones, y que son aplicables al caso, como el artículo 12 de la L.E.R. que estipula: “*Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a sus goces y cargas y*



en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley, sin perjuicio de lo que respecto de mayorazgos o vinculaciones se hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales”.

De modo tal que las leyes que se encontraban vigentes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento de fecha 07 de septiembre del año 1990 se consideran incorporadas a él, pero con la expresa limitación a que hace alusión la norma precedente en cuanto a los goces y cargas y a la forma en cómo se extinguen.

Afirmó que tiene el derecho real de herencia sobre la hijuela 31 de 18,66 hectáreas aproximadamente, correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don Lorenzo Carimán, ubicada en el lugar Reyehueico, comuna de Panguipulli, dicho derecho real fue gravado con un contrato de arrendamiento que tuvo como marco jurídico la ley vigente al momento de su celebración que permitían estos arrendamientos. Pues bien, al entrar en vigor la ley 19.253 que en su artículo 13 prohíbe arrendar por más de 5 años, regulando ahora, de manera distinta mi derecho real de herencia y el de mis co-herederos, respecto de los “goces y cargas” (...), debiendo aplicarse pues, la nueva ley prevaleciendo en esto, sobre la antigua.

En este sentido, dijo que era ilustrativa es la sentencia N°5561/08 de la Excelentísima Corte Suprema que señala en su considerando séptimo:

“Que justamente la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, contiene excepciones al principio general establecido en el artículo 9 del Código Civil y una de esas excepciones lo constituye lo dispuesto en el artículo 12 de dicha ley, que dispone que: “Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley, sin perjuicio de lo que respecto de mayorazgos o vinculaciones se hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales.”

“El promitente vendedor, al tiempo del contrato, podía enajenar su propiedad, ya sea después de 20 años de adquirida o antes de dicho plazo si contaba con la autorización de la autoridad administrativa, concedida en determinadas circunstancias fijadas por la ley de la época. Pero desde el 05 de octubre de 1993, fecha en que entró en vigor la Ley N° 19.253, dicho



inmueble se encuentra regulado por un estatuto jurídico nuevo, que lo califica de tierra indígena, y de acuerdo al artículo 13 de dicha ley, existe una prohibición de enajenar de manera permanente a personas naturales no indígenas, prohibición fundada en el interés nacional, que fue el que motivó la dictación de la mencionada ley, debiendo aplicarse a este respecto el principio de especialidad de dicha ley, prevaleciendo las disposiciones de esta por sobre las disposiciones generales del Código Civil.

A mayor abundamiento, y respecto de la prohibición de enajenar que establece la Ley N° 19.253, debe tomarse en cuenta lo preceptuado por el artículo 11 del Código Civil en cuanto a qué: "Cuando la ley declara nulo algún acto, con el fin expreso o tácito de precaver un fraude, o de proveer a algún objeto de conveniencia pública o privada, no se dejará de aplicar la ley, aunque se pruebe que el acto que ella anula no ha sido fraudulento o contrario al fin de la ley."

Esa sentencia se refiere a la validez de una promesa de enajenar tierra indígena señalando con toda claridad que dicho acto enajenatorio se encontraba prohibido por la actual ley y por ello no es posible exigir el cumplimiento de lo estipulado en el contrato celebrado bajo la vigencia de una ley anterior, cuando sí era permitido.

Al igual que la prohibición de enajenación de tierra indígena a la que hace mención la Excelentísima Corte Suprema en esa sentencia y en el mismo artículo 13 de la ley indígena, también se prohíbe embargar, gravar, adquirir por prescripción, arrendar, dar en comodato, ceder a terceros en uso, goce o administración, siendo expresamente prohibido a las personas naturales indígenas –caso en el que se me encuentro - arrendar por un plazo mayor a cinco años.

Siendo el contrato de arrendamiento de aquellos contratos de tracto sucesivo, me encuentro compelida por el demandado a tolerar que siga ocupando como arrendatario por casi siete décadas más (evidentemente plazo superior a los 5 años que la ley actual permite y que comenzaron a correr, cuando mucho, desde el 05 de octubre de 1993, fecha de entrada en vigencia de la ley 19.253), limitando con ello de manera ilegal, el uso y goce de la propiedad de la parte de mí que se encuentra arrendada.



La Excelentísima Corte Suprema se ha pronunciado sobre la validez y entidad de estos “contratos de arrendamiento” que en sentencia de casación declaró nula, de nulidad absoluta, la cesión de un contrato de arrendamiento a 99 años como el aquí se demanda de término. En efecto, sobre dichos contratos ha señalado, en el considerando sexto de la sentencia citada: *“Que en la presente causa no se ha tratado de dilucidar la validez o nulidad del contrato de arrendamiento reseñado en el punto cuatro del motivo segundo precedente, respecto del cual, como ya se ha indicado, fue rechazada con efecto de cosa juzgada la acción de nulidad intentada en su oportunidad. Sin embargo, la Corte no puede dejar de destacar, primero, que de haberse celebrado dicho contrato bajo la vigencia de la ley 19.253, este sería nulo. Y ello no en interés solo de una de las partes, sino “por exigirlo el interés nacional”.*

En segundo lugar, dicho contrato de arrendamiento es a todas luces singular, pues no solo priva a los dueños del predio del uso y goce del mismo por toda su vida, la de sus hijos y probablemente parte de la de sus nietos, sino que lleva en sí el germen de que dicha privación se vuelva indefinida, transformando al dominio en un título vacío, con menor valor incluso que la nuda propiedad, pues el usufructo jamás puede extenderse más allá de la vida de un usufructuario persona natural o de 30 años cuando el usufructuario es una persona jurídica. Esto ocurre porque el contrato de arrendamiento dispone que las mejoras serán de la exclusiva propiedad y beneficio del arrendatario y no aprovecharán a la arrendadora. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 669 del Código Civil, al término del arrendamiento sus dueños deberán pagar el valor de tales mejoras si pretenden recobrar el predio. En los hechos, esto dejaría a los arrendatarios en una posición privilegiada para imponer a los dueños un costo potencialmente altísimo para recuperar el uso y goce del inmueble.

