

Ochenta y tres.

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL	: C-280-2021
CARATULADO	: TRAFIPÁN/INMOBILIARIA E INVERSIONES
FRANCE LIMITADA	

Panguipulli, dieciocho de Abril de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

Que, a folio número uno, comparecieron don Jorge Antonio Acuña Reyes, abogado, y doña Viviana Dominique Soto Yáñez, abogada, ambos domiciliados en calle Jorge Alessandri, sin número, lugar “La Ruka”, comuna de Panguipulli, actuando en representación convencional de doña **SABINA TRAFIPÁN LEFINAO**, chilena, indígena mapuche, jubilada y comerciante, domicilio en sector Carririñe bajo S/N, Liquiñe, comuna de Panguipulli, y vinieron en solicitar se declare de oficio la Nulidad absoluta de contrato de compraventa celebrado entre don **MANUEL QUINTOMÁN CATRIMILLA**, como cónyuge y administrador de la sociedad conyugal habida con su representada, doña Sabina Trafipán Lefinao, e **INMOBILIARIA E INVERSIONES FRANCE LIMITADA**, Rol único tributario número 76.039.575-7, domiciliada en calle Félix Eicher N°264, comuna de Laja, Región del Bío Bío, representada por don **CARLOS VICENTE CASTRO NAVARRETE**, chileno, ingeniero civil, soltero, del mismo domicilio de la representada, solicitando en definitiva, declarar de oficio la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado por don **MANUEL QUINTOMÁN CATRIMILLA**, como cónyuge y administrador de la sociedad conyugal habida con su representada, doña **SABINA TRAFIPÁN LEFINAO**, e **INMOBILIARIA E INVERSIONES FRANCE LIMITADA**, ordenando practicar las cancelaciones y sub inscripciones que correspondan una vez el fallo se encuentre firme y ejecutoriado, con costas.

Dijeron que su representada, doña Sabina Trafipán Lefinao, era dueña del 91,99% de los derechos de dominio sobre la hijuela número 74 de una superficie de 0,942 hectáreas aproximadamente, correspondiente a la



división de la Comunidad indígena Fundo Liquiñe, ubicada en Liquiñe, y cuyos deslinde especiales son los siguientes: Norte, cerco quebrado separando de la hijuela número doscientos cuarenta y nueve de Victorino Trafipán Lefinao, Este, el camino público de Coñaripe a Carranco, Sur, un camino público separando de la hijuela número doscientos cincuenta y nueve de Francisca Trafipán Lefinao, y Oeste, cerco recto separando de la hijuela número doscientos cincuenta y ocho de Francisco Trafipán Lefinao. La adquirió por adjudicación en virtud de resolución judicial del Juzgado de Letras de Panguipulli. El título se inscribió a fojas 162 bajo el número 217 en el Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

Ese título de dominio, señala en su parte final: *“se procede a esta inscripción de conformidad con el Art. 20 de la Ley N° 17.729, a virtud del oficio N°Z6-I, de fecha 1 marzo 1985, del Juzgado de Letras de Panguipulli (...). La hijuela queda sujeta a las prohibiciones de gravar y enajenar durante 20 años contados desde esta fecha (...).”*

Es decir, corresponde a tierra indígena comprendida en el art. 12 N°1 letra C de la Ley Indígena N° 19.253, el cual prescribe: “Son tierras indígenas: 1. Aquellas que las personas o comunidades indígenas actualmente ocupan en propiedad o posesión provenientes de los siguientes títulos: c) Cesiones gratuitas de dominio efectuadas conforme a la ley N°4.169, de 1927; ley N°4802, de 1930; decreto supremo N°4.111, de 1931; Ley N°14.511, de 1961; y ley 17.72 de 1972, y sus modificaciones posteriores.”

Así, las acciones y derechos vendidos recaen en una hijuela, que estaba en posesión de doña SABINA TRAFIPAN LEFINAO desde el 10 de noviembre de 1982, fecha de la inscripción dominical, hasta la época de la venta, el 07 de marzo de 2018. Doña Sabina Trafipán Lefinao pertenece al Pueblo indígena Mapuche, no así la demandada, por cuanto es una sociedad de giro comercial de responsabilidad limitada y no es de aquellas personas jurídicas indígenas reconocida en la Ley 19.253. En consecuencia, la hijuela 74 tenía y tiene la calidad de tierra indígena mapuche conforme a la actual ley indígena N°19.253.

Que, constaba en el contrato celebrado con fecha 07 de marzo del año 2018, que una persona indígena vendió cedió y transfirió a un persona



jurídica no indígena la totalidad de sus acciones y derechos no enajenados de la hijuela 74 ya singularizada, mediante escritura pública en la Notaría de Panguipulli, a cargo de don Leonardo Calderara Emaldía, Repertorio N°220/2018. Dicho contrato en su cláusula tercera estipulaba lo siguiente: *“Por el presente instrumento, don Manuel Quintomán Catrimilla, en el carácter que comparece, vende cede y transfiere a la sociedad inmobiliaria e Inversiones France Limitada, quien compra y acepta para sí, a través de su representante legal, el resto no enajenado de la hijuela número setenta y cuatro, individualizada en la cláusula anterior”*. Don Manuel Quintomán Catrimilla, comparece como cónyuge administrador de la sociedad conyugal habida con la vendedora, doña Sabina Trafipán Lefinao.

Más adelante, la señalada escritura, en su cláusula séptima, agrega: *“Las partes dejan constancia que esta venta se realiza por permitirlo la ley diecinueve mil doscientos cincuenta y tres, toda vez que el predio materia de la presente escritura, si bien proviene de una comunidad indígena, tiene carácter de urbano, y se encuentra ubicado en el pueblo de Liquiñe, de acuerdo al certificado de número cuarenta y seis que se protocoliza en este acto, por lo cual se entiende que no es tierra indígena en los términos de los artículo uno doce y trece de la misma norma referida.”*

Ante eso cabe preguntarse: ¿Es posible que los particulares, por una mera declaración de voluntad modifiquen normas de orden público, dando paso a la desafectación de tierras indígenas con un certificado de número?

Al final de la escritura se detalla el certificado de numero indicando: *“CERTIFICADO DE NUMERACIÓN DOMICILIARIA: El carácter urbano del predio acredita con el siguiente certificado: “CERTIFICADO DE NÚMERO. DIRECCIÓN DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE PANGUIPULLI. XIV.*

*Certificado número: cuarenta y seis/dieciocho. Fecha: veintidós de dos mil dieciocho. El Director de Obras(S) Municipalidad de Panguipulli certifica que al predio ubicado en Camino Internacional paso Carririñe correspondiente a la localidad de Liquiñe; Rol de Avalúo número doscientos guion doscientos sesenta y cuatro le ha sido asignado el siguiente número domiciliario: ochocientos cincuenta y cuatro. Pago derechos: Cuatro mil setecientos seis pesos. Firma ilegible. Marcelo Águila Ávila. Director de Obras(S). Timbre de la dirección de Obras Panguipulli.” Conforme con el*



*documento que se protocoliza al final de este Registro bajo el número doscientos veinte / dos mil dieciocho, letra a)."*

Que si se atiende al concepto de certificado de número o certificado de numeración municipal, este es un documento que informa la numeración de la dirección de un inmueble emplazado en una zona rural o urbana de una comuna. De esa manera, el certificado de número permite identificar una propiedad a partir de la asignación de un número domiciliario.

Es decir, el que un inmueble tenga un número asignado en una comuna, por ese solo hecho no cambia la naturaleza rural del inmueble que le asigna número. De modo qué, la naturaleza rural o urbana de un inmueble se encuentra definida en la ley, en las normas que regulan el uso del suelo, así *"de acuerdo con el Art.52 de la Ley General de U. y C., se entiende por terrenos urbanos aquellos que quedan dentro de la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal."*

*Los terrenos rurales son aquellos que están situados fuera de los límites urbanos y de extensión urbana establecidos en los planes reguladores."* (Manual de estudio de títulos. De dominio de la propiedad inmobiliaria (2011) Escrito por Juan Feliu Segovia Pp.39)

En consecuencia, el señalado certificado de número extendido por la Municipalidad de Panguipulli, no cambia por ese solo hecho, la calidad del suelo, en lo que atiende a su naturaleza rural a urbana.

Además, y mucho más relevante, dijeron que se debía tener en consideración la calidad de la tierra en cuanto a su naturaleza indígena: La ley indígena establece requisitos para calificar a una tierra como indígena, y en consecuencia, ampararla bajo este estatuto especial de protección. La ley no hace referencia a otros elementos adicionales más allá de los que han sido descritos, como la ubicación de la tierra, es decir, si está o no dentro del radio urbano en este caso.

La ley indígena contempla como único mecanismo de desafectación de tierras indígenas de personas naturales indígenas, la permuta. Así lo establece en el artículo 13 inciso 3° al señalar: *"Las de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. En todo caso estas 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.”*

Las formas de desafectación de la tierra indígena, son taxativos, procediendo solo en aquellos casos y modos señalados en la Ley Indígena.

*“En otras palabras, sólo sería posible desafectar tierra indígena cuando esta es permutada por otra tierra de similar valor comercial, previa autorización de CONADI. Aquí, se destaca que la misma norma que autoriza este modo establece la afectación de la tierra adquirida en la permuta. Esto, sumado al requisito de equivalencia comercial en la transacción garantizada por CONADI, reforzado por las salvaguardas, establecidas en el instructivo interno (...) , permite asegurar que el patrimonio territorial indígena no se vea disminuido por esta forma de desafectación. (Art. 13 de la Ley Indígena).*

*Lo anterior estaría en armonía con el mandato general de protección de las tierras indígenas y, el mandato particular dirigido a CONADI, en orden a, entre otras cosas, propender a la ampliación de dichas tierras” (Art. 1 y 39.3 de la Ley Indígena).*

*“Además, existe un procedimiento administrativo sobre autorización de solicitudes de permutas de tierra indígena que está establecido en la resolución exenta número 582 de fecha 30 de diciembre de 1997 de la CONADI que aprueba un instructivo interno. En este instructivo se establecen una serie de conceptos tales como interés particular, interés de la comunidad, interés social e interés nacional, debiendo primar uno sobre otro según la ubicación del terreno indígena o circunstancias que afectan la permuta. Estableciendo requisitos generales para la autorización de la permuta (...)”. (López, Jaime. (2019). Las Tierras Indígenas en la Ley 19.253. CUHSO, volumen especial, 8-35).*

Adicionaba a la naturaleza indígena del predio, un Derecho Real de Uso, de fecha 12 de marzo de 2007, el que doña Sabina Trafipán Lefinao, su representada, constituyó en favor de su hija, doña Nori Quintomán Trafipan, que afecta una porción de 0,0942 hectáreas aproximadamente, que es parte de la hijuela 74, objeto de este contrato. La inscripción de fojas 88 N°73 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Panguipulli que contiene la constitución del señalado derecho real, señala expresamente que esta constitución fue autorizada por Resolución Exenta



número 1103 de fecha 24 de octubre de 2007 por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

Que así, revisada la señalada autorización de CONADI, ella fue realizada con fundamento en el artículo 45, 12 y 17 de la Ley Indígena N°19.253, el señalado art.17 respecto de la constitución de estos derechos reales de uso indica, en lo pertinente:

*“(...) Excepcionalmente los titulares de dominio de tierras indígenas podrán constituir derechos reales de uso sobre determinadas porciones de su propiedad, 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 exclusivos efectos de permitir a éstos su acceso a los programas habitacionales destinados al sector rural (...)”*

En consecuencia, era evidente que la tierra ostenta la calidad de indígena, toda vez que para poder constituir un derecho real de uso, respecto de la hija de nuestra representada, en el mismo inmueble objeto del contrato de compraventa que dio origen a esta acción, se necesitó autorización de la CONADI, conforme lo mandata expresamente la Ley Indígena.

Mediante la cláusula séptima del contrato, ya descrita, se pretende en forma convencional establecer un mecanismo de desafectación de tierras, tan solo por la simple declaración contractual, lo que resulta inaceptable.

El artículo 1° de la ley indígena, citado por las partes dispone en su inciso final que *“Es deber de la sociedad en general y del Estado en particular, a través de sus instituciones respetar, proteger y promover el desarrollo de los indígenas, sus culturas, familias y comunidades, adoptando las medidas adecuadas para tales fines y proteger las tierras indígenas, velar por su adecuada explotación, por su equilibrio ecológico y propender a su ampliación”*. Es decir, el espíritu general de la legislación consagra un principio pro indígena, lo cual incluye a las tierras, y en virtud del cual, todo acto o contrato del Estado o los particulares, debe respetar.

