

Santiago, catorce de marzo de dos mil veinticinco.

Vistos:

En autos rol N°C-317-2020, seguidos ante el Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli, en procedimiento especial indígena, caratulados “Ñanculipe Llancafilo Victoria y otros con Reyes Hincá Leontina y otros”, por sentencia de nueve de mayo de dos mil veintidós, se rechazó la demanda de terminación de contrato de arrendamiento interpuesta por doña Victoria Inés Ñanculipe Llancafilo y otros en contra de doña Leontina Rosa Reyes Huinca y otros, sin condenar en costas a la demandante, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Se alzó la demandante y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Valdivia, por sentencia de diecisiete de agosto de dos mil veintitrés la revocó, y en su lugar, procedió a acoger la demanda y declaró terminados los contratos de arriendo celebrados que se singularizan, ordenando la cancelación de las inscripciones y subinscripciones que con motivo de ellos graven al predio objeto de los mismos, y la restitución del inmueble denominado Higuera N° 162 que los demandantes mantengan en dominio o en posesión inscrita, dentro de tercero día que la sentencia se encuentre ejecutoriada.

En contra de este último pronunciamiento, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente denuncia que la sentencia impugnada infringió lo dispuesto en los artículos 5, 6, 7 y 26 de la Ley N° 17.729, pues tal como correctamente señaló el fallo de primer grado, los contratos de arrendamiento fueron válidamente celebrados por las partes bajo el amparo del referido cuerpo normativo, el que no establecía prohibiciones al respecto, por lo que no se les puede poner término ni aplicarse la Ley N°19.253 para tal efecto, toda vez que no tiene efecto retroactivo.

En segundo lugar, alega que se vulnera el artículo 13 de la Ley N°19.253, los artículos 1915 y siguientes y el artículo 1546 del Código Civil, porque la sentencia determinó la existencia de un fraude a la ley en la celebración de los contratos de arriendo objeto del juicio, sin embargo, no se refirió a sus elementos, ni si se cumplían sus presupuestos, ni aportó prueba para acreditarlos. Asimismo, el fallo objetado sólo hace referencia al elemento material del fraude a la ley, pero nada indica respecto al elemento subjetivo, esto es, de intención de violación



indirecta de las normas atinentes al asunto, cuyo finalidad dice relación con que las tierras indígenas no sean transferidas a personas no indígenas por exigirlo el interés nacional, lo que en el caso *sub lite* no ha ocurrido, dado que las tierras indígenas se encuentran en uso y goce de personas indígenas al haberse celebrado los contratos por personas que tienen tal calidad, encontrándose las partes en un plano de igualdad, por lo que no hay expoliación de tierras indígenas, con lo que no se aviene con el mérito de lo discutido la circunstancia de salvaguardar el interés nacional si únicamente hay intereses de personas indígenas en juego, por lo que las normas propias relativas al término del contrato de arrendamiento previstas en el Código Civil son las aplicables, contando la demandante con las herramientas para aquellos, con lo que había un remedio o solución diversa a la que acudir en vez de aplicar la figura del fraude a la ley. Y, en todo caso la arrendadora concurrió a la firma de los contratos constándole que el arrendatario se encontraba casado con una persona que tenía la calidad de indígena, con lo que va en contra de sus propios actos.

Por último, en un tercer capítulo aduce conculcación de los artículos 4 inciso tercero de la Ley N°17.729 y 4 inciso tercero de la Ley N°19.253, toda vez que en la contestación de la demanda se alegó que tanto al celebrarse el contrato como al entrar en vigencia el último cuerpo legal señalado, los arrendatarios eran personas indígenas de la etnia mapuche. Al efecto el arrendatario don Osvaldo Reyes Cadagán al momento de celebrarse los contratos de arrendamiento se encontraba casado en sociedad conyugal con doña Isaura Huinca Cadegán, por lo que había un derecho personal involucrado respecto de ambos cónyuges en las convenciones, siendo representada la cónyuge por el primero en virtud que a la fecha de celebración la mujer casada en sociedad conyugal era incapaz relativa, con lo que tanto la parte arrendataria originaria como sus actuales herederos son personas indígenas, por lo que los contratos son válidos pues ambas partes tienen tal calidad, no encontrándose ninguna de ellas en un plano de desigualdad.

Luego de señalar cómo los errores de derecho denunciados influyeron sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, solicitó invalidarla y, acto seguido y sin nueva vista, dictar la de reemplazo conforme a la ley que confirme el fallo de primera instancia, con costas.

