

Santiago, quince de abril de dos mil veintiséis.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta del recurso de casación en el fondo deducido por la demandada en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valdivia, que confirmó la de primera instancia que acogió la demanda, decretó la nulidad absoluta, de oficio, del contrato de compraventa de 18 de junio de 2013, otorgado en la Notaría de Santa Cruz, mediante el cual se transfirió el dominio de la hijuela N°6, del sector de Lignoico, Panguipulli, y la escritura aclaratoria de 23 de mayo de 2017, otorgada en la Primera Notaria de Las Condes, y ordenó la cancelación de la inscripción de dominio de fojas 681 vta. N°702 del Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, y toda otra que dé cuenta del contrato anulado y de las subinscripciones que correspondan, una vez el fallo se encuentre firme y ejecutoriado, como restituir el predio libre de todo ocupante, dentro de décimo día desde que quede ejecutoriada la sentencia.

Segundo: Que la recurrente acusa infracción a los artículos 9, 1683 del Código Civil, 12 y 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, dado que el yerro radica en haber declarado de oficio la nulidad absoluta del contrato de compraventa, pese a que el tribunal carecía de tal facultad, al no aparecer el vicio de manifiesto en el propio acto o contrato.

Además, señala que el plazo decenal de saneamiento, previsto en el artículo 1683 del Código Civil, se cumplió y, si bien la demanda fue interpuesta el 5 de junio de 2023, su notificación válida solo se practicó el 25 de julio de 2023, esto es, una vez expirado el plazo legal. Por lo que, dada la falta de interrupción civil y la consolidación del acto, al no haberse practicado la notificación dentro del plazo de diez años, el saneamiento operó de forma continua e ininterrumpida, ya que conforme a los artículos 2518 y 2503 del Código Civil, la mera presentación del libelo no interrumpe la prescripción; sólo la notificación legal impide la consolidación del vicio. Por lo tanto, al momento de trabarse la litis, el vicio ya se encontraba purgado, extinguiéndose tanto la acción de las partes como la potestad del tribunal a quo para declarar la nulidad de oficio.

Asimismo, durante la segunda instancia se produjo el fallecimiento de la demandante y, si bien se decretó inicialmente la suspensión de la vista de la causa y se consultó al Servicio de Registro Civil y de Identificación sobre la



existencia de posesión efectiva o testamento otorgado por la causante, se decidió continuar con la vista.

Por otro lado, el contrato de promesa fue celebrado antes de la entrada en vigor de la Ley N°19.253, bajo la vigencia del Decreto Ley N°2.568, que la modificó y que permitía la celebración de actos y contratos como los impugnados. Luego, con la Ley Indígena N°19.253, publicada recién en el año 1993, no se alteraron o modificaron los actos o contratos impugnados en el presente juicio.

Respecto del mandato otorgado por la demandante a la demandada, argumentó que es plenamente válido, por cuanto consta la huella digital de la señora Antiqueo, lo cual colige que estaba en pleno conocimiento del motivo del documento. La práctica indica que cuando se otorgan mandatos notariales de estas características, son los propios Notarios quienes preguntan a los mandatarios si entienden a cabalidad el mandato, por lo tanto, se yerra al señalar que como la demandante no concurrió en persona a firmar la escritura no habría estado al tanto de la fecha en que se firmaría, por cuanto en el mandato se expresa de manera simple que el objeto para el que se otorga fue justamente firmar la promesa y futura escritura de compraventa

Solicita se acoja el recurso de casación en el fondo, se invalide el fallo impugnado y que se dicte el de reemplazo que indica.

Tercero: Que la sentencia recurrida estableció los siguientes hechos:

1. La demandante era única dueña de la Higuera N°6, de 99,80 hectáreas de superficie aproximadamente, correspondiente a la división de la reserva de la Comunidad Indígena, encabezada por don Juan Antiqueo, ubicada en el lugar Lingoico, Panguipulli, que deslinda: Norte, río Coñaripe, dividiendo de la reserva de Carlos Antimilla y Laguna Pellaifa respectivamente; Este, recta dividiendo de terrenos particulares de Alberto Aillapan; Sur, Estero sin nombre separando de la higuera número siete y Oeste, Estero Linoico y cerco quebrado demarcando de la higuera número cinco, inscrito a fojas 745 vta. N°820 del Registro de propiedad correspondiente al año 1982, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli. El inmueble fue objeto de subdivisión.
2. El dominio lo adquirió a través de proceso de la división de reservas indígenas, de acuerdo con lo regulado en la Ley N°17.729.
3. Las partes, el 11 de mayo de 1987, en la Notaría de Villarrica celebraron un contrato de promesa de compraventa, donde la demandante prometió



vender a la demandada un retazo de terreno de 11.600 metros cuadrados, aproximadamente de la hijuela N°6, estableciéndose que el contrato de compraventa se celebraría una vez vencido el plazo del artículo 26 del Decreto Ley N°2568, del Ministerio de Agricultura, esto es, veinte años contados desde la inscripción de dominio.

