

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL : C-181-2014
CARATULADO : AGUILERA / QUINTANA

Panguipulli, diez de Enero de dos mil veintitrés.

Vistos:

Que a folio número uno, compareció con fecha 13 de agosto del año 2014, don [REDACTED], abogado, domiciliado en [REDACTED], ubicada en calle [REDACTED], actuando en representación convencional de don [REDACTED], operario de producción, domiciliado en [REDACTED] [REDACTED], quien vino en interponer demanda de término de contrato de arrendamiento en contra de don [REDACTED] [REDACTED], vendedor, domiciliado en [REDACTED] [REDACTED], solicitando, en definitiva, tener por interpuesta la demanda, acogerla en todas sus partes y declarar: A) Que se pone término al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 03 de junio de 1985, número repertorio 37/1985, otorgado ante el señor Notario de Panguipulli don Leonardo Calderara Emeraldía. B) Que se ordene cancelar las inscripciones y subinscripciones que con motivo del contrato gravan el predio sublite. C) Que el demandado debe restituir el predio objeto del contrato dentro de tercero día desde que se notifique la sentencia. D) Que el demandado debe pagar las costas del juicio.

Fundó la acción en que su representado es propietario de la hijuela N°127 de 0,33 hectáreas de superficie, correspondiente a la división de la comunidad indígena encabezada por don [REDACTED], ubicada en el lugar Pucura de la comuna de Panguipulli, cuyos deslindes especiales son: Norte, Oeste y Sur: cercos que la separan de la hijuela N°125 y número 126, respectivamente, y Este: camino público de Lican Ray a Coñaripe que la separa de la hijuela número 94. Título de dominio consistente en la



inscripción especial de herencia de fojas 415 vuelta N°434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2009.

Sostuvo que la propiedad individualizada tiene la condición de tierra indígena según el artículo 12 de la Ley 19.253, y sus propietarios ostentan la condición de chilenos indígena de la etnia mapuche.

Hizo presente que el demandado ha permanecido en la tenencia de un predio en virtud de un contrato de arrendamiento y promesa de venta, celebrado con fecha 03 de junio del año 1985, entre don [REDACTED] y don [REDACTED], causante en la sucesión en virtud de la cual su representado tiene el dominio del predio sublite.

Dijo que el objeto sobre el que recae el contrato es toda la hijuela N°127, por un plazo de setenta y cinco años a contar de la suscripción del contrato, la renta anual fue fijada en la suma de \$2.000 anuales, pagando en el acto de la celebración el monto total de \$150.000, el que corresponde a los 75 años de duración pactada, además, en la letra e) de la cláusula segunda se señaló que la propiedad dada en arrendamiento podía ser subarrendada en forma total o parcial, sin autorización previa del arrendador.

En cuanto a alegaciones de derecho, se sostuvo que no podía abordarse la reclamación del derecho que alega su parte, sin hacer previamente una breve contextualización del conflicto sublite, que excede con mucho los principios de la libertad contractual, de la autonomía de la voluntad, de la teoría del acto propio apreciados en abstracto contenidos en nuestro decimonónico Código Civil de fuerte raigambre liberal, y era necesario extenderse a una moderna y actualizada integración del derecho civil con el derecho y la costumbre indígena y con tratados internacionales suscritos por Chile que se encuentran vigentes, examinando la particularidad del conflicto de relevancia jurídica sometido al conocimiento del Tribunal, en el contexto histórico, social y político en que se engendró, se desarrolló y hoy reclama del ejercicio de la función jurisdiccional del estado.

En este sentido era ilustrativo el considerando segundo del voto de minoría de la sentencia ROL, N°2036 de 2008 de la Ilustre Corte de Apelaciones de Temuco, sentencia que sería casada por la Excelentísima Corte Suprema (ROL N°1903-09): *“Una de las materias en las cuales el*