Segundo: Que, son hechos establecidos por la judicatura del fondo, los que siguen:



1.- Doña María del Tránsito Llancafilo Cadiñanco adquirió el dominio de la Higuera N°162, de treinta y dos hectáreas de superficie, aproximadamente, correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don Carlos Antimilla, ubicada en la localidad de Coñaripe, comuna de Panguipulli, mediante título de adjudicación, inscrito a fojas 871 vuelta, N° 1026, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, del año 1982.

2.- Los demandantes, Luciano Antonio, Miguelina Carmen, Zoila Miriam, Aristeo Alejandro, Verónica Yanett, Ceferina Edelmira y Victoria Inés, todos de apellidos Ñanculipe Llancafilo, adquirieron la propiedad de la referida higuera, por sucesión por causa de muerte, en virtud de inscripción especial de herencia de fojas 334 vuelta, N° 422, del Registro de Propiedad del año 2005, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

3.- Doña María del Tránsito Llancafilo Cadiñanco y don Osvaldo Reyes Cadagán, celebraron sobre la Higuera N° 162, ante el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, cuatro contratos de arrendamientos, cada uno con una duración de 99 años: a) El primero el día 16 de agosto de 1983, sobre un retazo de más o menos diez hectáreas, donde la renta pactada por todo el período fue de cien mil pesos; b) El segundo el día 01 de febrero de 1984, sobre un retazo seis hectáreas, con una renta pactada por todo el período de sesenta mil pesos; c) El tercero el día 13 de mayo de 1985, sobre un retazo de cinco hectáreas, siendo la renta acordada por todo el período la suma de sesenta mil pesos; y d) El cuarto el día 27 de septiembre de 1985, sobre un retazo de seis hectáreas, con una renta por la suma de setenta y dos mil pesos por todo el período de duración. Además, en la cláusula quinta de todos ellos se estableció que las convenciones no se extinguirán por la muerte de la arrendadora o del arrendatario.

4.- La Higuera N° 162 ha sido objeto de varios procesos de regularización de la pequeña propiedad raíz, además doña Ceferina Edelmira Ñanculipe Llancafilo transfirió sus derechos hereditarios.

5.- Don Osvaldo Reyes Cadagán, que no tiene calidad de indígena, contrajo matrimonio con doña Isaura Huinca Cadegán, vínculo del que nacieron los demandados don Carlos Miguel, Judith Elizabeth, Erwin Carmen y Leontina Rosa, todos de apellidos Reyes Huinca.

6.- Los demandados tienen la calidad de indígenas de la etnia mapuche.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos, la judicatura del fondo concluyó que efectivamente el artículo 7 de la Ley N° 17.729 exige la autorización



administrativa por parte del Instituto de Desarrollo Agropecuario, para entre otros actos o contratos, el arrendamiento de goce que se posean en una reserva, esto es, una porción de terreno que ocupa una persona que la explota de manera independiente, en provecho y por cuenta propia, proveniente de un título de merced o de un título gratuito proveniente de alguna de las normativas que señala la letra b) del artículo 1 de la Ley N° 17.729, situación que no corresponde a la de la especie, toda vez que el predio en cuestión corresponde a una hijuela, es decir, a una porción de terreno que en la división de una reserva se adjudique a una persona en propiedad individual y exclusiva. Sin embargo, los artículos 26 y 26 bis del referido cuerpo legal establecen que concluida la división de una comunidad indígena con la inscripción de las adjudicaciones, las hijuelas cuyo dominio se haya inscrito serán indivisibles y no podrán enajenarse durante 20 años, salvo autorización del Director Regional del Instituto de Desarrollo Agropecuario por los motivos que allí se indican, tampoco podrán gravarse o hipotecarse, excepto a favor de organismos del Estado, o instituciones crediticias, bancarias o financieras, con la debida autorización del señalado instituto y, no podrán constituirse derechos reales de uso sobre porciones de la hijuela con excepción de los parientes que se indican para permitirles el acceso a programas habitacionales del sector rural. Seguidamente, la Ley N° 19.253 derogó orgánicamente la normativa citada, con la que se reforzaron y ampliaron las prohibiciones y limitaciones de enajenar, a fin de precaver la pérdida de la propiedad indígena a través de negociaciones como los arriendos pactados bajo plazos que exceden con mucho lo habitual, rebasando incluso la razonable expectativa de vida de las partes contratantes, estableciéndose verdaderas interdicciones de enajenar en aras del interés nacional que se consagra en su artículo 13, como lo es la prohibición de enajenar tierras indígenas, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia y limitando la libertad para la celebración de contratos como el de arrendamiento.

