

Valdivia, veinte de abril de dos mil veintiséis.

Visto;

Se reproduce la sentencia en alzada de treinta de abril de dos mil veinticinco, a excepción de su considerando séptimo, octavo, noveno y décimo, que se elimina;

Y se tiene en su lugar y además presente:

1.- Es necesario dejar asentado que la cuestión planteada en autos, surge no en relación con los presupuestos materiales de la acción, desde que a su respecto no existe controversia, por lo que la discusión se vincula con los aspectos jurídicos de la relación contractual existente entre las partes y las reglas que deben aplicarse en lo que concierne a la validez del contrato de arrendamiento celebrado el 24 de agosto de 1983, entre el demandante y Santos Jorge Martínez Catalán, actualmente fallecido, por el plazo de 99 años, y que versa sobre un terreno indígena.

2.- Sobre el particular, menester es tener presente que en la solución del presente asunto se debe considerar que la ley vigente al tiempo de su celebración, era la 17.729, cuerpo normativo que establecía en su artículo 26 la prohibición de enajenar por 20 años dichos inmuebles, salvo las excepciones que la misma norma establece, ninguna de las cuales concurre en este caso.

3.- A su turno, derogada la ley indicada, fue sustituida por la 19.253, misma que se encuentra vigente al tiempo de la demanda de autos, y que aborda con una visión acorde con las normas internacionales, las relaciones entre las etnias y los connacionales no indígenas, estableciendo disposiciones sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, estableciendo entre otras reglas que, "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 entre 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."

4.- En vinculación con lo referido, no es un misterio que la legislación nacional ha evolucionado en torno a la relación y trato con los pueblos originarios, estableciendo un estatuto jurídico diferenciado para estos últimos, mismo que resulta reforzado con la entrada en vigor del convenio 169 de la O.I.T, a través del



cual se formula un expreso reconocimiento de dichos pueblos, de sus tradiciones, culturas y derechos ancestrales, contexto en el cual su vinculación con la tierra es una cuestión de la esencia de su cultura, dentro de cuya visión cosmológica y como integrantes de esa mirada omnicomprensiva del universo y de sus diversos elementos, la tierra es fundamental, no en un sentido de propiedad individual entendida en los términos del derecho occidental, sino comunitaria y ancestral.

5.- Dicho lo anterior, no cabe duda que el fundamento por el cual se pide el rechazo de la demanda, importa desconocer los aspectos esenciales que rigen estas materias y las relaciones contractuales asociadas a las tierras indigencias, en lo que atañe a las limitaciones vinculadas a su conservación, enajenación y gravamen, por lo que sostener que aquél que celebró un contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba no puede impetrar su nulidad, o que lo deja en situación de adquirir el dominio por prescripción, importa legitimar un fraude a la ley que impide tales transacciones, y consecuencias jurídicas, especialmente considerando que conforme al artículo 10 del Código Civil, los actos que la ley prohíbe son nulos y de ningún valor y por ende, constatadas tales condiciones, no pueden dichos actos producir efecto jurídico alguno, como acontece en la especie, especialmente en lo que atañe a privar al actor de ejercer la acción de nulidad, misma que además, por ser evidente y notoria, puede ser declara de oficio por este tribunal.

6.- Así las cosas, menester es concluir que el contrato cuya nulidad se demanda, no puede subsistir por estar viciado en su origen espurio, desde que surge de un evidente ardid por el cual se pretendía eludir normas legales imperativas y de orden público, que resulta de un manifiesto fraude legal, y que no puede ser saneado o subsanado en razón de lo declarado por las partes, en atención al impedimento absoluto que afectaba al bien objeto del arrendamiento.

7.- Por las mismas razones, necesario es concluir que un título ilegal por ser contrario al orden público, no puede servir de fundamento para adquirir el dominio por prescripción, desde que no permite dejar en posesión legal al arrendatario o su descendencia (mero tenedor) para adquirir por prescripción el dominio del inmueble en cuestión, pues resolver en sentido inverso, importaría legitimar el fraude como una forma lícita de adquirir derechos, lo que repudia el orden jurídico tanto interno como internacional.