legislador ha invadido la libertad individual, para limitarla, es justamente lo relativo a las tierras indígenas. Esta situación no la presentan los países anglosajones, ni la podemos encontrar en la doctrina jurídica de sus tratadistas toda vez que ellos no conservaron o no se encontraron con agrupaciones humanas precolombinos, como el caso de Chile, en que ha habido una verdadera declaración del Estado, a través de sus instituciones, no sólo valorar su existencia, sino también para respetar sus instituciones, su cultura y sus comunidades, y respecto a la tierra indígena, ha habido, en forma histórica -independiente de los gobiernos- una política uniforme de protección, que se ha plasmado de muchas formas, ya sea en exenciones al impuesto territorial como en prohibiciones de enajenación, embargos y gravámenes que no sea entre miembros de dicha comunidad. Esta posición del legislador nacional se ha manifestado en distintos textos legales a través de los años, y también con distintos matices, que la transforma en una verdadera característica que debe tenerse presente al interpretar las materias de ésta naturaleza. En todo caso, para comprender el sentido de dicha protección especial es necesario remontarse a la creación y expansión del Estado chileno que, obviamente, implicó pérdidas paulatinas de las tierras de los nativos, especialmente por parte del pueblo Mapuche. Por ello es entendible que entre las primeras acciones realizadas por el Estado chileno estuvieron siempre presentes los textos legales relativos a la delimitación y prohibiciones acerca de las tierras indígenas, y esta es una realidad que va desde 1833 hasta el último texto que es la Ley N° 19.253 del año 1993.”

La entrada en vigor del Convenio N°169, mandata en su artículo 14 N°1: *Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan.* En este mismo sentido el artículo 17 de dicho Convenio expresa: *Deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos.*

El contrato de arrendamiento del que se reclama su término fue celebrado en una época y de un modo que al legislador le ha merecido



calificativos como “*simulado*”, “*expoliatorio*”, “*seudoarrendamiento*”, “*artilugio legal*”, “*especie de enajenación encubierta*”, etc.

Los contratos de “arrendamiento” por 99 años son en esta zona un hecho público y notorio. Abundan e invariablemente el arrendador es un indígena y el arrendatario una persona natural o jurídica no indígena. Consisten en que el arrendador da en arrendamiento un predio rústico de su propiedad o parte de él, que tiene la calidad de tierra indígena. El precio que se paga, esto es la renta, invariablemente también se entrega en una sola y única vez por todo el periodo de 99 años, en que se pacta el arrendamiento. Los montos de esa renta fluctúan desde cifras irrisorias y en todo caso, que no se condicen en modo alguno con el justo precio, atendida la superficie arrendada y sobre todo el tiempo de duración del contrato.

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

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

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



Que lo precedentemente expuesto, no es una visión parcial o sesgada de esos contratos, sino un tema así asumido y comprendido por el Estado de Chile, del que hay registro en el Informe de la Comisión Verdad Histórica y Nuevo Trato con los Pueblos Indígenas, entregado al país en octubre de 2003, creada por Decreto Supremo N° 19 de fecha 18 de septiembre de 2001 y presidida por el ex Presidente de la República don Patricio Aylwin Azocar, Informe que da cuenta de estos contratos, a los que llama “artilugio legal” señalando en lo pertinente: *“Sin embargo, se agregó una cláusula especial a dicha ley, que estipulaba un plazo de 20 años para que las hijuelas resultantes de la división pudieran entrar al mercado de tierras. Sin esta cláusula, lo más probable, es que hoy en día el conflicto sería mayor. A pesar de dicha cláusula, igualmente se produjo el despojo de las tierras mapuches con un artilugio legal contemplado en los denominados “arriendos a 99 años”, mediante este arreglo, muchos mapuches perdieron sus tierras”*. (Informe: Comisión de Verdad Histórica y Nuevo Trato, página 417)

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

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

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



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

La Ley 19.253, que establece normas sobre protección fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, actualmente vigente, pone fin a los contratos de arrendamiento de tierra indígena a un no indígena, limitándolo a 5 años, y, además, legisla respecto de los ya existentes, en un inequívoco intento de poner fin a su naturaleza simulada, fraudulenta, abusiva, dictando una disposición transitoria, al efecto.