*“Por otro lado, el hecho de que las disposiciones sobre tierras indígenas (artículos 12 al 22) se ubiquen en el título II “del reconocimiento, protección y desarrollo de las tierras indígenas”, abona la tesis de que “lo*



*que Ley Indígena establece es la protección de la tierra indígena, y no de las personas que la poseen”.*

Es por eso, que no puede considerarse el cambio de circunstancias en cuanto a la calidad del suelo, cuestión que en este caso es cuestionable, por ser Liquiñe un asentamiento rural, para definir si una tierra es o no indígena. Esto llevaría a que el lento y paulatino crecimiento de pueblos y ciudades desafectara las tierras indígenas que les rodean lo que resulta en un sinsentido inaceptable a la luz del espíritu de la propia ley.

La naturaleza urbana o rural del inmueble, ha sido el argumento basal del contrato para hacer posible la celebración de la compraventa celebrada. Sin embargo, hacen algunos cuestionamientos a la hipótesis planteada en esta celebración:

En primer lugar, cabe preguntarse si la localidad de Liquiñe puede ser considerada como suelo urbano, o conserva su naturaleza rural, pese a su ubicación, además, esta localidad no es parte tampoco de ningún plan regulador que le cambie, en principio, la denominación de rural a urbano, de lo que tampoco podría seguirse que le cambia la calidad a la tierra de indígena, por este solo hecho.

Al respecto señalaron como cuestión general, que en el ordenamiento no existe una regulación general de ordenamiento territorial. En cuanto a la cuestión planteada, el Decreto Ley 3.516 sobre división de predios rústicos señala: “Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.”

A contrario sensu, dijeron que se podía sostener que nada obstaba a que puedan existir predios rústicos ubicados dentro del radio urbano. Así entonces, tratándose del arrendamiento de predios rústicos, el artículo 1 inciso 2° del DL 993 señala lo siguiente:

*“Para estos efectos, se entenderá por predio rústico el definido como tal por la ley 16.640. No obstante lo anterior el arrendamiento de predios rústicos que estén ubicados en áreas urbanas y que tengan una cabida*



*inferior a una hectárea física se regulará por la legislación general sobre arrendamiento de inmuebles urbanos.”*

De ambas disposiciones normativas se podía concluir lo siguiente: Pueden existir predios agrícolas ubicados en zonas urbanas.

Los predios agrícolas ubicados en zonas urbanas cuya cabida sea inferior a una hectárea, no alteran su naturaleza por su ubicación.

Por lo que, puede coexistir un predio agrícola dentro del radio urbano, y por supuesto, tener la calidad de tierra indígena. Como fundamento de esta premisa, además de lo indicado, se acompaña certificado de avalúo fiscal de la hijuela 74, objeto del contrato, del segundo semestre de 2021, cuyo destino se señala como “AGRÍCOLA”.

En conclusión lo señalado precedentemente es categórico en el sentido que en el caso sub lite, un inmueble con una cabida inferior a una hectárea, no pierde la calidad de predio rústico por encontrarse dentro del radio urbano, y en ningún caso, la naturaleza indígena del mismo, pues esto es, y como se expuso, una cuestión regulada por normativa especial, nacional como internacional, y que por ende debe interpretarse de manera restrictiva, y con un criterio pro indígena.

La hijuela objeto del contrato tiene la calidad de tierra indígena como también las acciones y derechos que recaen sobre esta, por lo que su enajenación a una persona que no tiene la calidad de indígena de la misma etnia adolece de objeto ilícito, por contravenir una prohibición establecida en la ley; en la especie, el artículo 13 de la ley indígena: *“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. (...) Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta.”*

La ley indígena es categórica en el sentido de prohibir la enajenación de tierras indígenas, excluyéndolas del comercio, por así exigirlo el interés nacional, contemplando en forma expresa la máxima sanción existente en nuestro ordenamiento jurídico para los actos o contratos que contravengan esta disposición: La nulidad absoluta. En el mismo sentido, el artículo 1.464 del código civil señala “hay objeto ilícito en la enajenación: 1°. De las cosas que no están en el comercio” y cuya sanción en conformidad al artículo





1682 del mismo cuerpo legal, es la nulidad absoluta. En el mismo sentido el artículo 1466 prescribe que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes, como es el del caso sub lite.

Manifestaron que era necesario referirse a la comunicabilidad que se producía con la compra del 91,9% de las acciones y derechos respecto de un inmueble, como ocurre en la especie. En nuestro derecho, existe controversia cuando se trata de una universalidad jurídica, si se produce comunicabilidad de la cuota respecto de un inmueble en el que pudiera recaer (y que forma parte, entre otros bienes, de la universalidad jurídica), sin embargo, en este caso tal duda no existe, está claro, toda vez que las acciones y derechos que fueron objeto de la compraventa recaen en la denominada hijuela número 74, correspondiente a la división de la Comunidad indígena Fundo Liquiñe, ya singularizada, tanto es así que se requirió para este acto defraudatorio un certificado de número de un inmueble y luego de la compraventa, se produjo su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, generando una nueva inscripción de dominio.

Lo que existe aquí, con mayor precisión y conforme la doctrina expuesta por el profesor Peñaililo es copropiedad o condominio: *“si la comunidad recae sobre una cosa singular no hay duda de que la cuota de cada uno se radica en el único objeto de la comunidad y, por tanto, participa de su carácter (art. 580). En consecuencia, los actos sobre la cuota estarán sometidos a las reglas de los actos sobre respectivo objeto. Si es un inmueble la tradición de la cuota requerirá inscripción (...)”*. (Daniel Peñailillo Arevalo, Los Bienes. Editorial jurídica de Chile. Segunda edición, pág.99)

En consecuencia, hay aquí comunicabilidad entre las acciones y derechos vendidos, y la cosa sobre la cual recaen los mismos, la hijuela 74, la que tiene la calidad de tierra indígena. Tiñendo esta calidad el acto jurídico de la compraventa de acciones y derechos, por lo tanto, tornándolo en nulo.

Comprender o intentar validar jurídicamente el acto o contrato cuya nulidad se alega, tendría como resultado que la denominada hijuela número 74 se encuentra en copropiedad entre una persona indígena y una persona jurídica no indígena, lo que es moralmente imposible.



Señalaron, que no sólo la ley indígena le otorga protección, en el interés nacional, a la tierra indígena como fundamento principal de la cultura Mapuche (en este caso), sino que esta normativa está en sintonía con el denominado Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales, normativa internacional suscrita y ratificada por Chile al efecto. La tierra indígena se encuentra expresamente protegida en el art. 13 y siguientes del Convenio, debiendo garantizarse la protección efectiva de los derechos de propiedad y posesión de nuestra representada respecto de su tierra, como parte del Pueblo Indígena Mapuche. Especialmente relevante en este caso es el artículo 18 del citado Convenio 169, que señala:

*“La ley deberá prever sanciones apropiadas contra toda intrusión no autorizada en las tierras de los pueblos interesados o todo uso no autorizado de las mismas por personas ajenas a ellos, y los gobiernos deberán tomar medidas para impedir tales infracciones.”*

Así, el uso que se le ha dado en este caso, a un certificado de número, de manera maliciosa y contraviniendo normativa nacional como internacional, debe ser resuelta a esa normativa, declarando la nulidad del contrato, por ser la persona jurídica demandada ajena al Pueblo Indígena Mapuche, al que pertenece su representada y cuya calidad de indígena tiene la tierra objeto del contrato.

Que nuestro ordenamiento contempla la nulidad como una sanción de ineficacia de los actos jurídicos. Así, el artículo 1.682 del Código civil dispone:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”*

Añade en el artículo 1683: *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o*



*de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.”*

Al respecto, Alessandri señala lo siguiente: *“Según esta disposición, no se trata de una facultad conferida al juez, sino de una orden, de una obligación que se le impone, debido al carácter especial de la nulidad absoluta, que, como lo hemos dicho tantas veces, tiende a proteger intereses de orden general, por lo cual, si el juez comprueba que en un acto o contrato existen disposiciones ilícitas o inmorales, o se ha infringido la ley, omitiéndose los requisitos que ésta considera fundamentales para la validez del negocio jurídico en consideración a su naturaleza, debe declarar su nulidad de oficio.”* (Alessandri, (2010). “La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno”, Tomo I, pp. 485).

Que, para aplicar esa sanción, se debe tener en cuenta que la prohibición en que se funda, ha sido establecida por el legislador en virtud del interés general de la nación, es por esto, que no se debe atender al conocimiento que las partes tenían o no del vicio que invalidaba el contrato al momento de su celebración, o las cláusulas que se hayan establecido a fin sustraerla del estatuto prohibitivo, como es en el presente caso, y queda explicitado en la cláusula séptima, ya señalada.

*La Ley Indígena establece la nulidad absoluta de los actos jurídicos que se celebren en contravención a su artículo 13.*

Además, sobre la legitimación activa de esta demanda de nulidad, es preciso tener presente el artículo 17 N°3 del Convenio 169 de la OIT, señala qué: *“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”*. Se advierte aquí, el supuesto de hecho de “desconocimiento de las leyes” por parte de las personas indígenas, que restringe el alcance de los artículos 8° y 1683 en lo relativo al conocimiento del vicio que ha de tener el que alega la nulidad, ambos del Código Civil. Conforme al principio de especialidad y jerarquía debe preferirse la norma contenida en el Convenio 169 por sobre éstas últimas.

Si bien el artículo 1.683 del Código Civil señala que la nulidad no puede ser alegada por aquel *“que ha ejecutado el acto o celebrado el*



*contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba (...).”, Alessandri, en su libro sobre La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno”, Tomo I (2010, pp.486) señala lo siguiente:*

*“Del hecho de no ser necesario que las partes pidan la nulidad del acto o contrato para que el juez pueda declararla de oficio, se desprende que el tribunal puede anular un negocio jurídico aun cuando ninguna de las partes que intervienen en el litigio esté autorizada para alegar la nulidad por haber ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba, prohibición establecida por el artículo 1683. Así lo ha declarado una sentencia de la Corte Suprema al fallar que “si bien el que ha celebrado un contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba, no puede alegar la nulidad, tratándose en este caso de una nulidad absoluta que aparece de manifiesto del contrato mismo, el tribunal sentenciador puede y debe declararla de oficio, aun sin petición de parte”.*

Por su parte, la Excelentísima Corte Suprema, tratándose de tierras indígenas ha sostenido en fallo Rol 4.384-2007, en su considerando séptimo, lo siguiente:

*“atendida la fuerza que entraña tal precepto (artículo 13) el juez está autorizado a declarar la nulidad de oficio, por lo que es irrelevante que la parte demandante haya conocido el vicio al momento de celebrar el acto”.*

En consecuencia, el que haya concurrido el actor de esta demanda a la celebración del acto o contrato que se pretende anular, no es óbice para decretar la nulidad de oficio cuyo es el caso.

Que, en forma subsidiaria, don Jorge Antonio Acuña Reyes, y doña Viviana Dominique Soto Yáñez, ya individualizados, actuando representación convencional, de doña Sabina Trafipán Lefinao, ya individualizada, vinieron en interponer demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa celebrado por don MANUEL QUINTOMÁN CATRIMILLA como cónyuge y administrador de la sociedad conyugal habida con su representada, doña Sabina Trafipan Lefinao e Inmobiliaria E Inversiones France Limitada, ya individualizada, representada por don Carlos Vicente Castro Navarrete, ya individualizado, solicitando en definitiva, tener por interpuesta demanda de nulidad absoluta, acogerla a tramitación, y en definitiva decretar lo siguiente: A) Que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado por don Manuel



*Quintomán Catrimilla* como cónyuge y administrador de la sociedad conyugal habida con nuestra representada, doña Sabina Trafipán Lefinao e Inmobiliaria e Inversiones France Limitada. B) Que se ordene practicar la cancelación de la inscripción de fojas 325 vta. N° 352 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli y toda otra que dé cuenta del contrato anulado y de sub inscripciones que correspondan, una vez el fallo se encuentre firme y ejecutoriado. C) Que el demandado debe restituir el predio respecto del que recaen las acciones y derechos, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de que quede ejecutoriada la sentencia. D) Que el demandado debe pagar las costas de este juicio.

Fundando la acción en los mismos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos en la acción principal.

Que, a folio treinta y siete, se realizó la audiencia de estilo, en la cual la parte demandante vino en ratificar la demanda interpuesta en todas sus partes.

La parte demandada vino en contestar mediante minutas escrita que rolan a fojas treinta y siete y treinta ocho. En cuanto a la acción principal, solicitó tener por contestada la demanda y rechazarla en todas sus partes, con costas. En subsidio, y para el caso en que la demanda sea acogida, pidió que se ordene que la demandante debe devolver a su parte la suma de 40 millones de pesos que le fuera pagada como precio al momento de la compra, y la suma de 150 millones de pesos por concepto de inversiones efectuadas en el inmueble, con los reajustes e intereses ya señalados, o la sumas que el tribunal establezca conforme a derecho y al mérito del proceso, y que se excluyan de los terrenos a devolver los terrenos que su parte ocupa a título de arrendataria ya especificados, con costas.