En tercer lugar, si bien la ley 19.253 no dio efecto retroactivo a su artículo 13, estatuyó en su disposición decimocuarta transitoria que “La Corporación, dentro del plazo de un año contado desde la vigencia de esta ley, deberá entregar al Ministerio de Justicia un estudio acerca de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a 10 años, referidos a hijuelas provenientes de la división de



reservas indígenas constituidas en el decreto ley N° 4.111, de 1931, y la ley N° 17.729, de 1972, y sus posteriores modificaciones, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación". Esta disposición demuestra la clara voluntad legislativa de mirar con sospecha los contratos de arrendamiento como el que ha sido objeto de cesión en el presente caso." (Excma. Corte Suprema. Rol 89.636-16, 29 noviembre de 2017)

Se extiende la sentencia citada, al pronunciarse sobre la nulidad de la cesión de contrato de arrendamiento a consideraciones del artículo 22 de la Ley de Efecto de Retroactivo de las Leyes, en relación con el artículo número trece del mismo cuerpo legal, y ambos aplicados a la legislación indígena vigente, contenida en la Ley 19.253:

"Séptimo: Que las consideraciones precedentes no significan que el contrato de arrendamiento sea nulo, cuestión que ya ha sido zanjada negativamente con efecto de cosa juzgada y que excede la competencia de esta Corte. Pero la cuestión sub lite es otra. Se trata ahora de determinar si la cláusula que faculta al señor Tiznado a subarrendar o ceder en todo o parte el predio arrendado o los derechos derivados del arrendamiento habilita a los demandados a celebrar, bajo la vigencia de la ley 19.253, un contrato de cesión que contraviene la política de interés nacional que dicha ley establece. Esta Corte estima que la respuesta es necesariamente negativa. La conclusión contraria importaría desconocer el manifiesto interés legislativo por evitar que los indígenas pierdan sus tierras.

No obsta a esta conclusión lo dispuesto en el artículo 22 de la ley sobre efecto retroactivo de las leyes, el que dispone que "se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo" de la celebración del contrato. La ley sobre efecto retroactivo rige en ausencia de una clara intención legislativa en la ley que se trata de aplicar. La clara intención legislativa de mirar con sospecha los contratos de arrendamiento celebrados antes de su vigencia por plazos superiores a los diez años ha sido destacada en el motivo precedente. Por otra parte, el citado artículo 22 debe ser contrastado con el artículo 12 de la misma ley sobre efecto retroactivo: "Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra, pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley..." En la especie se trata de derechos personales. Pero son derechos personales que se asemejan



notoriamente a un derecho real y que, en los hechos, inciden directamente sobre el dominio de un bien raíz. Su naturaleza técnica de derechos personales no puede significar que sean más inmunes a una ley explícitamente dictada “por exigirlo el interés nacional”.

De manera consistente y congruente con la jurisprudencia referida; la Excma. Corte Suprema en un fallo reciente declaró terminado contrato de arrendamiento a 99 años, acogiendo la casación en contra de sentencia de primera y segunda instancia, interpuesta por el arrendador indígena en contra del arrendatario persona natural no indígena. El fallo de fecha 3 de marzo de 2020, ROL Civil 23.194-2020; expresa:

Quinto: Que es importante señalar que la materia de fondo debatida en autos ha sido conocida por este tribunal en no pocas ocasiones, en que se ha reclamado su intervención en controversias surgidas a propósito de contratos de arrendamiento de tierras indígenas celebrados al amparo de la ley 17.729 por un plazo de noventa y nueve años, o por veinte años (límite a partir del cual estaba autorizada la enajenación) con cláusula de promesa de compraventa al vencimiento de dicho plazo, sea porque se demandaba el cumplimiento de la promesa por el arrendatario, o porque el arrendador solicitaba dejar sin efecto una determinada cesión realizada por el arrendatario, entre otras (C.S., roles N 5561-2008, 1903- ° 2009, y más recientemente 89.636-16). En todas ellas con los matices de cada caso la doctrina asentada por la Corte ha hecho prevalecer el nuevo estatuto legal contenido en la ley 19.253, que establece normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas y Crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

Octavo: Que, en consecuencia, no parece que la invocación del artículo 9 del Código Civil, que consagra el principio de la irretroactividad de la ley, ni el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, que entiende incorporadas al contrato las leyes vigentes al tiempo de su celebración, constituyan argumentos que impidan la terminación del contrato de arrendamiento solicitado por el demandante, puesto que, en este caso específico, a través de la aplicación de la nueva ley 19.253 a la postre no se está sino restableciendo el imperio de lo dispuesto en la ley vigente al momento de la celebración del contrato, utilizado, presumiblemente -como se explicó- para cometer un fraude a la ley, lo que,



a la luz de las normas actualmente vigentes no resulta tolerable, dada la importancia nacional que el legislador otorga a la protección de las tierras indígenas. No se trata, pues, de cambiar el régimen legal vigente al celebrar el contrato de arrendamiento, sino de hacerlo respetar, entendiendo que, en todo caso, bajo el imperio del nuevo estatuto legal dicho contrato de arrendamiento no podría haberse celebrado por un plazo superior a los cinco años, bajo sanción de nulidad absoluta, lo que hace más patente la iniquidad del pacto suscrito. Por otra parte, 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 diez años, y que se encuentren actualmente vigentes, a fin de determinar si existió no simulación lo que según lo señalado en un fallo de esta Corte significa haberlos mirado con sospecha (C.S. rol N 89.636) se debe entender que previo 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.”