La historia fidedigna de la ley 19.253, registra numerosas alusiones a estos contratos de arrendamiento, como el Primer Informe de la Comisión Especial de Pueblos Indígenas tenido a la vista en la Cámara de Diputados en sesión número 43 de fecha 10 de noviembre de 1992, el que refiriendo el antiguo Decreto Ley 2.750, señala: *“La misma legislación, si bien prohibía la enajenación de las hijuelas resultantes de la división de las comunidades por un período de 20 años a contar de la fecha de su inscripción, no impidió otras fórmulas tales como el arrendamiento por 99 años, fórmulas a través de las cuales los nuevos propietarios individuales en la práctica pierden su derecho sobre la tierra que les es adjudicada.”*

A su turno haciéndose cargo de esta realidad, el gobierno envió al legislativo la indicación N°173 del siguiente tenor: *“De S. E. el Presidente de la República para agregar un artículo transitorio nuevo, que establece una presunción legal en el sentido de considerar civilmente simulados los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a diez años, referidos a hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas constituidas de acuerdo al decreto supremo N° 4.111, de 1931, y la ley N°17.729, de 1972, o sus modificaciones posteriores, cuando el precio estipulado en el contrato, por todo el período pactado, sea inferior a la mitad del justo precio del inmueble considerado como si hubiera sido vendido. Asimismo, se establece el procedimiento para poder ejercer la acción correspondiente ante los Tribunales de Justicia.”*

El texto de la Historia Fidedigna de la ley N°19.253 publicado por la Biblioteca del Congreso Nacional continua (pág. 513): *“Al respecto, los representantes del Ejecutivo, manifestaron que, dada la existencia de un*



número no cuantificado de situaciones irregulares referidas a contratos de arrendamientos vigentes a largo plazo sobre hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas, cuya enajenación está prohibida por ley - lo que estaría configurando una especie de enajenación encubierta, vulnerando de esta forma el espíritu del legislador-, se ha planteado este artículo que, reconociendo esta realidad, entrega la solución a los Tribunales de Justicia, confiriéndole al propietario, especialmente para efectos probatorios, una presunción legal de simulación civil.”

Ilustrativo de cómo el legislador pretendió no solo impedir la continuación de estos “arrendamientos”, sino poner fin a aquellos que estaban vigentes, es lo consignado en la sesión número 11 de la Discusión General en sala de 14 de julio de 1993, expresado por el Senador Jorge Lavandero: *“Con relación al artículo 13, que entre otros puntos regula el arrendamiento de tierras indígenas, debo señalar que, junto con el Senador informante de la Comisión Especial, señor Navarrete, presentamos un proyecto tendiente a defender a los indígenas de la expoliación a que han sido sometidos por algunos voraces e inescrupulosos pseudoarrendatarios.*

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

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



contrato, devolviendo a los arrendatarios, como indemnización, la proporción que resulte de distribuir las cantidades correspondientes a los arriendos no ocupados -conozco casos en que ascienden sólo a 10 mil pesos- en los 99 años pactados, y pagar las mejoras, pero, como sanción al pseudoarrendamiento ilícito, evitar el lucro cesante. De este modo los indígenas podrían recuperar las tierras que, por diversos motivos y a través de engaños fueron obligados a arrendar por ese largo periodo. Una situación de esta naturaleza es una verdadera expoliación.”

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

Concluyendo así en la actual redacción del artículo 14 transitorio como sigue: *Artículo 14.- La Corporación, dentro del plazo de un año contado desde la vigencia de esta ley, deberá entregar al Ministerio de Justicia un estudio acerca de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, suscritos por un plazo superior a 10 años, referidos a hijuelas provenientes de la división de reservas indígenas constituidas en el decreto ley N°4.111, de 1931, y la ley N° 7.729 de 1972, y sus posteriores modificaciones, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación.*

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

Naturalmente y sin perjuicio de la responsabilidad de los órganos del Estado consagrada en la Constitución Política, esta omisión no obsta, sin



embargo, que se recurra al tribunal, en la búsqueda de justicia ante tamaña inequidad, de la que ya dio cuenta el legislador.

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

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

Ejemplos de estos contratos son el arrendamiento, el contrato de trabajo, el contrato de abastecimiento o suministro, etc. (...)”

(...)” En todos estos contratos existe cumplimiento fraccionado de lo debido”

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

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



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

Se desprende pues, de lo precedentemente expuesto que no es posible arrendar aquello que la ley prohíbe.

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

No obstante, se permitirá gravarlas, previa autorización de la Corporación. Este gravamen no podrá comprender la casa-habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia.

Igualmente las tierras cuyos titulares sean Comunidades Indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración.