4. La demandante, el 15 de octubre de 2010, ante el Notario de Temuco, otorgó a la demandada un poder amplio para que, en su nombre, suscribiera todos los instrumentos públicos o privados para el correcto eficaz y completo desempeño del mandato, facultando para construir casa de habitación, subdividir, vender y transferir un terreno de dos hectáreas, de acuerdo con la escritura de promesa de compraventa de 11 de mayo de 1987.
5. La demandada, el 18 de junio de 2013, ante el Notario de Santa Cruz actuando en mérito del poder amplio, como vendedora y actuando a nombre personal como compradora celebró un contrato de compraventa sobre el lote N°3 de la Hijuela N°6, indicándose como precio de la compraventa la suma de \$30.000, que se recibían a plena satisfacción de la compradora.
6. Esta escritura pública fue objeto de aclaración, el 23 de mayo de 2017, donde estableció que se había celebrado la compraventa a fin de dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.
7. La demandante doña Francisca del Rosario Antiquero Llancucán, es indígena, según el artículo 2 de la Ley N°19.253, por cuanto sus padres son indígenas, posee ambos apellidos indígenas y mantiene rasgos culturales de la etnia mapuche.
8. El lote N°3 de la Hijuela N°6, correspondiente a la División de la Reserva de la comunidad indígena encabezada por don Juan Antiquero, es tierra indígena, en los términos del artículo 12 N°1 letra c) de la Ley 19.253, por cuanto ella al momento de celebrarse el contrato de compraventa cuya nulidad se pide, esto es, en junio de 2013, pertenecía a una persona indígena, quien detentaba su posesión inscrita y que el origen de la tierra provenía de cesión gratuita, a través del proceso de división de reservas indígenas, al amparo de la Ley N°17.729 y sus modificaciones posteriores, cumpliéndose con las exigencias legales



que el artículo 12 de la Ley 19.253. Lo que corrobora el informe de la Corporación Nacional Indígena.

9. La demandada ocupa el retazo, materia del contrato de compraventa, desde el 11 de mayo de 1987, dado que el contrato de promesa de compraventa, en su cláusula sexta, se lo dio en comodato, lo que importa reconocimiento de dominio ajeno.
10. La demandante suscribió, tanto la promesa de compraventa, como la escritura en que otorgó un poder amplio a la demandada, solo con su huella digital, lo que indica que no sabía leer, ni escribir, y no concurrió personalmente a otorgar la compraventa, la cual se suscribió solo por la demandada, veintiséis años después de la promesa de compraventa y bajo el imperio de una nueva Ley Indígena, sin que se acreditara que la demandante supiese incluso de la fecha en que se firmó la compraventa, ante el Notario de Santa Cruz, por lo que no sabía o debía saber el vicio que la invalidaba.

Sobre estos presupuestos fácticos concluyó que se enajenó un inmueble indígena, por una persona indígena a una persona no indígena, con lo que se infringió la prohibición contenida en el artículo 13 de la Ley N°19.253. Acto que adolece de nulidad absoluta por objeto ilícito, según los artículos 1466 y 1682 del Código Civil, apareciendo el mencionado vicio de manifiesto en el contrato, 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.

En cuanto a la eventual restitución de las mejoras, quedan gobernadas por las reglas aplicables a las prestaciones mutuas, reguladas a propósito de la acción reivindicatoria, y ordenó la del inmueble, además, de las cancelaciones de las inscripciones practicadas con motivo del contrato de compraventa materia del presente juicio.

Cuarto: Que, dicho lo anterior, resulta pertinente tener en consideración que sólo los tribunales del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa, y que efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, resultan inalterables para esta Corte, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la



nulidad que se analiza, menos aun cuando, como en la especie, no se denuncian como infringidas.

Quinto: Que, entonces, no se advierte la infracción de ley acusada, toda vez que los tribunales del fondo efectuaron una correcta aplicación de las normas jurídicas pertinentes al caso, teniendo presente, además, que no se alegó en la causa por la recurrente el saneamiento previsto en el artículo 1683 del Código Civil, que el contrato de compraventa fue celebrado vigente la Ley N°19.253, y que la acción de nulidad absoluta tenía por objeto, precisamente, el contrato de compraventa de 18 de junio de 2013.

A lo anterior se agrega que la demandante falleció durante la tramitación de juicio y estando representada por abogado habilitado, ningún vicio de procedimiento se observa.

Con todo, no cabe sino concluir que las normas que se denuncian vulneradas no tienen aplicación en el caso de la especie, por cuanto los hechos asentados en la sentencia impugnada se subsumen en las disposiciones legales, que siendo pertinentes, justifican la decisión atacada, preceptos decisorio litis que el recurrente no denuncia infringidos en este arbitrio.

En consecuencia, el recurso de nulidad que se revisa no puede prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo prevenido en el artículo 782 Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de dos de diciembre de dos mil veinticinco.

Regístrese y devuélvase.

N°57.577-25.-





Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Andrea Maria Muñoz S., Jessica De Lourdes González T., Mireya Eugenia Lopez M. y los Abogados (as) Integrantes Leonor Etcheberry C., Carlos Antonio Urquieta S. Santiago, quince de abril de dos mil veintiséis.

En Santiago, a quince de abril de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