Argumentó que, el fundamento básico de la demanda principal estriba en que mediante el contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 7 de marzo de 2018 ante el Notario Público de Panguipulli don Leonardo Calderara Endía, la actora le vendió un inmueble que sería “tierra indígena” conforme al art. 12 n° 1 de la ley 19.253, por haberse inscrito en su favor “de conformidad con el art. 20 de la ley 17.729”, y que por ello estaría comprendido en la prohibición de enajenar a personas no indígenas que estatuye el art. 13 de la ley 19.253. Lo anterior, a su juicio, produciría la



nulidad absoluta de ese contrato, la que, siempre en su concepto, debería ser declarada de oficio por el tribunal.

Improcedencia de la declaración de nulidad oficial. Señala el artículo 1683 del Código Civil: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.”

El requisito sine qua non para que esa declaración de nulidad se produzca de oficio es que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, o en otros términos que de su sola lectura pueda concluirse que existe un vicio de nulidad.

Ello no es así de modo alguno en este caso, porque no hay en el contrato ningún vicio que “aparezca de manifiesto” en él; la alegación de que el inmueble enajenado estaba sujeto a la mencionada prohibición de venta, que es el vicio que reclama la propia vendedora, no “aparece de manifiesto” en el contrato. En efecto, la determinación de si el inmueble está sujeto a no a esa prohibición no puede establecerse de la sola lectura del instrumento sino que debe ser objeto de prueba en el juicio, ya que en el mismo contrato se señala por las partes que no está sujeto a esa prohibición por tratarse de un inmueble ubicado en el sector urbano del pueblo de Liquiñe, por lo que no cabe en la categoría de tierra indígena del art. 12 de la ley 19.253, citándose en el contrato un certificado de número de la propiedad extendido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Panguipulli, es decir un instrumento público, el que además se inserta y protocoliza junto con él.

Así, se dice allí “Las partes dejan constancia que esta venta se realiza por permitirlo la ley diecinueve mil doscientos cincuenta y tres, toda vez que el predio materia de la presente escritura, si bien proviene de una comunidad indígena, tiene carácter de urbano, y se encuentra ubicado en el pueblo de Liquiñe, de acuerdo al certificado de número cuarenta y seis que se protocoliza en este acto, por lo cual se entiende que no es tierra indígena



en los términos de los artículo uno doce y trece de la misma norma referida”.

Concurren así en el contrato una especificación que podría permitir establecer que se trata de tierra indígena y otra que la excluye de la prohibición, lo que impide concluir que esa prohibición existe “de manifiesto”, sino que traslada la determinación del punto a un elemento ajeno al contrato en sí, cual es establecer si, siendo el inmueble un predio urbano como allí se sostiene en base al certificado de número, ello le excluye de la condición de tierra indígena.

Esa última interrogante, si lo vendido es o no tierra indígena, requiere de elementos ajenos al contrato, es decir de sentencia en juicio legalmente tramitado, lo que - sin perjuicio de lo que el juriscente pueda establecer en uno u otro sentido - hace que la nulidad oficial no sea procedente por no aparecer de manifiesto en el contrato.

Improcedencia de que los terrenos urbanos puedan entrar en la prohibición del art. 13 de la ley 19.253.

La ley 19.253 no distinguió en la prohibición del artículo 13 entre tierras indígenas rurales y no rurales. Sin embargo, un atento examen de sus disposiciones, su historia y su contexto han permitido establecer en la doctrina y la jurisprudencia, que la referencia a las enajenaciones prohibidas alcanza sólo a las tierras indígenas rurales.

Lo ratificaba también el hecho de que las enajenaciones de inmuebles de origen presuntamente indígena ubicadas en el sector rural hayan sido invariablemente inscritas por los respectivos Conservadores de Bienes Raíces quienes, en su carácter de guardianes de legalidad y no solo de Ministros de Fe, han estimado uniformemente que las tierras urbanas no entran en la prohibición señalada; en el Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli existen innumerables transferencias de dominio de predios de origen presuntamente indígena ubicados en sectores urbanos, en los que dicho funcionario ha resuelto, en uso de sus atribuciones y obligaciones, que se cumple con todos los requisitos legales.

Resumió un examen que hace sobre el punto el profesor de la Universidad Católica de Temuco Don Jaime López Allendes en su artículo denominado “Las Tierras Indígenas en la Ley 19.253”, publicado en la



revista CUHSO, Volumen Especial, citado otros autores y jurisprudencia, para concluir en el sentido indicado.

El inciso segundo del artículo 13 de la ley 19.253 señala como límite al gravamen de las tierras indígenas que éste no podrá comprender la casa habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia. Ello permitía suponer entonces que en esta tierra indígena deben poder practicarse los cultivos o labores agrícolas para que el grupo familiar indígena pueda subsistir, de lo que se infiere que la referencia legal está hecha sólo respecto de inmuebles que no sean urbanos y que tengan alguna aptitud agrícola.

El inciso penúltimo del mismo artículo 13 señala que se pueden permutar tierras indígenas por tierras no indígenas, expresión ésta que no está definida, por lo que debe ser precisada. Al respecto, el antecedente inmediato de esta regla está en la letra b) del inciso segundo del artículo 26 de la ley 17.729, que permitía enajenar tierras indígenas cuando se persiguiera “subrogar otro inmueble a la hijuela”; durante la vigencia de esta ley el DASIN-INDAP autorizó permutas de hijuelas indígenas por propiedades urbanas porque interpretó que la expresión “inmueble” comprendía la propiedad urbana. Sin embargo, la ley 19.253 al referirse al mismo tema de las permutas ya no usó la expresión “inmuebles” de la ley 17.729 sino “tierras no indígenas” evolucionando así el concepto que en el primer texto legal permitía subrogar tierras indígenas por inmuebles urbanos, hacia uno que sólo permitía la permuta por “tierras no indígenas” excluyendo del concepto a los inmuebles urbanos, sí considerados en el texto primitivo.

El artículo 17 inciso cuarto de la ley 19.253 permite la constitución de derechos reales de uso sobre algunas partes de la tierra indígena “para los exclusivos efectos de permitir... su acceso a los programas habitacionales destinados al sector rural”. Esto indica que la excepción a la indivisibilidad sólo procede en el sector rural, restringiendo el concepto de tierra indígena a esas partes.

El art. 63 de la misma ley, cuando se refiere a las propiedades de las comunidades del norte del país, distingue varios tipos de inmuebles, conceptualizándolos y definiéndolos en sus letras a), b) y c), usando en todas estas categorizaciones sólo referencias al tipo de actividades que se





pueden hacer en el sector rural, como forraje, cultivo pastizales, etc., todo lo que revela muy claramente el ánimo del legislador en orden a restringir el concepto de tierra indígena a aquéllas del sector rural.

El artículo 69 de la misma ley, al tratar la situación de las tierras indígenas de la Isla de Pascua, indica que existen tierras indígenas urbanas, de manera excepcional y en un ámbito de aplicación muy limitado lo que, contrario sensu, permite establecer sin duda que cuando el legislador habla de tierras indígenas sin hacer distinción no contempla superficies urbanas. Así, en sus incisos segundo y penúltimo.

Carácter urbano del inmueble materia del contrato entre las partes.

El inmueble adquirido representada es claramente de carácter urbano, y no solamente por la cita que en el contrato se hace del certificado de número de la propiedad vendida ni por el certificado mismo que en ella se inserta, sino porque como aparece de su sola ubicación tiene innegablemente ese carácter. En efecto, se encuentra dentro del pueblo de Liquiñe, conglomerado urbano que alberga una población estable de más o menos tres mil quinientas personas y más de veinte mil en época de verano, que tiene una antigüedad de más de ochenta años, que cuenta con trazado de calles y veredas, poblaciones, alumbrado público, agua potable y alcantarillado, servicios públicos como delegación municipal, servicio de registro civil, carabineros, posta de salud, todos propios de un pueblo o ciudad; cuenta además con comercio establecido de diversos tipos, etc. Así, Liquiñe es una urbe, un conjunto de personas que viven en espacios reducidos compartiendo todas las características de las ciudades. El certificado de número extendido por la municipalidad de Panguipulli no hace más que refrendar dicho carácter, ya que a través suyo este instrumento público da cuenta que los terrenos vendidos se ubican en una calle de un pueblo y tienen una numeración definida, tal como la tienen todas las demás propiedades de la localidad.

Resultaba innecesario explicar que en los campos, en los predios rústicos, las distintas propiedades no se identifican por calles, ni menos aún tienen número. De allí que la importancia de esta certificado de número es que el Estado a través de su autoridad local, la municipalidad, acredita que esa propiedad, como todas las que les circundan, tienen características urbanas. No se trata de que, como se dice en la demanda, se esté alterando



la ley a través de la convención, sino de una cosa muy distinta, cuál es que se deja establecido en ese instrumento que lo vendido se encuentra en un sector urbano, y como por lo que ya se dijo la protección del artículo 13 de la ley 19.253 no alcanza a los terrenos urbanos, ningún vicio de nulidad afecta a la venta.

Peticiones subsidiarias.-

Primera petición.- Para el evento en que se acoja la presente demanda, solicita que la sentencia obligue a la demandante a restituir la suma de 40 millones de pesos que se pagara por el precio de la compraventa del inmueble, con más reajuste de la variación del Índice de Precios al Consumidor entre la fecha del contrato y la de pago efectivo, e intereses corrientes sobre operaciones reajustables aplicados entre las mismas fechas, o la que se determine conforme al mérito del proceso y al derecho.

Funda esa petición en que por la anulación que se aplicaría eventualmente al contrato ambas partes deben ser restablecidas a la misma condición en que se encontraban antes de la celebración, esto es que el inmueble vuelva al dominio de la demandante, por un lado, y por otro que se devuelva por la actora la suma que en su momento se pagara como precio de la compraventa eventualmente anulada; eso aparece como un elemento de justicia material mínimo, ya que de otra manera se produciría para ella un enriquecimiento sin causa, como sería que recupere el terreno que vendió y además se quede con el dinero que le pagaron.

Segunda petición.- De la misma manera, y para este eventual caso, que se disponga en la sentencia que la demandante debe pagar en caso de anulación, el valor de las muy cuantiosas inversiones que se ha efectuado en el predio mientras estuvo bajo su dominio y que ascienden, a la suma de 150 millones de pesos, o la que se determine conforme al mérito del proceso y al derecho, ya que tal como se dijo si así no ocurriera se produciría para la demandante el mismo enriquecimiento sin causa por esta suma.

Tercera petición.- De la misma manera, y para este eventual caso, que se disponga en la sentencia que deben excluirse del terreno a devolver a la demandante dos retazos de terreno de 400 m2 cada uno, que se ocupa en la actividad a título de arrendataria de la demandante, en virtud de dos



contratos de arrendamiento suscritos con fecha 3 de junio de 2005 y 25 de abril de 2013 ante el Notario de Panguipulli Leonardo Calderara.

En cuanto a la acción subsidiaria, solicitó por contestada la demanda y rechazarla en todas sus partes, con costas. En subsidio, y para el caso en que la demanda sea acogida, pidió se ordene que la demandante debe devolver la suma de 40 millones de pesos que le fuera pagada como precio al momento de la compra, y la suma de 150 millones de pesos por concepto de inversiones efectuadas en el inmueble, con los reajustes e intereses ya señalados, o la sumas que el tribunal establezca conforme a derecho y al mérito del proceso, y que se excluyan de los terrenos a devolver los terrenos que se ocupan a título de arrendataria ya especificados, con costas.

Manifestó que, el fundamento básico de la demanda principal estriba en que mediante el contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 7 de marzo de 2018 ante el Notario Público de Panguipulli don Leonardo Calderara Endía, la actora vendió a mi representada un inmueble que sería “tierra indígena” conforme al art. 12 n° 1 de la ley 19.253, por haberse inscrito en su favor “de conformidad con el art. 20 de la ley 17.729”, y que por ello estaría comprendido en la prohibición de enajenar a personas no indígenas que estatuye el art. 13 de la ley 19.253. Lo anterior, a su juicio, produciría la nulidad absoluta del contrato.

Improcedencia de que los terrenos urbanos puedan entrar en la prohibición del art. 13 de la ley 19.253.

La ley 19.253 no distinguió en la prohibición del art. 13 entre tierras indígenas rurales y no rurales. Sin embargo, un atento examen de sus disposiciones, su historia y su contexto han permitido establecer en la doctrina y la jurisprudencia, que la referencia a las enajenaciones prohibidas alcanza sólo a las tierras indígenas rurales.

Lo ratificaba también el hecho de que las enajenaciones de inmuebles de origen presuntamente indígena ubicadas en el sector rural hayan sido invariablemente inscritas por los respectivos Conservadores de Bienes Raíces quienes, en su carácter de guardianes de legalidad y no solo de Ministros de Fe, han estimado uniformemente que las tierras urbanas no entran en la prohibición señalada; en el Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli existen innumerables transferencias de dominio de predios de



origen presuntamente indígena ubicados en sectores urbanos, en los que dicho funcionario ha resuelto, en uso de sus atribuciones y obligaciones, que se cumple con todos los requisitos legales.