Así, vino en solicitar se ponga fin al contrato de arrendamiento a noventa y nueve años.

Que a folio número diecisiete, rola acta de la audiencia de estilo, en la cual la parte demandante vino en ratificar la demanda interpuesta en todas sus partes.

A su vez la parte demandada, vino en contestar la demanda, mediante minuta escrita que rola a folio número catorce, solicitando en el rechazo de la acción interpuesta en todas sus partes, con costas.

El abogado de la parte demandada argumentó que, Sin duda alguna que se vislumbraba una desigualdad en cuanto a los derechos de aquellas personas que pertenecen a las etnias, entre ellas la mapuche, con aquellas personas que no tienen dicha calidad o llamados huincas o chilenos. Constante está originando, una reacción en cadena, que va a concluir en que gran cantidad de pequeños agricultores, que arrendaron, que construyeron una familia y criaron sus hijos, construyeron sus casas y demás dependencias, en un proyecto para toda la vida, vean frustrados sus esfuerzos.

Se ha planteado una pugna de dos cuerpos normativos, en este caso, la ley bajo cuyo imperio se celebró el contrato 17.729, que no estableció



prohibiciones y la actual ley vigente, esto es, la 19.253, que regula de otra forma la disposición de las tierras de los mapuches. Y en esa pugna, se plantea ya la desigualdad, porque sin que su representado y otras personas tengan culpa, se ha entendido y otorgado preeminencia a la evolución en torno a la relación y trato con los pueblos originarios, lo que se ha reforzado con la entrada en vigencia del convenio 169 de la O.I.T , convenio este que se ha hecho un uso interesado y llevado a los extremos y en este caso, se ha estimado que la última normativa es de jerarquía superior, por lo tanto, se valida, otorgándole preeminencia , con esa supuesta nueva mirada y el cumplimiento de deberes internacionales del estado, olvidándose que el estado, debe velar por la igualdad de todos sus ciudadanos y no mantener una preeminencia de uno sobre los otros.

Que, no es un secreto, que los pueblos originarios fueron vulnerados en el pasado, pero ello no es fundamento para que modestos agricultores tengan que asumir esas culpas, dándose interpretación a las normas, y transformándolas en un estatus legal especial y de orden público, coherente con los derechos fundamentales de los pueblos indígenas.

Repugna a su representado, que se dé por establecido como regla general, una intencionalidad a través de un ardid , a través de la simulación, para encubrir situaciones supuestamente dolosas o engaños en materia civil. Su representado, obrero, su cónyuge profesora, de escuela rural de la zona cordillerana, cancelaron \$100.000.- de le época, hace muchos años, dinero que significaba una suma importante y acorde con el valor de la tierra, jamás pensaron en cometer un ardid, un engaño o una irregularidad.

Bajo sus conceptos celebraron un contrato de arrendamiento de acuerdo a la normativa que incluso tiene vigencia hasta el día de hoy, el contrato no tiene ningún vicio, generó derechos y obligaciones que se han cumplido, se pagó el precio, se ha protegido, cuidado , incluso valorado el predio arrendado, se ha usado el inmueble para el bien que fue contratado, es decir se han cumplido todas las finalidades que le ley establece, por lo tanto no concurrían causales para poner término al contrato de arrendamiento.

Sin duda alguna que esta es una de las situaciones donde se debe interpretar el derecho, sin alejarse de la justicia, el contrato de arrendamiento tiene un efecto de generar derechos y obligaciones, para



quienes lo celebren, así lo establece explícitamente el Código Civil. El contrato es concedido entonces, como medio para la satisfacción de necesidades particulares, de los sujetos que lo celebren, lo que supone generar un instrumento que goce de viabilidad práctica a través de conducta a las que los propios contratantes se comprometen, esto sin duda alguna es la buena fe.- Incluso la Corte Suprema ha señalado “que de lo expuesto, surge la necesidad de recordar, que la buena fe contractual es, sin duda, uno de los principios más relevantes en materia de obligaciones y contratos, de manera que para la solución de los conflictos que se presenten, entre los diversos intereses que subyacen al derecho del contrato, el juez puede valerse de la buena fe, entendida como un principio general del derecho susceptible de generar normas jurídicas completas.

La buena fe, al ser un principio que informa e integra todo el ordenamiento jurídico impone la obligación al interprete el Juez, de determinar el sentido y alcance de un contrato, quien debe tener en consideración, los conceptos de lealtad, honradez, y fidelidad y rectitud, parámetros de conducta, que los contratantes deben seguir durante toda la vida del negocio, expandiendo su aplicación, incluso a las etapas preparatorias o preliminares del contrato, una vez concluido, influyendo a su vez de manera determinante en su interpretación.-

Lo anterior guarda conexión entre la justicia y el derecho y en el peor de los casos, la facultad del sentenciador de conciliar y o fijar plazos acordes con la legislación normal de un par de años, para la restitución del inmueble.