8.- Por consiguiente, siendo esta vía el único medio legítimo para restaurar los derechos que ampara el ordenamiento jurídico chileno, es lícito, acoger la demanda bajo los fundamentos ya expuestos.



En consecuencia, en mérito de lo señalado y atento lo dispuesto en las normas citadas y los artículos 186, 223 y 227, del Código de Procedimiento Civil, y ley 17.729, 19.253, Convenio 169 de la OIT;

Se resuelve:

Que se **revoca** la sentencia de tres de abril de dos mil veinte, en lo apelado y en su lugar se **declara**:

1.- Nulo el contrato de arrendamiento celebrado el 14 de marzo de 1989, debiendo restituirse el inmueble al demandante dentro de tercero día libre de todo ocupante, desde que quede ejecutoriada la presente sentencia.

2.- Oficiase al Conservador de Bienes Raíces del Río Bueno, para que proceda a cancelar toda inscripción, anotación o gravamen que afecte al inmueble en razón de lo resuelto en esta causa y cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas 1053 vuelta número 1058 del Registro de Propiedad del Conservador indicado, correspondiente al año 1980. Además, se encuentra inscrita en el Registro de Tierras Indígenas centro sur a fojas 207 número 413 año 2003.


3.- Que se condena a los demandados al pago de las costas de la causa y del recurso.


Redacción del Ministro Sr. Samuel Muñoz Weisz.


Regístrese, comuníquese y devuélvase en su oportunidad.


Rol N°1.435 – 2025 Civil.


 **Samuel David Muñoz Weisz**
Ministro
Corte de Apelaciones
Veinte de abril de dos mil veintiséis
10:44 UTC-4



 **Marcela Paz Ruth Araya Novoa**
Ministro
Corte de Apelaciones
Veinte de abril de dos mil veintiséis
09:19 UTC-4



 **Oscar Alfredo Castro Allendes**
Ministro(S)
Corte de Apelaciones
Veinte de abril de dos mil veintiséis
14:06 UTC-4



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valdivia integrada por los Ministros (as) Samuel David Muñoz W., Marcela Paz Ruth Araya N. y Ministro Suplente Oscar Castro A. Valdivia, veinte de abril de dos mil veintiseis.

En Valdivia, a veinte de abril de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: WVNJCCXBVY

C.A. de Valdivia

Valdivia, doce de mayo de dos mil veintiséis.






Resolviendo la presentación de folio N° 25:

Vistos:

Advertido un error de referencia y atendido lo dispuesto en el artículo 182 del Código de Procedimiento Civil, como se pide, se rectifica el fallo de veinte de abril de dos mil veintiséis, únicamente en cuanto se sustituye la mención a “14 de marzo de 1989” por 24 de agosto de 1983, fecha que corresponde a la celebración del contrato cuya nulidad se declara.

Se mantiene, en lo demás, el texto de la resolución corregida.

N° Civil-1435-2025.

 Samuel David Muñoz Weisz Ministro Corte de Apelaciones Doce de mayo de dos mil veintiséis 11:57 UTC-4 	 Marcela Paz Ruth Araya Novoa Ministro Corte de Apelaciones Doce de mayo de dos mil veintiséis 11:57 UTC-4 
 Oscar Alfredo Castro Allendes Ministro(S) Corte de Apelaciones Doce de mayo de dos mil veintiséis 13:04 UTC-4 	



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: TYXSCGJXGCJ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valdivia integrada por los Ministros (as) Samuel David Muñoz W., Marcela Paz Ruth Araya N. y Ministro Suplente Oscar Castro A. Valdivia, doce de mayo de dos mil veintiseis.

En Valdivia, a doce de mayo de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: TYXSCGJXGCJ