El inciso segundo del artículo 13 de la ley los siete 19.253 señala como límite al gravamen de las tierras indígenas que éste no podrá comprender la casa habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia. Ello permite suponer entonces que en esta tierra indígena deben poder practicarse los cultivos o labores agrícolas para que el grupo familiar indígena pueda subsistir, de lo que se infiere que la referencia legal está hecha sólo respecto de inmuebles que no sean urbanos y que tengan alguna aptitud agrícola.

El inciso penúltimo del mismo artículo 13 señala que se pueden permutar tierras indígenas por tierras no indígenas, expresión ésta que no está definida, por lo que debe ser precisada. Al respecto, el antecedente inmediato de esta regla está en la letra b) del inciso segundo del artículo 26 de la ley 17.729, que permitía enajenar tierras indígenas cuando se persiguiera “subrogar otro inmueble a la hijuela”; durante la vigencia de esta ley el DASIN-INDAP autorizó permutas de hijuelas indígenas por propiedades urbanas porque interpretó que la expresión “inmueble” comprendía la propiedad urbana. Sin embargo, la ley 19.253 al referirse al mismo tema de las permutas ya no usó la expresión “inmuebles” de la ley 17.729 sino “tierras no indígenas” evolucionando así el concepto que en el primer texto legal permitía subrogar tierras indígenas por inmuebles urbanos, hacia uno que sólo permitía la permuta por “tierras no indígenas” excluyendo del concepto a los inmuebles urbanos, sí considerados en el texto primitivo.

El artículo 17 inciso cuarto de la ley 19.253 permite la constitución de derechos reales de uso sobre algunas partes de la tierra indígena “para los exclusivos efectos de permitir... su acceso a los programas habitacionales destinados al sector rural”. Esto indica que la excepción a la indivisibilidad sólo procede en el sector rural, restringiendo el concepto de tierra indígena a esas partes.

El art. 63 de la misma ley, cuando se refiere a las propiedades de las comunidades del norte del país, distingue varios tipos de inmuebles, conceptualizándolos y definiéndolos en sus letras a), b) y c), usando en



todas estas categorizaciones sólo referencias al tipo de actividades que se pueden hacer en el sector rural, como forraje, cultivo pastizales, etc, todo lo que revela muy claramente el ánimo del legislador en orden a restringir el concepto de tierra indígena a aquéllas del sector rural.

El artículo 69 de la misma ley, al tratar la situación de las tierras indígenas de la Isla de Pascua, indica que existen tierras indígenas urbanas, de manera excepcional y en un ámbito de aplicación muy limitado lo que, contrario sensu, permite establecer sin duda que cuando el legislador habla de tierras indígenas sin hacer distinción no contempla superficies urbanas. Así, en sus incisos segundo y penúltimo.

Carácter urbano del inmueble materia del contrato entre las partes. El inmueble adquirido es claramente de carácter urbano, y no solamente por la cita que en el contrato se hace del certificado de número de la propiedad vendida ni por el certificado mismo que en ella se inserta, sino porque como aparece de su sola ubicación tiene innegablemente ese carácter. En efecto, se encuentra dentro del pueblo de Liquiñe, conglomerado urbano que alberga una población estable de más o menos tres mil quinientas personas y más de veinte mil en época de verano, que tiene una antigüedad de más de ochenta años, que cuenta con trazado de calles y veredas, poblaciones, alumbrado público, agua potable y alcantarillado, servicios públicos como delegación municipal, servicio de registro civil, carabineros, posta de salud, todos propios de un pueblo o ciudad; cuenta además con comercio establecido de diversos tipos, etc. Así, Liquiñe es una urbe, un conjunto de personas que viven en espacios reducidos compartiendo todas las características de las ciudades. El certificado de número extendido por la municipalidad de Panguipulli no hace más que refrendar dicho carácter, ya que a través suyo este instrumento público da cuenta que los terrenos vendidos se ubican en una calle de un pueblo y tienen una numeración definida, tal como la tienen todas las demás propiedades de la localidad. Resulta innecesario explicar que en los campos, en los predios rústicos, las distintas propiedades no se identifican por calles, ni menos aún tienen número. De allí que la importancia de este certificado de número es que el Estado a través de su autoridad local, la municipalidad, acredita que esa propiedad, como todas las que les circundan, tienen características urbanas. No se trataba de que, como se dice en la demanda, se esté



alterando la ley a través de la convención, sino de una cosa muy distinta, cuál es que se deja establecido en ese instrumento que lo vendido se encuentra en un sector urbano, y como por lo que ya se dijo la protección del artículo 13 de la ley 19.253 no alcanza a los terrenos urbanos, ningún vicio de nulidad afecta a la venta.

Carencia de legitimación activa de la actora. La demandante concurrió al acto presuntamente viciado, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba, de manera que no tiene legitimación activa para demandar. La Señora Trafipán conocía perfectamente el presunto vicio que ahora alega, de forma que no puede invocarlo, por impedírselo el artículo 1683 del Código Civil.

Peticiones subsidiarias.-

Primera petición.- Para el evento en que se acoja la presente demanda, solicito que la sentencia obligue a la demandante a restituir la suma de 40 millones de pesos que le pagara por el precio de la compraventa del inmueble, con más reajuste de la variación del Índice de Precios al Consumidor entre la fecha del contrato y la de pago efectivo, e intereses corrientes sobre operaciones reajustables aplicados entre las mismas fechas, o la que se determine conforme al mérito del proceso y al derecho.

Funda la petición en que por la anulación que se aplicaría eventualmente a este contrato ambas partes deben ser restablecidas a la misma condición en que se encontraban antes de la celebración, esto es que el inmueble vuelva al dominio de la demandante, por un lado, y por otro que se devuelva a mi representada por la actora la suma que en su momento le pagara como precio de la compraventa eventualmente anulada; esto aparece como un elemento de justicia material mínimo, ya que de otra manera se produciría para ella un enriquecimiento sin causa, como sería que recupere el terreno que vendió y además se quede con el dinero que le pagaron.

Segunda petición.- De la misma manera, y para este eventual caso, que se disponga en la sentencia que la demandante debe pagar en caso de anulación, el valor de las muy cuantiosas inversiones que ha efectuado en el predio mientras estuvo bajo su dominio y que ascienden a la suma de 150 millones de pesos, o la que se determine conforme al mérito del proceso y



al derecho, ya que tal como se dijo si así no ocurriera se produciría para la demandante el mismo enriquecimiento sin causa por esta suma.

Tercera petición.- De la misma manera, y para este eventual caso, que se disponga en la sentencia que deben excluirse del terreno a devolver a la demandante dos retazos de terreno de 400 m2 cada uno, que se ocupan en la actividad a título de arrendataria de la demandante, en virtud de dos contratos de arrendamiento suscritos con fecha 3 de junio de 2005 y 25 de abril de 2013 ante el Notario de Panguipulli Leonardo Calderara.

Además, dijo complementando la contestación de las demandas principal y subsidiaria hizo presente que en reciente sentencia de la Itma. Corte de Apelaciones de Temuco se ha resuelto también en el sentido que se propugna, en orden a que la prohibición del artículo 13 de la ley 19.253 no alcanza a los terrenos urbanos. Al efecto, cito parcialmente aquél fallo, rol 603 2021 Sección Civil, de 20 de septiembre de 2021: *“QUINTO: Que, el artículo 12 de la ley 19.253 al definir cuáles son tierras indígenas, no define el concepto “tierra”, por lo que hay que recurrir al Diccionario de la Real Academia Española que en su quinta acepción define “tierra”: “como el terreno dedicado al cultivo o propio para ello” y estando dentro del radio urbano de la ciudad, no es posible que el solicitante puedan desarrollar o usar su terreno para las funciones del cultivo, crianza de animales y otros, actividades que son propias de las costumbres de los pueblos originarios o mapuche, por estar afectados o limitados por disposiciones legales que restringen tales menesteres en el sector urbano.”*

Que, a folio treinta y nueve, consta el llamado a conciliación, el que no prosperó.

Que, a folio treinta y nueve, se recibió la causa a prueba, quedando en definitiva fijados como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

**1.-)** Efectividad de ser tierra indígena, el inmueble materia del contrato sublite. Hechos que configuran tal calidad. **2.-)** Efectividad de ser nulo el contrato de compraventa de fecha 07 de marzo de 2018. Repertorio 220-2018 de la Notaría de Panguipulli. Hechos que configuran la nulidad. **3.-)** Efectividad que la demandante carece de legitimación activa para demandar. Hechos que sustentan dicha falta de legitimación. **4.-)**



Efectividad de que la demandada realizó construcciones al interior del predio materia del contrato de arrendamiento. Tipos de infraestructuras construidas, valor de las mismas.

**5.-)** Efectividad que las partes litigantes han celebrado dos contratos de arrendamientos sobre retazos de terreno ubicados al interior del predio sublite. Especificaciones legales de los contratos y terrenos sobre los que recaen. **6.-)** Uso o destino que se le daba al predio, materia del contrato sub lite, con anterioridad a la suscripción del mismo”.

Que, a folio ochenta y dos, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:**

**PRIMERO:** Que, a folio sesenta y uno, la parte demandante vino en objetar el informe técnico que a folio 46 acompañó la parte demandada, argumentó que se trata de un instrumento privado, emanado por un tercero, que si bien ha comparecido al juicio en calidad de testigo, reconociendo la autoría de dicho informe, no ha dado suficiente razón del contenido del informe, sin ser capaz de explicar la metodología utilizada ni de las conclusiones a las que arriba, contradiciéndose en circunstancias respecto de su contenido mismo, con respecto a lo declarado al tribunal, razón por la cual dicho instrumento carece de la integridad necesaria, pudiendo ser falso, insincero o erróneo su contenido.

Además, objetó los documentos acompañados a folio 55, consistentes en fotografías de distintos lugares y edificios del pueblo de Liquiñe, sostuvo que eran documentos de carácter privado, siendo apócrifos, cuya autenticidad no constaba al Tribunal ni tampoco a su parte y se objetaron por consistir en documentos privados cuya identidad se ignoraba, como también el contenido de estas pudiendo ser cualquier lugar.

**SEGUNDO:** Que, a folio sesenta y ocho, la parte demandada vino en evacuar el traslado conferido, y solicitó el rechazo de la objeción, con costas. Argumentó que, La objeción de documentos privados sólo puede tener como causales las taxativamente establecidas en el art. 346 núm. 3 del Código de Procedimiento Civil esto es su falsedad o falta de integridad. El actor no señala porqué ellos sean falsos o no íntegros ni ha rendido prueba alguna que fundamente sus dichos. La asignación del valor probatorio de un documento es una cuestión reservada al Juez, quien se





pronuncia sobre ello sólo en la sentencia, de forma que no tienen las partes la facultad de restar mérito probatorio a un documento por vía de objetarlo. Además, dijo que los documentos impugnados tienen pleno valor probatorio, puesto que cumplen con las condiciones de los instrumentos privados para producir prueba en juicio. En efecto: el informe del arquitecto don René Vidal ha sido reconocido por él como testigo, sin tacha y dando plena razón de sus dichos, siguiendo las reglas de su Lex Artis. Y que no obstaba al valor probatorio de los documentos acompañados objetados el que no hayan sido reconocidos; sin perjuicio de ello, la mayoría de las fotografías de Liquiñe acompañadas por mi parte fueron reconocidas como auténticas por la propia demandante en la absolución de posiciones. Y que lo relevante en derecho al momento de valorar estos documentos es que no se ha acreditado que sean falsos – falsedad que en todo caso tocaría probar al objetante -, por lo que siguiéndose los principios jurídicos universales de la buena fe y de la apariencia, no podía desconocerse su mérito probatorio, máxime si como en autos, su tenor concordaba exactamente con el resto de la prueba y de los antecedentes de la causa.

**TERCERO:** Que, las causales de impugnación de los documentos privados son la falsedad y falta de integridad, es decir, no haber sido otorgado en la forma y por quien se señala como otorgante y no ser completo, y por ende cualquier alegación con respecto al mérito probatorio del instrumento privado acompañado, debe ser descartada como causal de objeción, pues la valoración de la prueba es una cuestión privativa del Juez de la instancia.

**CUARTO:** Que, en cuanto a la primera objeción de la parte demandante, esto es, la presentada respecto al informe técnico elaborado por el arquitecto René Vidal Llanos, debe ser desestimada por cuanto el cuestionamiento que se hace de él es en cuanto al mérito probatorio del mismo, lo que como se dijo en el motivo anterior no constituye causal de objeción, por cuanto cuestiona el contenido del mismo. Además, cabe hacer presente que para que pueda entenderse objetado un documento es menester que de manera indubitada sean tachados de falsos o faltos de integridad, y la expresión utilizada por la parte demandante “podría”, no puede asimilarse a una impugnación por el carácter condicional de la misma, por todo lo que la objeción deducida debe ser desestimada.