Las de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. En todo caso, éstas con la autorización de la Corporación, se podrán permutar por tierras de no indígenas, de similar valor comercial debidamente acreditado, las que se considerarán tierras indígenas, desafectándose las primeras.



Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta”.

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

El contrato de arrendamiento (de tracto sucesivo) celebrado con la parte demandada, lo fue por 75 años restando a la fecha 46 años de cumplimiento a que sus representados se encontrarían obligados como arrendadores, siendo dicha obligación aquella que el artículo 1915 del Código Civil define como:“(...) *conceder el goce de una cosa (...)*”.

El contrato de arrendamiento fue celebrado con la parte demandada con fecha 03 junio de 1985, bajo la vigencia del antiguo D.L. 2.568 y 2.750 de 1979, normativa que permitía gravar con arrendamiento, esto es entregar el goce del predio a un tercero que no tuviera la calidad indígena.

Desde el 05 de octubre del año 1993, al entrar en vigencia la ley N°19.253, ya citada, es prohibido bajo sanción de nulidad absoluta entregar en arrendamiento por más de 5 años, un predio que tiene la calidad indígena, a una persona que no lo sea.

Que cabe preguntarse: ¿Le es exigible a mis representados soportar un gravamen consistente en un arrendamiento del predio de su propiedad, celebrado bajo la vigencia de una ley que ha sido derogada y que la ley actual lo prohíbe? ¿Debe continuar entregando el uso y goce del predio de su propiedad limitando con ello los atributos del dominio que tiene sobre dicho bien raíz por 66 años más, en circunstancias que la ley N°19.253 sólo permite (artículo 13), -“*por exigirlo el interés nacional*”- arrendar por un plazo máximo de 5 años?

Las respuestas a esas cruciales interrogantes se encuentran en una armónica interpretación de normas contenidas en nuestro Código Civil y en la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes (en adelante L.E.R.). En efecto, si bien es cierto el artículo 9 del Código Civil dispone que “*la ley puede sólo disponer para lo futuro, y no tendrá jamás efecto retroactivo*”, y que el artículo 22 de la L.E.R. expresa, en este mismo sentido: “*En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración (...)*” existen explícitas excepciones a estas disposiciones, y que son aplicables al caso, como el artículo 12 de la L.E.R. que estipula:



“Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley, sin perjuicio de lo que respecto de mayorazgos o vinculaciones se hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales”.

De modo tal que las leyes que se encontraban vigentes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril de 1983 se consideran incorporadas a él, pero con la expresa limitación a que hace alusión la norma precedente en cuanto a los goces y cargas y a la forma en cómo se extinguen.

Que como se ha expuesto, su representado tienen el derecho real de herencia que recae sobre la hijuela número 127, de 0,33 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la división de la comunidad indígena encabezada por don [REDACTED], ubicada en el lugar Pucura, comuna de Panguipulli, dicho derecho real fue gravado con un contrato de arrendamiento que tuvo como marco jurídico la ley vigente al momento de su celebración que permitían estos arrendamientos. Pues bien, al entrar en vigencia la ley 19.253 que en su artículo 13 prohíbe arrendar por más de 5 años, regulando ahora, de manera distinta el derecho real de dominio de los demandantes respecto de los “goces y cargas” (...), debiendo aplicarse pues la nueva ley prevaleciendo en esto, sobre la antigua.

Que, en ese sentido, es ilustrativa es la sentencia N°5561/08 de la Excelentísima Corte Suprema que señala en su considerando séptimo: *“Que justamente la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, contiene excepciones al principio general establecido en el artículo 9 del Código Civil y una de esas excepciones lo constituye lo dispuesto en el artículo 12 de dicha ley, que dispone que: “Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley, sin perjuicio de lo que respecto de mayorazgos o vinculaciones se hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales.”*

“El promitente vendedor, al tiempo del contrato, podía enajenar su propiedad, ya sea después de 20 años de adquirida o antes de dicho plazo si contaba con la autorización de la autoridad administrativa, concedida en



determinadas circunstancias fijadas por la ley de la época. Pero desde el 05 de octubre de 1993, fecha en que entró en vigor la Ley N° 19.253, dicho inmueble se encuentra regulado por un estatuto jurídico nuevo, que lo califica de tierra indígena, y de acuerdo al artículo 13 de dicha ley, existe una prohibición de enajenar de manera permanente a personas naturales no indígenas, prohibición fundada en el interés nacional, que fue el que motivó la dictación de la mencionada ley, debiendo aplicarse a este respecto el principio de especialidad de dicha ley, prevaleciendo las disposiciones de esta por sobre las disposiciones generales del Código Civil.