En ese contexto, se burló la prohibición de enajenar una hijuela durante los 20 años siguientes a la fecha de su inscripción, salvo la autorización que pudiera haber otorgado la autoridad administrativa, cumpliéndose los requisitos del caso, lo que no ocurrió en la especie, máxime si con la posterior normativa vigente a la fecha -Ley N° 19.253- se proscribió la enajenación de tierras indígenas como su arriendo o cesión de uso a terceros cuando los titulares sean comunidades indígenas, y en el caso de personas naturales indígenas, por un plazo superior a 5



años, configurándose con ello un fraude a la ley, que se afinsa en el plazo de duración de los 4 contratos de arriendo cuya terminación se demanda, que corresponde a 99 años, superior a la más generosa longevidad proyectada para las partes que los celebraron, cuidándose de consignar en la cláusula quinta de todos ellos que no se extinguirán por la muerte del arrendador ni del arrendatario, infiriéndose de aquello la perpetuidad de la cesión del uso y goce característico del dominio y su transmisión entre dos o más generaciones, teniendo presente la protección amplia de la propiedad indígena que dice relación con el estrecho vínculo que se da entre la tierra y su titular, afectándose con los actos celebrados en definitiva las tradiciones, modos de vida y transmisión de la cultura, los que procuraron un resultado prohibido por la ley, pues sólo se toleraba la enajenación bajo exigencias rigurosas que debían ser comprobadas por la agencia administrativa a cargo de su autorización, y que con la ley N° 19.253 se ampliaron, estableciéndose prohibiciones al respecto, valiéndose de la figura contractual del arrendamiento con un plazo que produce consecuencias que la ley buscaba evitar y que la actual normativa inhibe a fin de evitar una ostensible enajenación cuando el plazo supera cierto margen, lo que acontece en el caso *sub-lite* al pactarse una centuria, imponiéndose con ello el deber judicial de evitar la violación indirecta u oblicua de la ley, pues aun cuando se pactó un título de mera tenencia, en los hechos acarreó un efecto análogo a la transferencia del dominio de tierra indígena.

A su turno, señaló en cuanto a la calidad de indígena del arrendatario, don Osvaldo Reyes Cadagán, sin perjuicio de la alteración de los fundamentos de la oposición de los demandados, no fue acreditada su calidad de indígena de acuerdo a lo previsto en el artículo 3 de la Ley N° 17.729, ni tampoco se probó su autoidentificación como tal, conforme a lo dispuesto en el artículo 2, letra c), de la ley N° 19.253, con lo que carece de relevancia la calidad de indígenas que ostentan sus herederos, ya que no fueron quienes suscribieron el contrato en calidad de arrendatarios, no alcanzado las reglas sobre la sucesión por causa de muerte para la depuración de derechos, ni existiendo en materia contractual norma que soslaye la infracción a fin de otorgarle validez a los actos realizados.

Finalmente, sostuvo que la enajenación efectivamente ejecutada a través de la celebración de contratos de arrendamiento no prohibidos, obtenida con ello de manera indirecta, se rige, de acuerdo al artículo 22, inciso 1°, de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, por la ley vigente a la época de su celebración, con lo que aparece que las convenciones celebradas, al constituir enajenación, se



encontraban prohibidas por el artículo 26 de la Ley N° 17.729, dada la fecha de la inscripción de la hijuela en cuestión, con lo que no tiene respaldo la pretensión de ajuste a la normativa vigente a la época de celebración de los contratos invocada por los demandados.

Por lo anterior, al configurarse el fraude a la ley, su consecuencia conlleva la pérdida de los efectos del negocio jurídico que se convino, esto es, la cesión onerosa del bien, que por el término pactado conlleva una enajenación, debiendo ajustarse sus efectos a aquellos tolerados por la ley, en particular al plazo, que no implique una transferencia del dominio, que en caso alguno puede estimarse en uno superior al de 35 años que ha durado dicho goce, debiendo concluirse, según lo previene el artículo 11, inciso 1, del Decreto Ley N° 993, en relación con los ordinales 2° y 4° del artículo 1950 del Código Civil, que se hace aplicable la caducidad del plazo pactado en los contratos de arrendamiento, con lo que se acogió la demanda, declarándose terminados los contratos de arrendamientos celebrados, ordenándose las cancelaciones pertinentes y que los demandados deben restituir los retazos de la Hijuela N° 162 objeto de los contratos respecto de los que los actores mantengan dominio o posesión inscrita, dentro de tercero día que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