**QUINTO:** Que, en cuanto a la segunda objeción sobre las fotografías acompañadas la sustenta en el hecho de no constar la autenticidad y el contenido de las mismas, siendo dichas alegaciones nuevamente referidas al mérito probatorio de las mismas, y como se dijo ello no constituye una causal legal de impugnación, por ende la objeción efectuada por la demandante será desestimada.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**SEXTO:** Que, el objeto del presente juicio es conocer, en primer término, la solicitud efectuada por doña Sabina Trafipán Lefinao de declaración de oficio por nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado con fecha 07 de marzo de 2018 entre su cónyuge don Manuel Quintumán Catrimilla, en su calidad de administrador de la sociedad conyugal habida entre ellos, e Inmobiliaria e Inversiones Frances Limitada. Fundó la petición en que es dueña del 91,99% de los derechos de dominio sobre la Hijuela 74 correspondiente a la división de la comunidad indígena fundo Liquiñe, ubicada en la localidad de Liquiñe, dominio inscrito a fojas 162 N° 217 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1985, inscripción practicada de conformidad con lo regulado en el artículo 20 de la Ley 17.729, siendo tierra indígena en los términos del artículo 12 N° 1 letra c) de la Ley 19.253. Y que a través del contrato mencionado una persona indígena vendió a una persona jurídica no indígena la totalidad de las acciones y derechos no enajenados sobre la hijuela 74, dejándose constancia en la escritura pública que la venta se celebrara por permitirlo la Ley Indígena debido al carácter urbano de la hijuela, ello en mérito del certificado de numeración domiciliaria, agregado al final de la misma, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Panguipulli. Sosteniéndose que el mencionado certificado no cambiaba la calidad de un inmueble en cuanto a su naturaleza indígena o rural, por lo que al tener la Hijuela 74, como las acciones y derechos que recaen en ellas la condición de tierra indígena, y haber sido adquirido por una persona jurídica no indígena el contrato de compraventa era nulo absolutamente porque adolecía de objeto ilícito por transgredir la prohibición establecida en el artículo 13 de la Ley 19.253, nulidad que aparecía de manifiesto en el contrato, por lo que era procedente la declaración de nulidad de oficio solicitada.



Además, de manera subsidiaria y en base a los mismos argumentos de hecho y de derecho se interpuso demanda de nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha 07 de marzo de 2018 celebrado entre don Manuel Quintumán Catrimilla, en su calidad de administrador de la sociedad conyugal, e Inmobiliaria e Inversiones Frances Limitada.

Acciones a la que se opuso la demandada Inmobiliaria e Inversiones Frances Limitada, pidiendo el rechazo de la declaración de nulidad de oficio, alegando que era requisito sine qua non de procedencia que la nulidad apareciera de manifiesto en el contrato, y que en el caso sub lite ello no podía establecerse de la sola lectura, por cuanto el inmueble a que se refería es un inmueble urbano, ubicado en el poblado de Liquiñe, además, en el contrato se agregó un certificado de numeración de propiedad extendido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Panguipulli, concurriendo entonces en el contrato una especificación que podría permitir establecer que se trataba de una tierra indígena y otro elemento que la excluía de la prohibición, lo que impedía concluir la existencia de un vicio manifiesto, debiendo entonces probarse sí lo vendido era o no tierra indígena. Además, se alegó que la prohibición del artículo 13 de la Ley 19.253, no es aplicable a los terrenos urbanos, y que el inmueble materia del contrato cuya nulidad se pide reviste la calidad de urbano, no solo por el certificado acompañado en la escritura de compraventa, sino por estar ubicado dentro del poblado de Liquiñe, es cual es una urbe que comparte todas las características de una ciudad.

En cuanto a la acción subsidiaria, también se solicitó el rechazo en base al argumento que el inmueble materia del contrato es urbano, por lo que no se le aplica la prohibición del artículo 13 de la Ley 19.253. Alegando también la falta de legitimación activa de la demandante, toda vez que ella concurrió a la celebración del contrato cuya nulidad pide.

Finalmente, y en ante el evento de acogerse la nulidad solicitó la restitución del precio pagado, como el pago de las mejoras introducidas en el predio, y excluir del terreno a devolver a la demandante dos retazos de terreno de 400 m<sup>2</sup> cada uno, que se ocupan en la actividad a título de arrendataria de la demandante, en virtud de dos contratos de arrendamiento suscritos con fecha 3 de junio de 2005 y 25 de abril de 2013 ante el Notario de Panguipulli Leonardo Calderara.



**SÉPTIMO:** Que, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A folio número uno y cincuenta y uno, copia de escritura de compraventa, de fecha 07 de marzo de 2018, celebrada entre doña Sabina Trafipan Lefinao e Inmobiliaria E Inversiones France Limitada, celebrada en la notaría de don Leonardo Calderara Emaldía, comuna de Panguipulli, Repertorio N°220/2018.

b) A folio número uno y cincuenta y uno, copia de Inscripción de dominio de fojas 162 N°217 del Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli

c) A folio número uno y cincuenta y uno, copia de inscripción de fojas 325 vta. N°352 del Registro de Propiedad del año 2018 .del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.-

d) A folio número uno, certificado del número 46/18 extendido por la I. Municipalidad de Panguipulli.

e) A folio número uno y cincuenta y uno, copia de inscripción de Derecho Real de Uso de Fojas 88 N°73 del año 2007 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

f) A folio número uno y cincuenta y uno, copia de Resolución exenta N°1103 extendida por CONADI, de fecha 24 de octubre de 2006, que autoriza constitución de Derecho Real de Uso sobre inmueble que indica.

g) A folio número uno y cincuenta y uno, certificado de Avalúo Fiscal Rol 200-26 de la comuna de Panguipulli, de la Hijuela 74, extendido por el Servicio de Impuestos Internos.

h) A folio cincuenta y uno, copia de Plano agregado con el número cuarenta al registro de propiedad de 1985, correspondiente a la división de la comunidad Indígena encabezada por Fundo Liquiñe de Antonio Quilallin y otros.

i) A folio cincuenta y uno, copia de Plano agregado con el Numero 40 al Registro de Propiedad de 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, correspondiente a la división del Fundo Liquiñe de Antonio Quilallin y otros.

j) A folio cincuenta y uno, boleta electrónica N°11020 por servicio de agua potable correspondiente al predio, emitida por “Comité de agua potable rural Liquiñe”, correspondiente al mes de mayo de 2022.



k) A folio cincuenta y uno, copia de sentencia Rol N°56.357-2021.- de fecha 14 de abril de 2022, pronunciada por la cuarta sala de la excelentísima Corte Suprema.

l) A folio cincuenta y uno, copia de sentencia de reemplazo Rol Civil N° 94.239-2020 dictada por la cuarta sala de la Excelentísima Corte Suprema.

m) A folio cincuenta y uno, copia de sentencia Rol N°11.283-2021 pronunciada por la cuarta sala de la Excelentísima Corte Suprema.

n) A folio cincuenta y uno, copia de sentencia Rol N°56.357-2021.- de fecha 14 de abril de 2022, pronunciada por la cuarta sala de la Excelentísima Corte Suprema.

Testimonial:

A folio cincuenta y tres, rola declaración de doña María Erika Llancapan Vásquez, quien juramentada, declaró sobre el primer hecho a probar que sí es tierra indígena, porque el predio es grande, han sembrado y crían animalitos, lo conoce personalmente y se ubica en Liquiñe, y es colindante del predio hace unos 14 años y a la familia la conoce hace años. Repreguntada, declaró que siempre supo que la dueña del terreno era doña Sabina Trafipán; que ella adquirió por herencia de sus padres hace muchos años; que en el pueblo de Liquiñe la mayoría de los predios son indígenas; que todo le consta porque es nacida y criada en el sector y se conocen casi todos y todos son predios indígenas.

Contra interrogada, la testigo declaró que vive en Liquiñe hace 55 años; que no sabe cuántos habitantes viven en Liquiñe; que en Liquiñe hay Registro Civil, casa del pueblo, colegios, posta, Tenencia de Carabineros; que las viviendas no tienen números asignados; que ubica a don Carlos Castro, no tiene contacto con él deben ser unos cuatro o cinco años, lo ubica porque viven cerca y no es buen vecino; que la propiedad que ocupa don Carlos Castro y que es motivo del juicio se la compró a doña Sabina Trafipán Lefinao.

Al sexto hecho a probar, declaró que criaba animales doña sabían y su esposo, sembraban, estuvo viviendo un joven de apellido Colihuinca, quien sembraba y en general se ocupaba para sembrar, vacunos, caballos, siembra de papas, hicieron un invernadero, y le consta porque es vecina del terreno.



Repreguntada, dijo que en el lugar existió actividad avícola de gallinas; la gallinas las criaba la señora Norys hija de doña Sabina.

A folio cincuenta y tres, rola declaración de doña Doris Nelinda Mundaca Stabernol, quien juramentada, sobre el primer hecho a probar declaró que, era efectivo, es nacida y criada ahí y sus padres llegaron en el año 1945, cuando él llegó eran tres familias chilenas nada más, una familia Araneda, Guarda y su padre. Su padre llegó con el negocio de abarrotes y ropa, el resto de la población era mapuche, después su padre compró un terreno, es nacida y criada en el pueblo de Liquiñe. El terreno que compró su padre era colindante con el terreno de la familia Trafipán, ahí pasa el estero Huaifun que está en el plano, así que se conocen de hace años. También conoció a la señora Sofía Lefinao, madre de doña Sabina, el padre había muerto.

Repreguntada, dijo que doña Sabina adquirió el terreno materia del juicio en la entrega de títulos del año 1984 a cada hermano, tiene que haberse hecho oficial, pues la señora Sofía había entregado antes; que los títulos se entregaron para regularizar terrenos, ya que se estaba formando el pueblo, y los entregó INDAP pero bajo la Ley Indígena, todos esos títulos quedaron siendo agrícolas y exentos de contribuciones, en los títulos se estableció una cláusula de 20 años que no se podía vender; el terreno es un retazo, pero no recuerda la superficie; que en el terreno es posible hacer huertas, invernaderos, lo que le consta porque siempre desde niña las veía cultivadas a más grande escala porque no se habían vendido terrenos ahí, tiene 71 años y ha vivido siempre en el sector de Liquiñe, se casó y crio a sus cinco hijos.

Contra interrogada, declaró que a Liquiñe ha llegado mucha gente, deben ser entre dos mil a tres mil; hay Registro Civil, Carabineros, Salud, Delegación Municipal, colegios, comercios, agua potable, alumbrado público y no hay alcantarillado.

Al punto de prueba número seis, declaró que generalmente todos los terrenos eran agrícolas y para criar ganado, a veces vacunos, caballos, ovejas, cerdos, dependiendo del tamaño del terreno, lo que le consta porque su padre hacía lo mismo y eran los cuidadores del ganado. Desde su predio se veía el terreno de los Trafipan, porque quedaba en un bajo.



Repreguntada, dijo que en el predio materia del juicio se realizaban huertos y un poco de papas; se criaban gallinas y toda ave de corral, pues las abejas no se colocan a orilla de calle para que no las vean; que en el predio cuando estuvo en él doña Sabina criaba las gallinas, después su hijo y también su hija que vive cerca del lugar, dentro de la misma hijuela.

**OCTAVO:** Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:

a) A folio cuarenta y seis, informe técnico de fecha 27 de junio de 2022, elaborado por el arquitecto señor René Vidal Llanos.

b) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de escritura pública de contrato de arrendamiento de fecha 03 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Pública de Panguipulli, celebrado entre doña Sabina Trafipán Lefinao y don Carlos Muñoz.

c) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de escritura pública de contrato de arrendamiento de fecha 20 de septiembre de 2002 otorgada en la Notaría Pública de Panguipulli, celebrado entre doña Sabina Trafipán Lefinao y don Marcelo Martínez.

d) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de escritura pública de contrato de arrendamiento de fecha 25 de abril de 2013 otorgada en la Notaría Pública de Panguipulli, celebrado entre doña Sabina Trafipán Lefinao e Inmobiliaria e Inversiones Frances Limitada.

e) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de escritura pública de contrato de arrendamiento de fecha 31 de agosto de 2000 otorgada en la Notaría Pública de Panguipulli, celebrado entre doña Sabina Trafipán Lefinao y doña Juana Barrales.

f) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de la Inscripción de fojas 206 N°229 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

g) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de la Inscripción de fojas 60 vta. N°52 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

h) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de la Inscripción de fojas 172 N°171 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.



i) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de la Inscripción de fojas 230 N°213 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

j) A folio cincuenta y cuatro, copia autorizada de la Inscripción de fojas 162 N°217 del Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

k) A folio cincuenta y cuatro, certificado de número municipal de la propiedad sublite, N°189/ 2017, emitido con fecha 23 de octubre de 2017 por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Panguipulli.

l) A folio cincuenta y cinco, set de veinticuatro fotografías.

m) A folio cincuenta y seis, certificado de hipotecas y gravámenes, certificado de prohibiciones e interdicciones del inmueble inscrito a fojas 162 N° 167 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1985, emitido con fecha 03 de noviembre del 2017 por el Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

n) A folio cincuenta y seis, copia autorizada de inscripción N°34 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2015.