Por otro lado, la demandante alega tener la calidad de heredera al fallecimiento de su padre y como cesionaria de los derechos de su madre doña Ana María Antihuala Marilef y bajo esas circunstancias asume una supuesta representación tacita del resto de los herederos, sin que se defina., si dichos herederos están o no de acuerdo de poner término al contrato de arriendo o discutir la validez de este.

Aquí no es procedente la representación tacita o reciproca que con lleva a la facultad de cuidar, conservación, reparación y mejoras de los objetos que forman el haber social, por lo tanto y bajo dichas circunstancias sin duda que existe una falta de legitimación pasiva de la demandante.



La demandante no vive en el lugar, por lo tanto, no está imbuida de aquellos principios que supuestamente constituyen los fundamentos de los pueblos originarios, esto es, la lucha por las tierras ancestrales y el trabajo de estos, la demandante vive en la ciudad de Santiago.

Sus representados, ambos jubilados, han vivido prácticamente toda su vida en la propiedad que arrendaron de buena fe, tienen su casa, pequeñas bodegas y leñeras, portones de ingreso y cerramientos, han plantado árboles, y otra serie de mejoras, están conectados a los sistemas de luz, agua, alcantarillados, están insertos en la comunidad, en las Juntas de Vecinos, además tienen problemas de salud, es decir, una serie de situaciones que demuestran que han hecho su vida, en el lugar, por lo tanto una interpretación como la que se pretende del contrato de arrendamiento es injusta, y causa serios perjuicios.

Finalmente, hizo reserva expresa y a todo evento, para cobrar las mejoras a través del procedimiento que corresponda.

Que a folio número diecisiete, rola el llamado a conciliación, la que no se produjo.

Que a folio número diecisiete, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: **1.-)** Efectividad de ser la demandante dueña de la hijuela, materia del contrato de arrendamiento materia del presente juicio. Forma en que se ha adquirido el dominio. **2.-)** Efectividad de encontrarse legitimada activamente la demandante para accionar. **3.-)** Efectividad de ser aplicable al contrato materia del juicio la normativa de la Ley N°19.253. En la afirmativa de lo anterior, efectividad que el mencionado contrato infringió la norma del artículo 13. **4.-)** Efectividad de existir mejoras introducidas por la parte demandada en el predio sub lite.

Que a folio número treinta y nueve, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que, a folio veinticuatro la parte demandante vino en objetar los documentos presentados por la demandada en folio veintiuno, y que consistían en un set de veintiséis fotografías, alegando que eran documentos apócrifos, documentos privados cuya autenticidad no constaba,



documentos de los cuales se ignoraba la identidad, lugar y fecha, pues éstas estaban escritas a mano pudiendo ser alteradas, y que ellos no han sido reconocidos en la causa.

SEGUNDO: Que, a folio veintiséis, la demandada vino en evacuar el traslado conferido, solicitando el rechazo de la objeción planteada toda vez que en ningún caso los documentos pueden ser considerados falsos o faltos de integridad, además, de decir relación con uno de los puntos de prueba.

TERCERO: Que, las fotografías son consideradas como documentos privados, y al respecto entonces las causales de impugnación que le son aplicables son las de falsedad y falta de integridad, esto es, no haber sido otorgado en la forma y por quien se señala o por no estar completo. En la especie ninguna de las dos causales es aplicable, por cuanto las fotografías son íntegras y dan cuenta de la captura de la imagen de un lugar, por ende no pueden hablarse falsedad en los términos ya detallados, razón por lo que la objeción documental será desestimada, lo anterior sin perjuicio del mérito probatorio que pueda dárseles.

EN CUANTO A LAS TACHAS:

CUARTO: Que, a folio veintitrés la parte demandante, vino en tachar al testigo presentado por la parte demandada don Benedicto Javier Valenzuela Rodríguez, por la causal del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, alegando la falta de imparcialidad, por tener en el pleito interés directo o indirecto, toda vez que de sus dichos se desprendía que está en la misma situación del demandado de ocupar un predio por un contrato de noventa y nueve años.

QUINTO: Que, la parte demandada, evacuando el traslado conferido, solicitó que se rechace la tacha deducida, con costas. Dijo que la circunstancia que el testigo tenga una situación similar no es fundamento para configurar la tacha, ya que ésta debe fundarse en antecedentes concretos que se desprendan de los dichos del testigo para ser acogidas, y que las declaraciones del testigo solo daban a entender un hecho, no siendo ello fundamento para que dieran los presupuestos del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

SEXTO: Que, el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, dispone: “Son también inhábiles para declarar: N°6: Los que a juicio del



tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.”

Al respecto cabe hacer presente que el interés a que se refiere la norma antes transcrita dice relación con un interés pecuniario, estimable en dinero cierto y material, siendo un interés que se encuentre vinculado al resultado del juicio y no a otra circunstancia, lo que en la especie no sucede, por cuanto si bien es un hecho cierto que el testigo dijo estar en una situación similar a la del demandado, y que ello pueda incluso interpretarse que es un arrendatario de un predio por el lapso de noventa y nueve años, ello no tiene ninguna relación con la decisión de fondo que se pueda adoptar en el presente caso, e incluso ese eventual interés moral que pudiese tener el resultado del pleito, a juicio del suscrito no le resta imparcialidad, por cuanto para que ello ocurra y como ya se dijo el interés que lo inhabilita debe ser económico, lo que no sucede en la especie, razón por lo que tacha será desestimada, como se dirá en lo resolutivo.