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

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

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

Siendo el contrato de arrendamiento de aquellos contratos de tracto sucesivo, sus representados se encuentran compelidos por el demandado a tolerar que siga ocupando como arrendatario por casi siete décadas más (evidentemente plazo superior a los 5 años que la ley actual permite y que comenzaron a correr, cuando mucho, desde el 05 de octubre de 1993, fecha



de entrada en vigor de la ley 19.253), limitando con ello, de manera ilegal, el uso y goce de la hijuela de su propiedad.

Que, a folio número setenta y ocho, rola acta de audiencia de estilo, en la cual la parte demandante ratificó la demanda interpuesta en todas sus partes.

La parte demandada vino en contestar mediante minuta escrita, que rola a folio número setenta y seis, en la cual se solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

El abogado de la demandada argumentó que, existe una falta de legitimación activa del demandante, en su demanda se señala, como propietario exclusivo y excluyente de una hijuela de 0,33 hectáreas de superficie, correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don [REDACTED] pero, si se remite a la inscripción especial de herencia acompañada por el propio actor, inscrita a fs. 415 vta. Nr. 434, se puede concluir que al fallecimiento de don [REDACTED] [REDACTED] fuera del demandante, aparecen como herederos respecto al predio [REDACTED] [REDACTED], todos de apellidos [REDACTED], por lo tanto, según su punto de vista no interviniendo los demás propietarios, ello sin duda alguna que, no están discutiendo la validez del contrato; y no puede ponerse termino a él, cuando una parte de seis, pretende un pronunciamiento respecto a interpretaciones de lo que fue la voluntad de las partes, al celebrar el contrato. Por otro lado, cuando se genera una posesión efectiva, se deben señalar fuera de la acreditación de la calidad de herederos, que derechos materiales o inmateriales, se incorporan a los herederos; en este caso, los eventuales derechos que puedan nacer de la relación de arrendamiento suscrito por quien fue el titular de la propiedad y que tuvo la calidad de arrendador; por esas circunstancias sin duda alguna que la acción no puede prosperar.

Incluso aún más, de acuerdo a la naturaleza del contrato, no se podían entender incorporado al demandante aquellas facultades que comprende las de cuidar, conservación, y reparación y mejoras de los objetos que forman el haber social; cuando se otorgan o se interpretan esas facultades esta ello referido a otro tipo de acciones y no aquellas que nacen del contrato de arrendamiento.



Dijo que el arrendamiento y promesa de compraventa, suscrito por don [REDACTED], y don [REDACTED], cumple con todos los requisitos, para que sean susceptibles de arrendamiento, en efecto: No constituye un bien o cosa cuyo arriendo la ley prohíbe; no se refería a derechos personalísimos; no se refería a cosas consumibles de las que no pueden hacer acorde con su naturaleza sin que se destruya.

Dijo que por el actor, no se señaló que el contrato de arrendamiento adolezca de algún vicio, para que se den las condiciones para ponerle término y de hecho no lo hay, porque no hubo incumplimiento en la obligación de usar de la cosa, según los términos o espíritu del contrato, no hay antecedentes, que existiere incumplimiento en la obligación de cuidar la cosa, causándole graves y culpables deterioros (por el contrario, de un terreno vacío, en este momento existen construcciones y cerramientos, situación que sin duda alguna ha despertado el interés del actor); tampoco se ha incumplido la obligación de pagar el precio, no se ha usado la cosa para una situación impropia o ilícita, es decir se han cumplido todas las finalidades que la ley establece, por lo tanto no concurren causales para ponerle termino al contrato de arrendamiento.