ñ) A folio cincuenta y seis, copia autorizada de inscripción de fojas 235 N°157 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2013.

o) A folio cincuenta y seis, copia autorizada de inscripción de fojas 128 vuelta N°109 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2013.

p) A folio cincuenta y seis, copia autorizada de inscripción de fojas 990 vuelta N°1044 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2014.

Testimonial:

A fólíco cuarenta y ocho, rola declaración de doña Karen Loreto Martínez Zapata, quien juramentada, sobre el primer hecho a probar declaró que, no es tierra indígena, porque se encuentra en zona urbana con numeración, de hecho al comienzo del pueblo hay un cartel que dice comienzo de zona urbana, hay servicios básicos, cuenta con instituciones públicas, como jardines, Municipalidad, Registro Civil, camino público asfaltado.





Repreguntada, dijo que el terreno materia del juicio se encuentra en Liquiñe, calle principal, colinda con el pasaje Hauifun; Liquiñe se ubica dentro de la comuna de Panguipulli y es un poblado que su principal actividad es la hotelería, el turismo termal entre otras; Liquiñe tiene como 2800 a 3000 habitantes; la propiedad materia del juicio tiene número, pero no lo recuerda y ha visto los recibos de agua y luz; que hay otras propiedades que tienen números, que hacía un tiempo pasaron entregando a cada casa un número para tener claridad en los servicios; que la Municipalidad y el Registro Civil se encontraban al lado del terreno materia del juicio, y a raíz de que se quemó se trasladó unas cuadras más arriba por la misma calle, y el Registro Civil se encuentra al lado del terreno, es colindante; que en Liquiñe hay agua potable y alumbrado público en todo el poblado; hay una Tenencia de Carabineros que se ubica en la calle principal; existe Centro de Salud de Liquiñe, se ubica en la misma calle Principal en diagonal a Carabineros frente a unos colegios, hay varios; hay poblaciones fiscales, un tipo de villa, no recuerda el nombre, pero está a unos 200 metros del lugar del juicio, tiene un pasaje, unas 16 casas, el nombre es indígena; el letrero de zona urbana está al inicio del pueblo entre Carririñe y Liquiñe, y dice zona urbana; la propiedad materia del juicio la parte delantera está cercada, con empalmes de luz, cuenta con seis domos y tres cabañas mediterráneas, y en el frontis una estructura grande como para comercio hecha en hormigón, con entrada para discapacitados, tiene agua potable; es una propiedad grande, se ubica en una esquina, pero no maneja los metrajes; que conoce a la parte demandante, porque es vecina del sector y hace unos ocho años que la conoce; que todo lo dicho le consta porque ha visto todo el proceso, ha visto la construcción que señaló y vive hace como ocho años en el pueblo, en el mismo lugar que señaló como su dirección frente a las termas de Liquiñe.

Contra interrogada, declaró que las construcciones fueron hechas en pandemia año 2019 y 2020, no se construyó todo de inmediato, fue por parte a medida que habían materiales disponibles; que según recuerda las tierras indígenas son aquellas que están fuera del radio urbano, según escuchó; que conoce la historia registral de la propiedad.

Sobre el hecho número cuatro, declaró que, era correcto, hizo construcciones seis domos, tres cabañas y la construcción frontal al borde



la carretera, de acuerdo a su visión y obra de mano unos 150 o 160 millones.

Repreguntada, declaró que las construcciones son aquellas que aparecen en las fotografías del informe técnico que se le exhibió; que en las fotografías aparecen los domos, las cabañas y la construcción grande al costado de la calle principal.

Contra interrogada, dijo que las construcciones a su vista no son de material ligero, no pueden ser trasladadas, pues están expandidas, el material de dañaría al sacar polietileno, caucho y corcho proyectado; que el valor que dijo es un estimado suyo, en referencias a otras propiedades, es un estimado.

A folio cuarenta y ocho, declaración de don René Miguel Vidal Llanos, quien juramentado, al primer hecho a probar declaró que no es tierra indígena, porque se encuentra en un sector urbano de la localidad de Liquiñe, ubicado en el camino internacional paso Carririñe N°854.

Repreguntado, dijo que como profesional arquitecto, puede señalar que existen dos factores o elementos indicados por servicios públicos que indican la calidad de urbana de esa localidad: 1) La dirección de vialidad indica con una señalética clara y precisa zona urbana al ingreso de la localidad en camino internacional paso Carririñe. 2) El certificado 189 del año 2017 de fecha 23 de octubre de 2017 donde el Director de Obras Municipales don Rolando Werner Santibáñez asigna número municipal N°854 al rol 200-264 donde indica que es sector urbano; en Liquiñe existen dependencias como delegación municipal, oficina de Registro Civil, cementerio municipal, posta de salud, Tenencia de Carabineros, escuelas municipales, jardines infantiles, servicios de agua potable, servicio de alumbrado público, iglesias, templos, locales comerciales en variado destinos, mini markets aproximadamente 15, panaderías 3, carnicerías 3, botillerías 3, restaurantes de comidas y otros servicios básicos, también existe la plaza de Liquiñe que está con proyecto de construcción del fondo regional FRIL 2019 por un monto de \$67.405.345.- donde inició obra con fecha 31 de marzo de 2022 y termino 31 de julio de 2022, la cual se llama construcción de plaza pública y esa descripción se puede encontrar en un letrero público instalado en el cierre de la construcción a la vista de toda la comunidad; existen poblaciones y se llama población SERVIU ex CORVI Liquiñe.



El testigo reconoció el informe que rola a folio 46, su autoría, su contenido y ratificó su firma.

Contra interrogado, declaró que no conoce la posición y calidad normativa de la Ley 19.253; que el valor jurídico de un certificado que asigna número es el que se le asigna a un lote urbano, y que lo identifica dentro de un predio o cuadra, ese número se acompaña a su ROL, el cual es asignado por la Dirección de Obras de la Municipalidad; que cuando elaboró su informe tuvo a la vista el certificado de avalúo de la propiedad emitido el por S.I.I.; que sí conocía calidad asignada al suelo en ese certificado y era agrícola; que desconoce cuáles son las tierras que la ley declara como indígenas; que desconoce la historia registral del terreno; que el prestador del servicio de agua es el Comité Potable Rural de Liquiñe; que el respaldo técnico del punto siete de su informe se basa en la materialidad y superficie de lo proyectado y el costo se ese se establece dentro del análisis de la materialidad y su valor constructivo, como también de referencias de mercado local y experiencia en esa materia.

Al punto de prueba número cuatro, declaró que era efectivo, seis domos, tres cabañas y una edificación mayor que en total reúnen una superficie de construcción de 391 metros cuadrados, el valor de las construcciones es de \$167.780.000.-

Repreguntado, dijo que el valor de las construcciones se determinó calculando las superficies de construcción por un valor de mercado de construcción de materialidad por metro cuadrado, valor aproximado 13 U.F.; que tiene experiencias en el ámbito de tasaciones privadas y públicas, experiencia por 15 años aproximadamente en el ámbito privado de tasaciones para bancos principalmente, viviendas de materialidad de madera, albañilería y en ámbito público evaluando proyectos de edificación y equipamiento público a lo que se refiere para el cálculo de los derechos municipales según tabla y derechos del Ministerio de Vivienda, como gimnasios, viviendas, poblaciones y otros servicios públicos.

Contra interrogado, dijo que para tasación y elaboración de su informe utilizó misma metodología y de acuerdo a su experiencia se aplica en cálculo de superficie de los inmuebles, la calidad y tipo de material que se utilizan para ellos y el valor de referencia sea público o comercial.



A folio cuarenta y ocho, rola declaración de don Alberto Marcelo Manquecura Calfu, quien juramentado al primer hecho a probar declaró que, tiene entendido que no es tierra indígena, porque el poblado de Liquiñe es zona urbana, al ingreso del pueblo hay un letrero que dice zona urbana viniendo de Coñaripe a Liquiñe.

Repreguntado, dijo que en Liquiñe hay Carabineros, CECOSF, colegios, jardines infantiles, sala cuna en construcción, plaza, Registro Civil, botillerías, almacenes, carnicerías, restaurantes, cabañas, centros turísticos, iglesias católicas y evangélicas más de diez; le consta todo porque ha vivido toda la vida en Liquiñe y compra todos los días en los negocios; existe en Liquiñe agua potable, alumbrado público y una casa comunitaria municipal; viven en Liquiñe entre 2500 a 3000 personas; que conoce el predio materia del juicio, es de un poco menos de una hectárea, es un terreno plano, está como al centro del pueblo, cerca de la carretera que es paso internacional, está cercado y tiene construcciones en el interior, ubicado detrás de la oficina del Registro Civil; que la propiedad debería tener número, todo el pueblo la tiene y todos los pasajes tiene su nombre.

Contra interrogado, declaró que el terreno es plano y no podría decir que es apto para uso agrícola pues nunca lo ha visto sembrado; que sí tiene espacio para cultivo; que el prestador del agua potable es Comité de Agua Potable Rural de Liquiñe; que tierras indígenas son las que son descendientes de mapuches; que el terreno era de un caballero de apellido Trafipán y después de la señor Sabina Trafipán.

Al punto de prueba número cuatro, declaró que es efectivo que se construyeron seis domos, cabañas chicas 3 o 4, y un tipo de local que está en construcción, el valor total de las construcciones es de \$150.000.000.- lo que estima pues se dedica a la construcción.

Repreguntado, declaró que las construcciones comenzaron desde el 2019 a la fecha; la mayoría de las construcciones son de hormigón, los domos de terciado estructural y espuma expansiva que es muy cara; que se dedica a la construcción como contratista hace unos ocho años; exhibido el informe técnico, respondió que las construcciones que aparecen en él son las que señaló, excepto la del fondo que es una carnicería.

Contra interrogado, dijo que las construcciones son de tipo turístico.



A folio cuarenta y ocho, declaración de don Waldo Alejandro Ledezma Nazer, quien juramentado, al primer hecho de prueba declaró que desconoce si es tierra indígena, pero puede asegurar que es urbano, pues como profesión se dedica a hacer proyectos de urbanizaciones, en el caso del terreno del juicio está dentro de una zona urbana, y eso está indicado en un letrero de vialidad ubicado a la entrada del pueblo de Liquiñe que dice zona urbana a la salida también supongo.

Repreguntado, dijo que en Liquiñe hay una dependencia de la Municipalidad, Carabineros, tiene escuelas, atención médica a través de un consultorio, negocios; tiene alumbrado público y agua potable de una cooperativa, pues conoce el pueblo.

Contra interrogado, declaró que toda zona urbana está obligada a tener servicios públicos y no son exclusivos.

Al punto de prueba número cuatro, declaró que si hizo construcciones dentro del terreno, son viviendas como cabañas, domos y en cuanto al valor no podría determinarlo con exactitud, son construcciones dedicadas al turismo.

A folio cuarenta y ocho, rola declaración de doña Angélica María Álvarez Loncoñanco, quien juramentada, al primer hecho a probar declaró que cree que es indígena, porque la señora dueña lleva apellido indígena. Repreguntada, dijo que el terreno está ubicado en Liquiñe, en el camino internacional al lado de la carnicería El Novillero; Liquiñe es un poblado de unas 3.500 personas; existen servicios públicos, alumbrado, agua potable y le consta porque vive en el pueblo toda su vida y tiene cuarenta años.

Contra interrogada, dijo que el terreno es plano, pero no sabe si es posible su cultivo.

Al punto de prueba número cuatro, declaró que se hicieron construcciones como seis domos, tres cabañas y un local comercial, en cuanto al valor dijo que eran de unos \$130.000.000.-

Al exhibírsele el informe que se acompañó, dijo que las edificaciones que se ven en él corresponden a lo que declaró y que se ve la carnicería al fondo.