EN CUANTO AL FONDO:

SÉPTIMO: Que, el objeto del presente juicio es conocer la acción de terminación de contrato de arrendamiento deducida por doña Sabina Esther Quintomán Antihuala, en contra de don Rodrigo Daniel López Chávez, argumentando que junto a sus hermanos es debido a la herencia quedada al fallecimiento de su padre don Felicerio Quintoman Antihuala, dueña de la hijuela N°31, de 18,66 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don Lorenzo Carimán, ubicada en el lugar Reyehueico, comuna de Panguipulli, y que es dueña de las acciones y derechos de dominio que a su madre, doña Ana María Antihuala Marilaf, le correspondían en el inmueble singularizado. Además, dijo que con fecha 07 de septiembre de 1990, en la Notaría de don Leonardo Calderara Emaldía de la comuna de Panguipulli, don Felicerio Quintoman Antihuala, su padre, celebró como arrendador un “*contrato de arrendamiento*” con don Rodrigo Daniel López Chávez, RUT 7.403.423-3, sobre la hijuela N° 31, arrendando un retazo de 3 hectáreas, por el plazo de noventa y nueve años, contrato que recae sobre tierra indígena, y que hace que el indígena contratante y su descendencia se vean impedidos del uso y goce de su tierra por un contrato de “arrendamiento”, cuya renta ínfima, fue pagada por una sola y única vez, en tanto el “arrendatario” no indígena usa



y goza de tierra indígena. Agregó que el contrato cuya terminación se pide, vulneró ley vigente al momento de su celebración, y como la actual ley indígena, en especial el artículo 13, por lo que pidió la terminación.

Acción a la que se opuso la parte demandada, alegando que se planteó una pugna de dos cuerpos normativos, en este caso, la ley bajo cuyo imperio se celebró el contrato 17.729, que no estableció prohibiciones y la actual ley vigente, esto es, la 19.253, que regula de otra forma la disposición de las tierras de los mapuches. Y que en esa pugna, se plantea la desigualdad, porque se ha entendido y otorgado preeminencia a la evolución en torno a la relación y trato con los pueblos originarios, lo que se ha reforzado con la entrada en vigencia del convenio 169 de la O.I.T , convenio este que se ha hecho un uso interesado y llevado a los extremos y se ha estimado que la última normativa es de jerarquía superior, por lo tanto, se la validaba, otorgándole preeminencia , con esa supuesta nueva mirada y el cumplimiento de deberes internacionales del estado, olvidándose que el estado, debe velar por la igualdad de todos sus ciudadanos y no mantener una preeminencia de uno sobre los otros.

Agregó, el contrato de arrendamiento se celebró de acuerdo a la normativa que incluso tiene vigencia hasta el día de hoy, el contrato no tiene ningún vicio, generó derechos y obligaciones que se han cumplido, se pagó el precio, se ha protegido, cuidado, incluso valorado el predio arrendado, se ha usado el inmueble para el bien que fue contratado, es decir se han cumplido todas las finalidades que le ley establece, por lo tanto no concurrían causales para poner término al contrato de arrendamiento.

Así también, se alegó falta de legitimación pasiva de la demandante, quien dijo tener la calidad de heredera al fallecimiento de su padre y como cesionaria de los derechos de su madre doña Ana María Antihuala Marilef, y bajo esas circunstancias asume una supuesta representación tacita del resto de los herederos, sin que se defina si dichos herederos están o no de acuerdo de poner término al contrato de arriendo o discutir la validez de este, no siendo procedente la representación tacita o reciproca que con lleva a la facultad de cuidar, conservación, reparación y mejoras de los objetos que forman del haber social.

OCTAVO: Que, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:



a) A folio número uno y veinticuatro, copia de inscripción especial de herencia de fojas 469, número 604, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2004.

b) A folio número uno y veinticuatro, copia de escritura pública de contrato de Arrendamiento de fecha 07 de septiembre de 1990, celebrado en la Notaria de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emaldía.

c) A folio número uno y veinticuatro, copia de escritura de cesión de derechos de fecha 22 de febrero de 2013, Repertorio N° 144/2013, celebrada en la Notaria de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emaldía.

d) A folio veinticuatro, copia de inscripción de cesión de derechos de doña Ana María Antihuala Marilaf a doña Sabina Esther Quintomán Antihuala de fojas 308 vta. N° 363 del Registro de Propiedad del año 2013.

e) A folio veinticuatro, copia de sentencia de reemplazo dictada por la Excelentísima Corte Suprema de fecha 21 de marzo de 2022 Rol 53.104-2021

f) A folio veinticuatro, copia de sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema de fecha 8 de febrero de 2022, Rol 11.283-2021.

NOVENO: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A folio diecinueve, recibo de dinero firmado por el arrendador don Felicerio Quintoman Antihuala.

b) A folio diecinueve, certificado de existencia de suministro eléctrico, servicio N° 10769175 a nombre de doña Haydee del Carmen Pino.

c) A folio diecinueve, certificado de la Junta de Vecinos Llonquen de fecha 13 de noviembre de 1996.

d) A folio diecinueve, certificado de residencia otorgado en Llonquen de fecha 6 de abril del 2022, firmado por la Presidente de la Junta de Vecinos y la secretaria

e) A folio diecinueve, certificado de la División de salud, de la Municipalidad de Panguipulli, carné de paciente crónico del demandado.

f) A folio veintiuno, set de veintiséis fotografías.