Tercero: Que, en relación al primer capítulo de infracciones de ley denunciadas, esto es, que los contratos de arrendamiento fueron válidamente celebrados por las partes bajo el amparo de la Ley N° 17.729, que no establecía prohibiciones al respecto, y no puede aplicarse la Ley N° 19.253, toda vez que no tiene efecto retroactivo, no existe discusión que la ley vigente a la época de celebración de los contratos de arrendamiento cuya terminación se demanda era la Ley N° 17.729, modificada por el Decreto Ley N° 2.568, de 1979, y por el Decreto Ley N° 2.750, de 1979.

Su artículo 26 establecía que *“Las hijuelas cuyo dominio se haya inscrito de acuerdo a las prescripciones de la presente ley, serán indivisibles aun en el caso de sucesión por causa de muerte. Los Conservadores de Bienes Raíces estarán obligados a inscribir de oficio esta prohibición. Tampoco podrán enajenarse durante veinte años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, salvo con autorización expresa del correspondiente Director Regional del Instituto de Desarrollo Agropecuario, la que deberá insertarse en el instrumento que dé cuenta de la enajenación, como asimismo en la inscripción correspondiente. La mencionada*



autorización solamente podrá concederse: a) Cuando el adquirente sea dueño de otra hijuela resultante de alguna división de tierra practicada de acuerdo con esta ley; b) Cuando la enajenación tenga por objeto subrogar otro inmueble a la hijuela que se proyecta enajenar y en los instrumentos de permuta o de compra y de venta, en su caso, se exprese el ánimo de subrogar; c) Para fines sociales o educacionales. En los casos de las letras a) y b) la prohibición afectará a la hijuela enajenada o a la que se adquiera, en su caso, durante todo el tiempo que falte para completar el plazo de veinte años antes señalado. Con autorización expresa del Director Regional correspondiente del Instituto de Desarrollo Agropecuario, podrán gravarse o hipotecarse las hijuelas a favor de cualquier organismo del Estado, de instituciones financieras, crediticias o bancarias. En el caso de sucesión por causa de muerte, tendrá aplicación lo dispuesto en el artículo 19 del decreto con fuerza de ley N° 6, de 1968”.

Seguidamente, el artículo 26 bis prescribía que “Los titulares de dominio señalados en el artículo anterior podrán constituir derechos reales de uso sobre determinadas porciones de su hijuela, en beneficio de sus ascendientes y descendientes por consanguinidad o afinidad, legítima o ilegítima, y de los colaterales por consanguinidad hasta el segundo grado inclusive, para los efectos de permitir a éstos su acceso a los programas habitacionales destinados al sector rural.

El Director Regional correspondiente del Instituto de Desarrollo Agropecuario, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, determinará la superficie de la hijuela sobre la cual se autorice constituir el respectivo derecho de uso.

El derecho real de uso así constituido será transmisible a los herederos, de acuerdo con las reglas de la sucesión por causa de muerte. En lo demás, se regirá por las normas del Código Civil. Si se constituye a título gratuito, estará exento del trámite de insinuación.

Si el dominio de una hijuela estuviere inscrito a favor de una sucesión, los herederos podrán constituir los derechos de uso conforme a esta norma, a favor del cónyuge sobreviviente o de uno o más de los herederos”.

Al respecto se debe recordar que esta Corte ha señalado que la legislación nacional en torno a la relación y trato con los pueblos indígenas ha evolucionado desde la dictación de la Ley N° 17.729, 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. De la misma manera se ha dicho 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”*. Se realza por este tribunal 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).

De esta forma, haciéndose cargo de las infracciones denunciadas, lo cierto es que la sentencia impugnada no permite concluir alguna transgresión a la normativa prevista en la Ley N° 17.729, ni menos a la vigente Ley Indígena N° 19.253, por cuanto al tratarse el predio sobre el cual recayeron los contratos de arrendamiento de una hijuela resultante de una división de una reserva indígena, los que contemplaron un plazo de duración de 99 años y que no se extinguirían con la muerte del arrendador o del arrendatario, se utilizó tal figura contractual no prohibida expresamente por la legislación vigente a la fecha de su celebración, pero cuyos resultados o consecuencias si aparecen proscritos por la misma, por cuanto en la práctica se generó un efecto de enajenación de los terrenos, el que debía respetarse incluso por la sucesión de los contratantes, esto es, un goce de la cosa tal como lo haría su propietario, burlándose de tal manera la prohibición de