Absolución de posiciones:

A folio sesenta y cinco, absolvió posiciones doña Sabina Trafipán Lefinao, quien respondió de la siguiente manera las preguntas contenidas



en el pliego de posiciones: “1 responde: Sí es efectivo, se podía vender pero es válido después de cinco años; 2 responde: No es efectivo, nunca fue urbana, fue el propio Carlos que puso eso en la escritura, yo no me di cuenta de lo que había hecho, que le puso urbano, en esa época estaban prohibidas las ventas, por eso se hacían los arriendos por cinco años, no recuerdo el texto de la escritura porque no la he leído; 3 responde: No me la leyeron, fue la secretaria de la notaría quien nos entregó la escritura, yo leí solo hasta la tercera hoja y ella nos dijo que nos entregaría la escritura en ocho días, nadie me preguntó si estaba de acuerdo con la escritura; 4 responde: Sí es efectivo, estaba solo mi marido, pero mi hijo había salido de la notaría en ese momento, el notario no leyó la escritura, fue la niña quien habló con nosotros; 5 responde: Sí, a la primera que le arrendé fue a la mamá de don Carlos Castro en el año 2005 aproximadamente, algo así, a doña Erika Llancapan, don Carlos Muñoz, no recuerdo fecha. Los arriendos están vigentes y ellos tienen sus documentos; 6 responde: Sí, es efectivo; 7 responde: Sí le arrendé a don Marcelo Martínez Quintoman, pero él se fue a Santiago y con posterioridad le vendió a doña Erika Llancapan el sitio de 20 por 20 es decir 400 metros cuadrados; 8 responde: Sí, es efectivo; 9 responde: Sí, es efectivo; 10 responde: No es efectivo, el terreno está en posesión de don Carlos Castro, porque se le vendió a doña Erika Llancapan a quien Marcelo Martínez Quintoman; 11, responde: Sí, es efectivo pues es tierra indígena y no se puede vender. Les arrendé porque ellos me buscaron para el negocio; 12, responde: No es efectivo, no era urbano; 13, responde: No es efectivo; 14 responde: No es efectivo, no me la leyeron, la pasan para que uno la lea, nadie me preguntó si estaba de acuerdo; 15 responde: No es efectivo, no recuerdo muy pero parece que lo hicimos directamente en la notaría; 16 responde: a las personas nombradas anteriormente, no recuerdo los años y los metros si leyera la escritura me acordaría; 17 responde: No tengo idea; 18 responde: Sí es efectivo; 19 responde: Eso son arriendos o más; 20 responde: Sí es efectivo, y mi hijo se llama Héctor Iván Quintomán Trafipan. (pregunta 21 se retiró), 22 responde: Sí es efectivo; 23 responde: si hasta cuarto básico; 24 responde: Sí es efectivo; 25 responde: Los negocios sí, pero los otros están al otro lado del río las termas; 26 responde: Sí es efectivo, en mi casa de Carririñe; 27 responde: una sola reunión, porque él andaba pidiendo que le arrendara; 28 responde: No es efectivo,



que mentira más grande porque ellos iban a bañarse allá, ni le cobrábamos porque la considerábamos como conocidos; 29 responde: Sí es efectivo, él me ofreció eso y luego los 40 millones; 30 responde: Sí hay varios que lo han hecho, mi hermano Luciano Trafian vendió el terreno donde está las termas y el hotel Río Liquiñe García, ubicado en camino internacional mano izquierda; 31 responde: 1 sí, 2 no, 3 Sí de un carabinero de apellido Chávez, fallecido, 5 iglesia arriba, después de la tenencia, 6 no lo recuerda, 7 no lo recuerda, 8, casa de mi hijo Héctor ubicada en camino internacional, 9 bajada los Añíques entre Pellaifa y Coñaripe, 10, ese es el colegio, ubicado antes de la tenencia, 11 sí ese debe ser el colegio evangélico, 12 sí, ese es el colegio que esta frente al CESFA, 13 esa es la entrada del Registro Civil, es la casa de mi hijo, 14 es una residencial está ubicada antes de cruzar el estero, cerca de las termas de la armada, 15 no la reconozco, 16 no lo reconozco, 17 no lo recuerdo, parece que es por Llonquén, pero no es el pueblo de Liquiñe, 18 no lo recuerdo, 19 no lo recuerdo, 20 no lo recuerdo, parece que no fuera Liquiñe (21 omitida), 22 no lo recuerdo; 32 responde: Sí es efectivo, solo las termas y la rotisería.”

**NOVENO:** Que, a folio setenta y ocho, rola informe emitido por la Dirección Regional de la Región de Los Ríos de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, al cual se adjunte el informe técnico de fecha 29 de noviembre de 2022, elaborado por don Gaspar García Licanqueo y el informe socio económico de doña Sabina Trafipán Lefinao confeccionado por la asistente social doña Mariela Pérez Jara.

**DÉCIMO:** Que, de acuerdo a la prueba rendida se dan por establecidos los siguientes hechos:

a) Que, la demandante doña Sabina Trafipan Lefinao, era era dueña del 91,99% de los derechos de dominio sobre la hijuela número 74 de una superficie de 0,942 hectáreas aproximadamente, correspondiente a la división de la Comunidad indígena Fundo Liquiñe, ubicada en Liquiñe, y cuyos deslinde especiales son los siguientes: Norte, cerco quebrado separando de la hijuela número doscientos cuarenta y nueve de Victorino Trafipán Lefinao, Este, el camino público de Coñaripe a Carranco, Sur, un camino público separando de la hijuela número doscientos cincuenta y nueve de Francisca Trafipán Lefinao, y Oeste, cerco recto separando de la hijuela número doscientos cincuenta y ocho de Francisco Trafipán Lefinao.



Los que adquirió por adjudicación en virtud de resolución judicial del Juzgado de Letras de Panguipulli, probado lo anterior con el mérito de la copia de inscripción de dominio, acompañada ambos litigantes en la presente causa, la que rola a fojas 162 bajo el número 217 en el Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

b) Que, con fecha 12 de marzo del año 2007, la demandante constituyó un derecho real de uso de carácter vitalicio en favor de doña Nori Alicia Quintoman Trafipan, sobre una porción de 0,35 hectáreas que es parte de la hijuela N°74, acreditado lo anterior a través de la inscripción de fojas 88 N° 73 del Registro de Hipotecas del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, como también del mérito de la resolución exenta N°1103 de la Dirección Regional de CONADI de la X Región, que autorizó el mencionado derecho real de uso.

c) Que, la demandante celebró cuatro de contratos de arrendamiento sobre retazos de terreno de la hijuela N°74, con fechas 31 de agosto de 2020; 20 de septiembre del año 2002, 05 de junio de 2005, y 25 de abril de 2013, como se probó en autos con el mérito de las copias de las escritura públicas repertorios 889/2000, 709/2002, 431/2005 y 275/2013 todas de la Notaría de Panguipulli, y con las copias de las respectivas inscripciones en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, documentos acompañados por la parte demandada a folio 54. Además, quedó probado que uno de los contratos de arrendamiento, el del año 2013, fue celebrado con la demandada. Además, la celebración de los mencionados contratos de arrendamiento fue reconocido por la demandada al absolver posiciones, siendo ello plena prueba en los términos del artículo 1713 del Código Civil.

d) Que, el cónyuge de la demandante, actuando como administrador de la sociedad conyugal formada con ésta, con fecha siete de marzo del año 2018 en la Notaría de Panguipulli, vendió, cedió y transfirió a la demandada el resto no enajenado de la hijuela 74, siendo el precio pagado la suma de cuarenta millones de pesos, hecho probado con el mérito de la copia de la escritura pública de compraventa repertorio N°220/2018 de la Notaría de Panguipulli acompañado como prueba por ambas partes, además, lo anterior se acreditó con el mérito de la inscripción de dominio de fojas 325 vuelta N°352 del Registro de Propiedad del Conservador de





Bienes Raíces de Panguipulli del año 2018, acompañada por la demandada.

e) Que, la demandante consintió en la compraventa, hecho acreditado con el mérito de la copia de la escritura compraventa acompañado, donde consta en la cláusula once su consentimiento, siendo, además, firmada por ésta la escritura, lo anterior pese a lo sostenido por ésta al absolver posiciones donde sostuvo que no se le había leído en forma íntegra la escritura, que ella solo leyó tres hojas, y que nadie le había preguntado si estaba de acuerdo con la escritura, por cuanto del mérito de la escritura se da cuenta que ella previa a la firma fue leída a las partes, prefiriendo ante esta prueba contradictoria la escritura pública, y ello además, considerando que la absolución de posiciones de acuerdo a lo regulado en el artículo 1713 del Código Civil la confesión solo hace fe en contra del confesante, no siendo un medio de prueba idóneo para producir efectos probatorios en su favor.

f) Que, a la hijuela N°74, con fecha 23 de octubre del año 2017, mediante el certificado número 189/2017 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Panguipulli se le asignó número.

g) Que, para efectos de avalúo fiscal la hijuela 74 tiene destino agrícola, lo anterior probado con el mérito de del certificado de avalúo fiscal emitido por el S.I.I., acompañado como prueba por la parte demandante.

h) Que, la hijuela número setenta y cuatro, se encuentra ubicada dentro del poblado de Liquiñe, zona urbana, hecho probado en autos con el mérito de las declaraciones de todos los testigos presentados tanto por la parte demandante como por la parte demandada, y si bien no es un medio de prueba en los términos de los artículos 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, ello también fue corroborado con el mérito del informe técnico emitido por CONADI:

i) Que, el poblado de Liquiñe, cuenta con agua potable, alumbrado eléctrico, servicios públicos, colegios, centro comerciales, probado en autos con el mérito de la declaración de los testigos de la parte demandada, quienes dieron razón de sus dichos, siendo plena prueba al respecto en los términos del artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, además, los testigos de la demandante al ser contra interrogados declararon en los mismos términos. Además, esto se encuentra probado con el mérito de las



fotografías acompañadas por la parte demandada a folio 55, las cuales le fueron exhibidas a la demandante cuando absolvió posiciones, reconociendo la mayoría de ellas como parte del poblado de Liquiñe.

j) Que, la parte demandada realizó una serie de edificaciones al interior de la hijuela 74, probado ello con el mérito de la declaración de los cuatros testigos de la parte demandada, quienes dando razón de sus dichos indicaron que las construcciones empezaron en el año 2019, siendo los construido seis domos, tres cabañas y un local comercial, declaraciones que constituyen plena prueba al respecto, por cuanto son declaraciones contestes que no se encuentran controvertidas con otros medios de prueba, en los términos del N°2 del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, y al contrario, se encuentran ratificadas con el informe de folio cuarenta y seis, donde se detalla la construcción, documento privado que tiene pleno valor probatorio para acreditar la existencia de la construcción, toda vez que, este instrumento fue reconocido por la persona que lo extendió, dando fe de su contenido y reconociendo la firma, tal como consta a folio 48 en su declaración como testigo. Asimismo, la existencia de las construcciones mencionadas fueron también establecidas en el informe técnico de CONADI donde se las detalla e identifica en cuanto a su tamaño.

k) Que, al predio, hijuela 74, antes de la suscripción del contrato se le daba un uso agrícola, ello fue probado con el mérito de lo declarado por los dos testigos de la parte demandante, quienes al respecto dieron razón de sus dichos, constituyendo para el suscrito dichas declaraciones plena prueba de acuerdo al artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, pues no están en contradicción con ningún medio de prueba que role en autos, incluso el uso agrícola tiene correlato en la calificación que para efectos del avalúo fiscal da el S.I.I., que considera a la hijuela 74 con destino agrícola, y ese uso anterior también se ratificó en la observación que al respecto se contiene en el informe técnico de CONADI.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, la principal discusión en el caso sub lite está centrada en el hecho de si la hijuela número 74 de una superficie de 0,942 hectáreas aproximadamente, correspondiente a la división de la Comunidad indígena Fundo Liquiñe, ubicada en Liquiñe, tiene o no la calidad de tierra indígena.



Al respecto cabe señalar que en nuestra legislación es el artículo 12 de la Ley 19.253 el que determina qué se entiende por tierra indígenas en los siguientes términos: “Son tierras indígenas:

1° Aquellas que las personas o comunidades indígenas actualmente ocupan en propiedad o posesión provenientes de los siguientes títulos:

a) Títulos de comisario de acuerdo a la ley de 10 de junio de 1823.

b) Títulos de merced de conformidad a las leyes de 4 de diciembre de 1866; de 4 de agosto de 1874, y de 20 de enero de 1883.

c) Cesiones gratuitas de dominio efectuadas conforme a la ley N°4.169, de 1927; ley N°4.802, de 1930; decreto supremo N°4.111, de 1931; ley N°14.511, de 1961, y ley N°17.729, de 1972, y sus modificaciones posteriores.

d) Otras formas que el Estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras a indígenas, tales como, la ley N°16.436, de 1966; decreto ley N°1.939, de 1977, y decreto ley N°2.695, de 1979, y

e) Aquellas que los beneficiarios indígenas de las leyes N°15.020, de 1962, y N°16.640, de 1967, ubicadas en las Regiones II, III, IV, V, VIII, IX y X, inscriban en el Registro de Tierras Indígenas, y que constituyan agrupaciones indígenas homogéneas lo que será calificado por la Corporación.

2° Aquellas que históricamente han ocupado y poseen las personas o comunidades mapuches, aimaras, rapa nui o pascuenses, atacameñas, quechuas, collas, diaguitas, changos, kawashkar y yámana, siempre que sus derechos sean inscritos en el Registro de Tierras Indígenas que crea esta ley, a solicitud de las respectivas comunidades o indígenas titulares de la propiedad.

3° Aquellas que, proviniendo de los títulos y modos referidos en los números precedentes, se declaren a futuro pertenecientes en propiedad a personas o comunidades indígenas por los Tribunales de Justicia.