Testimonial:

A folio número veintitrés, rola declaración de don Eduardo Rafael Hueitra Lien, quien, juramentado, sobre el segundo punto número dos de la sentencia interlocutoria de prueba declaró que, cree que no, porque cree



que desde que vive en el sector hace setenta y cuatro años el terreno estaba vacío y solo fue ocupado por el señor López hace veinticinco años.

Repreguntado, declaró que sí conoció a don Felicerio Quintoman Antihuala, lo conoció de vista.

Sobre el punto de prueba número cuatro, declaró que, si ha mejorado el terreno, ha hecho plantaciones y es lo que ve desde la carretera.

Repreguntado, declaró que el señor López en el terreno construyó su casa, desde la carretera se ve que el señor López tiene el terreno cerrado con estacas y alambres, que cree que en el terreno tiene leñera y galpones, pero no lo ha visto, pues solo ve desde la carretera, pues no ha entrado al lugar.

A folio veintitrés, rola declaración de don Oscar David Durán Martínez, quien juramentado declaró, sobre el cuarto punto de la sentencia interlocutoria de prueba que, era efectivo, ha visto avances como plantaciones de bosques, ya sea nativo y exótico, su casa habitación, una ranchas donde cría aves y guarda leña; tiene cercado todo el terreno y apotrerado, lo que le consta porque por su trabajo concurre al domicilio o parcela, la que se ubica en el sector Llonquen que está habitada por el señor López.

Repreguntado dijo que, el señor López habita en el lugar hace más de treinta años; que las mejoras que señaló las hizo el señor López y que los cierros son de malla y alambre con estacas.

Contrainterrogado declaró que, las mejoras se introdujeron hace treinta años, primero cerró el perímetro, luego comenzó a construir la casa habitación, con el tiempo hizo plantaciones y después fue haciendo potreros, donde asignó para plantaciones de bosque nativo y finalmente, hizo una ampliación de la casa habitación hace como diez años; que entre plantaciones de nativo y frutales se ocupa un diez por ciento del terreno y un diez o quince por ciento de exótico; en cuanto a la construcción es de concreto y de madera nativa.

A folio veintitrés, rola declaración de don Benedicto Javier Valenzuela Rodríguez, quien juramentado sobre cuarto punto de la sentencia interlocutoria de prueba declaró que, sí, tiene un bosquecito de pino que están listo para cosechar, tiene árboles frutales, y su casa, lo que le consta porque lo ve desde la carretera que está a unos diez o doce metros.



Repreguntado, declaró que conoce al señor López desde el año 1986, la esposa de él le hizo clases; que el terreno está cerrado con malla y alambres en polines; que desde la calle ve un garaje, leñera y no se aprecian otras construcciones; que el señor López está conectado a la luz eléctrica y al agua potable.

Contrainterrogado, señaló que conoce las mejoras desde el interior, pues un día pasó y compró una matita de pino y tiene varias y también tiene hartos frutales; en cuanto a las plantaciones hay de pino unos cuarenta árboles buenos, frutales una quinta de diez o doce árboles, flores y jardines; la casa se ve bonita, en cemento el radiel, el resto en madera ziden y el techo de zinc.

DÉCIMO: Que, a folio número treinta y seis, rola el informe emitido por la Dirección Regional de la Región de Los Ríos de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, en el cual se contiene en el informe jurídico, el informe técnico N° 13/2022 elaborado por don Pedro Soto Vio.

DÉCIMO PRIMERO: Que, en base a la prueba rendida en autos, y considerando los hechos que debían ser probados, se puede dar por establecido que 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, hecho probado con el mérito de la inscripción especial de herencia de fojas 469 N°604 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, acompañado como prueba por la parte demandante. Hecho que también se acredita, con el mérito de la copia de escritura pública, repertorio 144/2013 de la Notaría de Panguipulli, de cesión de derechos hereditarios efectuada doña Ana Antihuala a la demandante, y la respectiva inscripción de dominio de fojas 308 vuelta N°363 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2013, también acompañada como prueba por la demandante.

Así también con el mérito de la prueba testimonial rendida por la parte demandada, se acreditó el hecho que en el terreno que fue objeto del contrato de arrendamiento cuyo término se ha pedido, el demandado construyó su casa habitación, una leñera y tener cierres perimetrales, como así también realizó plantaciones de árboles nativos y exóticos,



declaraciones que para el suscrito constituyen plena prueba en los términos del artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que los testigos fueron legalmente examinados, no tachados, dieron razón de sus dichos y lo declarado no ha sido desvirtuado por otros medios de prueba que obran en el expediente, incluso dichas declaraciones encuentran respaldo en la documental que la demandada acompañó a folio diecinueve, en especial el certificado de existencia de luz eléctrica emitido por SAESA; el certificado emitido por la Junta de Vecinos Llonquén Panguipulli, el día 30 de noviembre de 1996, el cual tenía por objeto tramitar un proyecto de agua potable rural y donde se mencionaba que el demandado era integrante del comité de vecinos, y el certificado de residencia que da cuenta que su domicilio es en la localidad de Llonquén.