enajenar por 20 años desde la inscripción de dominio de la hijuela en el conservador de bienes raíces respectivo, provocándose un resultado que buscaba evitar la Ley N° 17.729, con la prohibición de enajenaciones de tierras indígenas dentro de cierto plazo desde su adjudicación, salvo autorización administrativa, que no concurre en la especie, y que con mayor fuerza y amplitud se constituyeron con la vigencia de la Ley N° 19.253, toda vez que su artículo 13 prohíbe la enajenación de tierras indígenas, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia y sólo procede el arriendo cuyos titulares en el dominio sean personas naturales indígenas y por un plazo no superior a 5 años.

Sobre el punto, resulta relevante también recordar que esta Corte ha reflexionado en ocasiones anteriores sobre controversias similares a la planteada en estos autos, señalando 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 señalado 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).

Con lo anterior, se concluye que el fallo objetado aplicó la normativa vigente al momento de celebrar los contratos de arrendamiento por 99 años, en que, si bien se conserva formalmente el derecho de propiedad sobre las tierras, se afecta de tal manera el uso y goce que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, utilizándose la figura contractual descrita para burlar la prohibición de enajenar por 20 años que contemplaba el artículo 26 de la Ley N° 17.729 y que vino posteriormente a reforzarse con la vigencia de la Ley N° 19.253, realizándose *“una conducta que aparentemente es conforme a una norma (a la llamada <norma de cobertura>), pero que produce un resultado contrario a otra u otras normas o al ordenamiento jurídico en su conjunto (<norma defraudada>)”* (Atienza Rodríguez, Manuel y Ruiz Manero, Juan, *Ilícitos Atípicos*, Editorial Trotta, segunda edición, 2006, pág. N° 74), es decir, se soslayó la normativa vigente al momento de la celebración de las convenciones y la que actualmente rige, para lo cual, se utilizó el mecanismo señalado que como lo advierte la sentencia, consiste en un fraude a la ley, debiendo tenerse presente que *“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 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), con lo que se descarta, a su vez, la alegación de la aplicación de la Ley N° 19.253 con efecto retroactivo.

Cuarto: Que en cuanto a la segunda sección de infracciones de ley sustentado por el recurrente, esto es, que se determinó que concurre un fraude a la ley, sin que se hayan determinado sus elementos, ni se haya singularizado la intención o requisito subjetivo que requiere tal figura dogmática, teniendo presente que la parte arrendataria siempre ha estado constituida por personas indígenas, por lo que no se aviene con la discusión suscitada hacer referencia a un supuesto interés nacional de las tierras, pues no hay expoliación de tierras indígenas, es menester señalar lo siguiente.

Al respecto, se debe tener presente que la sentencia razonó efectivamente sobre la base del incumplimiento de manera indirecta u oblicua de las prohibiciones que establecía la Ley N° 17.729 y luego las previstas en la actual normativa, Ley N° 19.253, concluyendo que dada la duración de los contratos de arrendamiento celebrados, que compromete a los sucesores, hay un fin de perpetuidad en la cesión del uso y goce por la arrendadora, característico del dominio, afectando con ello el control sobre la propiedad, en virtud de la estrecha relación que los indígenas tienen con la tierra, produciéndose consecuencias análogas a las que la legislación buscaba evitar, obteniéndose un fin práctico que repugna tanto la normativa aplicable a la época de su perfeccionamiento como aquella que le sucedió y rige en la actualidad, esto es, que proscribe los arriendos que excedan cierto margen de tiempo, con el objeto de evitar en la práctica verdaderas enajenaciones que implicaban plazos como el pactado de una centuria, con lo que determinó la concurrencia de un fraude a la ley.