4° Aquellas que indígenas o sus comunidades reciban a título gratuito del Estado. La propiedad de las tierras indígenas a que se refiere este artículo, tendrá como titulares a las personas naturales indígenas o a la comunidad indígena definida por esta ley.



La propiedad de las tierras indígenas a que se refiere este artículo, tendrá como titulares a las personas naturales indígenas o a la comunidad indígena definida por esta ley.

Las tierras indígenas estarán exentas del pago de contribuciones territoriales.”

Y teniendo presente lo señalado en el artículo antes mencionado y la inscripción de dominio de fojas 162 número 217 en el Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, queda claro que la hijuela N°74 es tierra indígena en los términos del letra c) del N°1 del transcrito artículo 12, por cuanto proviene de la cesión gratuita enmarcada en el marco de lo dispuesto en la Ley 17.729, calidad que es comunicable a las acciones y derechos que sobre ella recaen.

Y si bien la demandada reconociendo el origen de la hijuela 74, contravirtió la calidad de indígena de la misma, por el hecho de sostener que el concepto de tierra a que alude el artículo 12 solo se aplica a los inmuebles rurales y no a los inmuebles que se encuentren en zonas urbanas, y ello en base a que el vocablo tierra no se encontraba definido legalmente, y que el sentido natural de éste decía relación con terrenos dedicados al cultivo o aptos para ello, por lo que el inmueble en cuestión no revestía de dicha calidad al estar ubicado en una zona urbana, al interior del poblado de Liquiñe, e incluso tener asignada una numeración, hechos que si bien se tuvieron por probados como se razonó, para el suscrito no le quita calidad de tierra indígena al inmueble en cuestión. Por cuanto para su calificación más que el criterio geográfico, esto es, estar ubicado en una zona rural o urbana, debe considerarse un criterio funcional, esto es, la capacidad silvoagropecuaria del predio, y ello por cuestiones propias del desarrollo, esto es la expansión de las ciudades fenómeno al que no escapa la localidad de Liquiñe, el cual desde el año 1985 a la fecha ha tenido un crecimiento no solo demográfico, sino también un desarrollo en infraestructura, que ha importado una mejor calidad de vida para sus habitantes, pero ello no puede atentar contra las consideraciones que se hace respecto a las tierras nacidas de cesiones gratuitas de terrenos a personas de las etnias indígenas reconocidas en el país, por ello, para determinar si está ante una tierra indígena hay que estar, más que a la ubicación, a la calidad rústica que puede presentar el terreno, es decir, su



susceptibilidad de usos agrícolas, sea que se ubiquen en zonas rurales o urbanas, y ese uso no dice relación con grandes explotaciones, puede incluso ser uso solo doméstico. Y en la especie en el caso en cuestión ello se probó, pues se dio por establecido que antes del contrato cuya anulación se pide, se le dio ese destino.

Entonces, el concepto rural a que alude la Ley 19.253 para referirse a la tierras indígenas, es como se dijo un concepto funcional y no geográfico, pues de solo estarse a un concepto geográfico como el que se contiene en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la planificación urbana y uso del suelo pueden importar que en los casos en que se amplíen los límites urbanos y que queden dentro de ellos tierras indígenas, esa pérdida de la ruralidad no importa una desafectación de su calidad de indígena, si ellos mantienen su funcionalidad para el cultivo o la ganadería, pues la calidad de tierra indígena se encuentra determinada por Ley (artículo 12 Ley 19.253), y no puede un acto administrativo quitarles dicha calidad, sobre todo considerando la especial protección que a las tierras indígenas se les da en nuestra legislación nacional en la Ley 19.253, tal como reza el artículo 13 del citado cuerpo legal, en relación a los artículos 13 y siguientes del Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en países independientes suscrito por Chile.

En consecuencia, y más allá de la jurisprudencia citada por la parte demandada, causa Rol Corte 603-2021 de la I. Corte de Apelaciones de Temuco, en la que se sostenía que el concepto de tierra indígena no es aplicable a los inmuebles ubicados en zonas rurales, jurisprudencia que se descarta no solo por el efecto relativo de las sentencias del artículo 3 del Código Civil, sino por cuanto ese caso en cuestión decía relación con la desafectación del Registro de Tierras Indígenas de un inmueble que había sido objeto de saneamiento, el inmueble de marras mantiene su calidad de indígena por su origen, y el hecho de estar ahora dentro de una zona urbana, como ya se razonó no le quita la calidad de tierra indígena, pues se estima que aún mantiene su funcionalidad agrícola, siendo este el concepto al que debe atenderse como se dijo para la determinación de tierra indígena. Por último, cabe hacer presente, y si bien no tiene carácter vinculante la opinión jurídica de CONADI, contenida en el informe de folio



setenta ocho coincide con la conclusión de que en el presente caso el inmueble (las acciones y derechos), es indígena.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, en lo que respecta a la petición de declaración de nulidad de oficio pedida en lo principal del escrito de folio uno, para determinar su procedencia hay que tener presente lo regulado en el artículo 1683 del Código Civil, el cual dispone lo siguiente: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.”

De la norma recién transcrita se colige que para que proceda la declaración de nulidad de oficio el vicio debe aparecer de manifiesto en el acto o contrato, y en la especie lo que se alega es la infracción al artículo 13 de la Ley 19.253, al haberse adquirido una tierra indígena por una persona jurídica no indígena. En base a los hechos dados por establecidos en autos, esto es, que la hijuela 74 se encuentra dentro de zona urbana al estar ubicada dentro del poblado de Liquiñe, tener asignado numeración, el vicio contenido en el contrato de fecha 07 de marzo de 2018, no puede estimarse como evidente, por cuanto las partes contratantes tuvieron en consideración antecedentes, entre ellos el decreto emitido por la Dirección de Obras de la comunidad de Panguipulli, que podían llevar a la confusión debido a la ubicación urbana del mismo, y por ende la determinación de la calidad indígena no es una cuestión indubitada, lo que incluso se puede reflejar en las declaraciones de los testigos que declararon en autos, donde algunos entendían que era indígena pues la dueña era de apellido mapuche y otros decían que no lo era por estar en una zona urbana, por todo lo que para el suscrito no concurre la exigencia legal para proceder a la declaración de oficio de la nulidad del contrato, pues no hay un vicio manifiesto, toda vez que la determinación de la calidad de indígena, por la ubicación del inmueble, importó un análisis jurídico para su calificación.

**DECIMO TERCERO:** Que, en lo que respecta a la demanda de nulidad absoluta, de los hechos dados por establecidos en autos, quedó



probado que se enajenó un inmueble indígena en los términos del artículo 12 N°1 letra c) de la Ley 19.253, por una persona indígena de acuerdo a lo regulado en el artículo 2 de la Ley 19.253, a una persona jurídica no indígena, infringiendo entonces la prohibición contenida en el artículo 13 de la Ley 19.253, el cual prescribe: “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.” Adoleciendo el contrato de compraventa de fecha 07 de marzo de 2018, repertorio N°220/2018 de la Notaría de Panguipulli, de objeto ilícito de acuerdo al artículo 1466 del Código Civil por tratarse de un contrato prohibido por la ley, siendo por ende nulo absolutamente tanto por lo dispuesto en el artículo 1682 del Código Civil y el inciso final del artículo 13 de la ley 19.253.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, en lo que respecta a la falta de legitimación activa alegada por la parte demandada, es un hecho cierto que la demandante concurrió a la celebración del contrato, consintiendo en él como reza en la cláusula décimo primera de la escritura de compraventa, toda vez que él fue firmado por su cónyuge en su calidad de administrador de la sociedad conyugal, falta de legitimación que se descarta utilizando un argumento similar al que se utilizó para descartar la nulidad de oficio, por cuanto, como se dijo, el vicio contenido en el contrato no era algo evidente, pues si bien por las partes era conocido el origen de la hijuela 74,



proveniente de cesión gratuita de dominio en el marco de la ley 17.729, por la ubicación en la zona urbana de Liquiñe, se entendía que sí podían celebrarlo y así lo declararon incluso en la cláusula séptima de la escritura de compraventa. Además, al responder la primera pregunta del pliego de posiciones la demandante, si bien conocía la calidad indígena, entendía que el contrato sí podía celebrarse, por ende a su respecto no puede entenderse que celebró el contrato sabiendo la existencia del vicio, o debiendo saberlo, pues ella entendía que podía celebrarse, por lo que se descarta la falta de legitimación activa alegada. Además, hay que tener presente que el artículo 13 de la Ley 19.253, consagra una especial protección de las tierras indígenas por exigirlo el interés nacional, siendo las normas que regulan la propiedad indígena de orden público.

**DECIMO QUINTO:** Que, al haberse dado por establecida la infracción a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 19.253, y haberse descartado la falta de legitimación activa, la demanda contenida en el primer otrosí del escrito de folio número uno, será acogida toda vez que el contrato de compraventa de fecha 07 de marzo de 2018, repertorio N°220/2018 de la Notaría de Panguipulli adolece de objeto ilícito, declarándose su nulidad como se dirá en lo resolutivo, lo que importa el derecho de las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato nulo, tal como lo dispone el artículo 1687 del Código Civil, siendo por ende las restituciones un efecto consecutivo de la declaración de nulidad, debiendo restituirse lo pagado por concepto de precio, pues de no ser así ello importaría un enriquecimiento sin causa, además, en cuanto a la restitución de las mejoras introducidas deberá estarse a lo regulado en el inciso segundo del artículo 1687, ya citado, restituciones queden gobernadas por las reglas aplicables a las prestaciones mutuas reguladas a propósito de la acción reivindicatoria, debiendo esto discutirse en la etapa de cumplimiento del fallo. Y en cuanto a la restitución del inmueble deberá procederse a éste, debiendo excluirse del mismo solo los terrenos que se encuentran arrendados a la demandada, Inmobiliaria E Inversiones Frances Limitada según contrato de arrendamiento de fecha 25 de abril de 2013, inscrito a fojas 60 vuelta N°52 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2013, por cuanto el otro contrato de arrendamiento a que alude la demandada, esto es, el de fecha 03 de junio





de 2005, no será considerado toda vez que se refiere a una persona natural, que es distinta a la demandada de autos.

Por lo anterior, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 173, 254, 309, 341, 342 y siguientes, 356 y siguientes, 385 y siguientes, 1, 12, 13 y 56 de la Ley 19.253; artículos 10, 904 y siguientes, 1466, 1682 y siguientes, 1698 y siguientes del Código Civil, resuelvo:

**EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS:**

I.-) Que, **se rechaza**, sin costas, la objeción de documentos deducida por la parte demandante a folio 61.

**EN CUANTO AL FONDO:**

II.-) Que, **se rechaza** la solicitud de declaración de nulidad de oficio contenida en lo principal del escrito de folio número uno, por estimarla improcedente.

III.-) Que, **se acoge la demanda de nulidad absoluta** contenida en el primer otrosí del escrito que rola a folio número uno, y en consecuencia, **se declara nulo el contrato de compraventa** celebrado por don *Manuel Quintomán Catrimilla*, como cónyuge y administrador de la sociedad conyugal habida con doña Sabina Trafipán Lefinao e Inmobiliaria e Inversiones France Limitada, celebrado con fecha 07 de marzo de 2018 en la Notaría de Panguipulli de Leonardo Calderara Emaldía, repertorio N°220/2018, por adolecer de objeto ilícito al haber infringido la prohibición contenida en el artículo 13 de la ley 19.253.

IV.-) Que, **se ordena la cancelación de la inscripción de dominio de fojas 325 vta. N°352 del Registro de Propiedad del año 2018** del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, y toda otra que dé cuenta del contrato anulado y de sub inscripciones que correspondan, una vez el fallo se encuentre firme y ejecutoriado.

V.-) Que, **la parte demandada deberá restituir el predio respecto del que recaen las acciones y derechos**, materia del contrato de fecha 07 de marzo de 2018, repertorio N°220/201 de la Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emaldía, libre de todo ocupante, dentro de décimo día de que quede ejecutoriada la sentencia. Debiendo excluirse del mismo solo los terrenos que se encuentran arrendados a la demandada, Inmobiliaria E Inversiones Frances Limitada según contrato de arrendamiento de fecha 25



de abril de 2013, inscrito a fojas 60 vuelta N°52 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2013.

**VI.-) Que, la parte demandante deberá restituir a la parte demandada la suma de cuarenta millones de pesos,** más reajustes de acuerdo a la variación del I.P.C entre la fecha del contrato nulo declarado y el pago, más los intereses corrientes, que corresponde al precio de la compraventa, según consta de la cláusula tercera del contrato declarado nulo, de fecha 07 de marzo de 2018, repertorio N°220/201 de la Notaría de Panguipulli de Leonardo Calderara Emaldía. En lo que respecta a la restitución de las mejoras introducidas por la parte demandada deberá estarse a lo regulado en el inciso segundo del artículo 1687, y se dejará su discusión para la etapa de cumplimiento del fallo.

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

Regístrese, notifíquese y archívese.

**Del Rol Civil C-280-2021.**

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, dieciocho de Abril de dos mil veintitrés.**