DECIMO SEGUNDO: Que, respecto a la restante prueba rendida por las partes, esto es, la documental de folio veintiuno de la parte demandada y que consistía en un set de veintiséis fotografías no se le dará ningún valor probatorio, por cuanto y más allá de las anotaciones manuscritas que en ellas se contienen, no existe certeza del lugar donde fueron captadas, ni las fecha en fueron que fueron tomadas. En cuanto a los certificados de paciente crónico del demandado, acompañados a folio diecinueve, no se les da valor probatorio, por cuanto no dicen relación con los hechos fijados como controvertidos en la presente causa. Y en cuanto al recibo de dinero por concepto del pago de la renta pactada en el contrato cuyo término se pide, en nada aporta a lo discutido, por cuanto no se ha alegado el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

DÉCIMO TERCERO: Que, en base a los hechos dados por establecidos en el motivo décimo primero, quedó probado que la demandante, doña Sabina Ester Quintoman Antihual, es propietaria de la hijuela 31 junto a otras diez personas, y es un hecho que solo ella ha comparecido en juicio, entonces corresponde determinar sí ella se encontraba legitimada para accionar en la presente causa. Y para resolver dicha cuestión deben tenerse en consideración las normas que regulan el cuasicontrato de comunidad contenidas en los artículos 2304 y siguientes del Código Civil, en especial el artículo 2305, el cual prescribe que: “El derecho de cada uno de los comuneros sobre a cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social”, norma que nos remite al artículo



2081 del citado código, y que la señala: “No habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes y sin perjuicio de las reglas que siguen: 1ª. Cualquier socio tendrá el derecho de oponerse a los actos administrativos de otro, mientras esté pendiente su ejecución o no hayan producido efectos legales. 2ª. Cada socio podrá servirse para su uso personal de las cosas pertenecientes al haber social, con tal que las emplee según su destino ordinario, y sin perjuicio de la sociedad y del justo uso de los otros. 3ª. Cada socio tendrá el derecho de obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales. 4ª. Ninguno de los socios podrá hacer innovaciones en los inmuebles que dependan de la sociedad sin el consentimiento de los otros”. De las citadas normas legales queda establecida la existencia de un mandato tácito y recíproco, encontrándose por ende facultado cualquiera de los herederos para representar legalmente a la comunidad hereditaria, y la demandante compareció en calidad de comunera del inmueble respecto del cual existe vigente el contrato de arrendamiento cuyo término se solicita y lo hizo en virtud del mandato tácito antes referido, y dentro de las facultades que en él se contienen se encuentra específicamente la de cuidar de la conservación del haber común y conservar es guardar, de modo que el ejercicio de la acción deducida, orientada a recuperar la tenencia de la cosa común, es decir, a preservar el haber de la comunidad, no puede sino constituir un acto de administración de aquellos para los que la ley faculta expresamente realizar a cada comunero. De esta forma, si no existe un administrador de la cosa común, los comuneros pueden ejercer actos que tiendan a su conservación, porque “no puede impedirse que un comunero trate de resguardar su derecho, el cual podría desvanecerse si la cosa sobre que recae pudiera destruirse o perderse para la comunidad, y en ese sentido queda establecido que la demandante se encuentra legitimada para demandar, pues demandó la terminación amparada en el mandato tácito y recíproco que existe entre los comuneros.

DÉCIMO CUARTO: Que, habiendo despejado lo anterior, en relación al contrato sub lite, tal como consta de la copia acompañada éste fue celebrado con fecha 07 de septiembre del año 1990, siendo arrendado un



retazo de tres hectáreas de la hijuela N°31 correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don Lorenzo Cariman, ubicada en el sector Reyehueico, cuyos deslindes se indican en la cláusula segunda del citado contrato, siendo suscrito bajo el imperio de la Ley 17.729, la cual en su artículo 26 no fijaba un plazo para la celebración de los contratos de arrendamiento, y la terminación ha sido pedida bajo el imperio de la actual ley indígena la N° 19.253, que entró en vigencia con fecha 05 de octubre del año 1993, en la cual se contiene el artículo 13 que dispone lo siguiente: “Las tierras a que se refiere el artículo precedente, por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia. 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.”

Entonces, lo que en el caso sub lite se plantea es una discusión con los aspectos jurídicos que rigen la relación contractual nacida con la celebración del contrato de fecha 07 de septiembre del año 1990, estando en pugna los dos cuerpos normativo antes mencionado, donde la parte demandada pretende la aplicación de manera irrestricta de la ley bajo la cual se celebró el contrato alegando la supervivencia de la Ley de acuerdo con lo regulado en el artículo 9 del Código y el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de la Leyes y la posición seguida por la parte demandante, la cual solicita que se haga aplicación de la actual Ley



Indígena, la cual como se señaló estableció en el artículo 13 un límite en cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento de tierras indígenas.

DECIMO QUINTO: Que, además, es un hecho cierto, que la existencia de los contratos a 99 años, que eran permitidos por la Ley Indígena anterior constituyen una preocupación por las consecuencias prácticas que su existencia implica, ya que significa mantener vinculados contractualmente a varias generaciones, es también un hecho cierto que con la entrada en vigencia de la nueva ley no existió un pronunciamiento de nuestro legislador respecto a su mantención, solo se dispuso en el artículo 14 Transitorio, que la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena hiciera un estudio acerca de los contratos de arrendamiento superiores a diez años. Posteriormente, con la entrada en vigencia del Convenio 169 Sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes el día 15 de septiembre de 2009, si bien el artículo segundo estableció la responsabilidad del gobierno de realizar acciones sistemáticas para proteger los derechos de los pueblos originarios, y regularse en el título II lo relativo a las tierras, la importancia de ellas y lo relativo al derecho de propiedad, no existió nuevamente un pronunciamiento legislativo respecto a los contratos como es el conocido en el presente juicio, y esa falta de solución legislativa significó que la procedencia de la terminación de estos contratos de arrendamientos se discutiera antes los tribunales de justicia, emitiéndose un sin número de pronunciamientos judiciales al respecto, donde la jurisprudencia fue evolucionando, estando asentado en la actualidad la procedencia de la terminación de los mencionados contratos.