Asimismo, resulta nuevamente pertinente recordar que esta Corte ya ha señalado 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, significa la voluntad legislativa de mirar con sospecha los contratos de arrendamiento” (C.S. rol N° 89.636-2016) y que el “razonamiento está centrado, pues, en rescatar la correcta*



aplicación de la norma vigente al celebrar el contrato de arrendamiento a 99 años, por entender que si bien los titulares del dominio conservan formalmente su derecho de propiedad sobre esas tierras, se afecta de tal manera su uso y goce que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, atacando el núcleo central del mismo, lo que constituye un manifiesto ardid para eludir las normas legales”, agregando posteriormente de manera expresa en la sentencia de reemplazo que dispuso el término de un contrato de arrendamiento celebrado por un plazo de 99 años sobre hijuela resultante de división de reserva de comunidad indígena que “lo cierto es que la terminación anticipada del contrato de arrendamiento solicitada se aviene con la circunstancia de haber usado esa forma contractual para escapar de la norma que imponía la limitación de enajenar, puesto que no existiendo una regla general que sancione el fraude a la ley más allá de las particulares previstas para ciertas hipótesis, lo razonable es que se restituya la obligatoriedad de la norma eludida, impidiendo que la usada logre su propósito y, en tal sentido, eso se obtiene poniéndole término al contrato de arrendamiento” (C.S. Rol N° 53.104-2021).

Con lo anterior se destaca que esta Corte ya ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la concurrencia de la figura del fraude a la ley, la que se traduce, como se indicó, en la realización de una conducta aparentemente conforme a una norma -los contratos de arrendamientos celebrados-, pero que produce un resultado contrario a otra u otras normas o al ordenamiento jurídico en su conjunto -prohibición de enajenar tierras indígenas dentro del plazo previsto en la Ley N° 17.729, salvo autorización administrativa, y su posterior proscripción con la Ley N° 19.253, por exigirlo el interés nacional-, tal como se refleja en el fallo impugnado, toda vez que *“se produce un fraude a la ley cuando alguien ejerce un poder normativo para obtener un resultado R (y el uso de ese poder le está permitido), pero R está enlazado con otros resultados normativos, o con otras consecuencias, que están prohibidos”* (Atienza y Ruiz Manero, Ob. Cit., pág. N° 73-74), debiendo agregarse, verificados que fueron sus presupuestos en la especie, que *“no hay razones para reducir el fraude a los términos a que lo hace la concepción subjetiva. El sentido de la institución es el de contribuir a la coherencia del Derecho, al ajuste entre las reglas y los principios que las fundamentan y las limitan; o, más exactamente, a evitar que se produzcan ciertas consecuencias contrarias a principios jurídicos. Pero eso puede producirse también sin que exista intención por parte del agente. No es, o no es solo, el*



principio de la buena fe, sino también el de evitar daños injustificados el que justifica la figura del fraude” (Atienza y Ruiz Manero, Ob. Cit., pág. N° 77), con lo que se descarta el segundo capítulo de infracciones denunciadas.

Quinto: Que, en cuanto al último apartado de impugnación presentado, se concentra en la circunstancia que, tanto al celebrarse los contratos de arrendamiento como en la actualidad, la parte arrendataria cuenta con la calidad de indígena, el que en ningún caso puede prosperar, pues va en contra de los hechos establecidos, porque se determinó en la sentencia que quien celebró el contrato en calidad de arrendatario, don Osvaldo Reyes Cadegán, no era indígena, y que sin perjuicio que se trataría de alegaciones nuevas la relativa a que en su cónyuge si concurriría tal calidad, y que al haber contraído matrimonio en sociedad conyugal compareció representándola de acuerdo a la normativa vigente a la fecha de celebración y le pertenece la mitad de los bienes, no obstante, se olvida que el fallo estimó que no se acreditó su calidad de indígena de acuerdo al artículo 3 de la Ley N° 17.729 y tampoco para los efectos de determinar que se haya autoidentificado como tal, en los términos del artículo 2, letra c), de la ley N° 19.253, por lo que, efectivamente, como lo expresa la sentencia, carece de relevancia que los demandados, herederos del contratante tengan calidad de indígenas, la que no cede a su favor dada la prohibición de enajenación de tierra indígena a favor del causante, realizada bajo la apariencia del arrendamiento de cosas.

Sexto: Que, en virtud de lo razonado con anterioridad, la judicatura del fondo al acoger la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, aplicó correctamente la normativa atinente a la materia y no incurrió en los errores de derecho denunciados, razones por las que el recurso de casación en el fondo será desestimado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada, contra la sentencia de diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia.

Regístrese y devuélvase.

N° 215.544-2023.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Andrea Muñoz S., Mireya López M., ministro suplente señor Juan Manuel Muñoz P., y las abogadas integrantes señoras Pía Tavorari G e Irene Rojas M. No



firma la ministra señora López y el ministro suplente señor Muñoz Pardo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con permiso la primera y por haber cesado en sus funciones el segundo. Santiago, catorce de marzo de dos mil veinticinco.



DPNWXTXYDQJ

En Santiago, a catorce de marzo de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