Y si bien el suscrito al conocer acciones relativas a la terminación de contratos de noventa y años, fue de la posición de hacer aplicación de las normas generales contenidas tanto en el Código Civil, en el párrafo primero del Título Preliminar, como en el Título XXVI del Libro Cuarto, y la Ley de Efecto Retroactivo de la Leyes, y mantener la vigencia de los mismos, y sin perjuicio del efecto relativo de las sentencias consagrado en el artículo 3 del Código Civil, entiende que la interpretación que nuestros tribunales superiores de justicia, tanto la Excma. Corte Suprema, como la I. Corte de Apelaciones de Valdivia han hecho respecto de la discusión jurídica que se plantea, es aquella que se ajusta a los lineamientos actuales de nuestra legislación nacional sobre todo en el trato con los pueblos originarios



reconocidos por la Ley 19.253, estableciendo un estatuto diferenciado para estos últimos, condición que resulta reforzada con la entrada en vigor del convenio 169 de la O.I.T, a través del cual se formula un expreso reconocimiento de los pueblos originarios y la a sus tradiciones, culturas y derechos ancestrales, siendo la vinculación con la tierra es una cuestión de la esencia de su cultura, sobre todo para la nación mapuche, etnia a la que pertenece la demandante, donde la tierra es fundamental para su existencia y la continuidad de su vida comunitaria y sus tradiciones.

DECIMO SEXTO: Que, así las cosas, se comparte entonces lo sostenido por la Primera Sala de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, en sentencia dictada con fecha 12 de abril de 2021, en causa Rol Corte N° 67-2021, y por la Segunda sala de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia en sentencia dictada con fecha 24 de diciembre de 2020, en causa Rol Corte N°393-2020, 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.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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 Excm. 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. En consecuencia, en la práctica el contrato materia del presente juicio importa, como ya se razonó, una enajenación del terreno arrendado, ya que priva a los propietarios hacer uso y goce, por lo que la terminación del contrato de arrendamiento al amparo de la vigente Ley 19.253 es del todo procedente, considerando que se vulnera lo regulado en el artículo 13 del citado cuerpo legal, en cuanto al plazo de duración de los contratos y a las regulaciones contempladas en el Convenio 169 de la O.I.T. en especial el recién mencionado artículo 13.



Haciendo presente que así también lo dijo la I. Corte de Apelaciones de Valdivia en causa Rol Corte 67-2021: “10.- Que así las cosas, el contrato en cuestión, comprende un manifiesto ardid por el cual se pretendía eludir normas legales, y que por sus características y tiempo, envuelve una verdadera enajenación del bien lo que importa una privación absoluta del derecho, conducta que a la luz de la actual legislación, que 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 orden público, como ya se había anticipado, no puede sino llevar a concluir que la terminación del contrato de arrendamiento en cuestión a la luz de la ley 19. 253 es del todo procedente pues, es la única forma de restituir a los legítimos propietarios el pleno ejercicio de sus derechos sobre la tierra, como un atributo inherente a su cultura”. Por ende, y tal como se dirá en lo resolutivo del presente fallo la acción será acogida, pero sin condenar en costas, por cuanto se estima que si había motivo plausible para litigar.

Por todo lo anterior, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, 309, 341, 342 y siguientes, 356 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 3, 9, 1698, 1915 y siguientes, 2081, 2304 y sigue del Código Civil; artículo 26 de la Ley N°17.729; artículo 56 de la Ley N°19.253; artículos 1, 2, 13 y 14 del Convenio 169 de la O.I.T. sobre Pueblos Indígenas y Tribales en países independientes, y artículo 5 inciso segundo de la Constitución Política de la República de Chile, **resuelvo:**

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS.

I.-) Que, **se rechaza, sin costas, la objeción de documentos** deducida a folio veinticuatro por la parte demandante.

EN CUANTO A LAS TACHAS.

II.-) Que, **se rechaza, sin costas, la tacha** deducida a folio veintitrés por la parte demandante.

EN CUANTO AL FONDO.

III.-) Que, **SE ACOGE la demanda de terminación de contrato de arrendamiento** de lo principal del folio N°1, interpuesta por doña **SABINA ESTHER QUINTOMAN ANTIHUALA**, en contra de don **RODRIGO DANIEL LÓPEZ CHÁVEZ**, y en consecuencia, **se declara terminado el contrato de arrendamiento** celebrado fecha 07 de septiembre del año 1990, en la



Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emaldía, repertorio N° 4, entre don Felicerio Quintoman Antihuala, y don Rodrigo Daniel López Chávez. **Debiendo cancelarse todas las inscripciones y subinscripciones** del Conservador de Bienes Raíces que se hubieren practicado con motivo del mencionado contrato.

IV.-) Que, el demandado don **RODRIGO DANIEL LÓPEZ CHÁVEZ**, deberá restituir el inmueble objeto del contrato dentro de tercero día en que quede ejecutoriada la sentencia, libre de todo ocupante.

V.-) Que, **no se condena en costas** a la parte demandada por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Del Rol Civil N° C-35-2022.

Dictó don **CARLOS GUILLERMO AGUILAR HERNÁNDEZ**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Panguipulli, diez de Enero de dos mil veintitrés**