Que se hace mucha cuestión en la demanda, de análisis doctrinarios y algunos fallos, pero no todas las situaciones son las mismas, ni producen los mismos efectos, y es una situación que incluso hasta el día de hoy, la ley no define, si bien es cierto fue materia de discusión en el Senado, no se ha aprobado ningún texto, claro y específico que declaren nulos los contratos, ni tampoco la CONADI, ha entregado antecedentes al respecto en cuanto a un estudio de los contratos de arrendamiento de un plazo superior a diez años, ni el Ministerio de Justicia ha promovido una ley o modificación de la existencia al respecto.

Sin duda alguna que producía un punto de vista negativo, cuando se han suscrito contratos de buena fe, por pequeños retazos de terreno que constituye el hogar de personas jubiladas como en el caso de su mandante y que por, interpretaciones, autocalificándose de personas más débiles, incluso faltándole el respeto al señalarse que carecen de conocimiento, y por ello se les habría engañado.



Que nadie se ha preocupado del perjuicio grave, e irreparable que significa disponer el desalojo de las personas que por años han vivido en el lugar.

El demandante, afirmó, nunca ha vivido en el lugar, no ha sido su fundamento, de acuerdo con las normas de la tradición indígena, trabajar la tierra; su interés nace sin duda alguna por las mejoras que ha introducido su mandante, quien como se ha dicho vive por años en el lugar, está inserto en la comunidad, coopera con las instituciones y es el presidente del Comité de Agua Potable Rural del sector. El hecho de vivir en el lugar, es para estar en un ambiente de tranquilidad, como también para darle un ambiente mejor en las oportunidades que se puede a su nieta [REDACTED] [REDACTED] quien es portadora de un síndrome de Tourette Grave, que ha sido resistente a bastantes fármacos y altera mucho sus actividades de vida diaria tanto escolares como sociales.

Se argumenta, dándole nuevamente una acomodaticia interpretación a la norma del Código Civil y a la ley de efecto retroactivo de las leyes, cuando estas señalan, en especial el artículo 9 del Código Civil “la ley solo puede disponer para el futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo” y ello en relación con el artículo 22 de la ley de efecto retroactivo que señala “en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración”.

Se le da una interpretación al estimarse, respecto a sus goces y cargas en lo tocante a su extinción, prevalecen las disposiciones de la nueva ley. Ahora en cuanto al contrato de arrendamiento y la relación con el actor, que se entiende “por goce y cargas”, que puedan tener el efecto de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, aplicando las normas que establece la ley 19.253.

Necesario era señalar también, que aquí lo que se está pidiendo es el término del contrato de arrendamiento, pero no hay ningún requerimiento, en cuanto a la promesa de venta, suscrita en la cláusula tercera del referido contrato, por la cual se pagó un precio y que otorgo el derecho a poseer el bien; este contrato, no se deja sin efecto de pleno derecho, tiene que mediar previamente un acuerdo de voluntades o una resolución judicial, por lo tanto la sentencia que se dicte no puede tener efecto en relación con la promesa convenida.



Por último, dijo que como antecedente que el artículo 56 de la Ley 19.253, en su artículo 7°, dispone como requisito perentoria, que la CONADI, debe emitir un informe jurídico, técnico y socio- económico, acerca de la cuestión debatida y si bien es cierto, en estos autos, se anuló lo obrado, si existió un pronunciamiento de dicho organismo público, donde se infiere, que se debe aplicar la actual ley Indígena por lo tanto, existiría una inhabilidad, del organismo que ya emitió opinión o por lo menos de los funcionarios que intervinieron en el informe.

Que, a folio setenta y ocho, rola el llamado a conciliación, la que no se produjo.

Que ,a folio setenta y ocho, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: **A.)** Efectividad de encontrarse legitimado activamente el demandante. En la afirmativa, hechos y circunstancias que configuran dicha legitimización. **B.)** Efectividad que el contrato de arrendamiento, materia del presente juicio infringe lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 19.253.

Que, a folio noventa y siete, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el objeto del presente juicio es conocer la acción de terminación de contrato de arrendamiento deducida por don ██████████ ██████████, en contra de don ██████████ ██████████, argumentando que en mérito de la inscripción especial de herencia de fojas 415 vuelta N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2009, es dueño de la hijuela N°127 de 0,33 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don ██████████ ██████████, ubicada en el lugar Pucura de esta comuna de Panguipulli, inmueble que se encuentra gravado debido a un contrato de arrendamiento y promesa de venta celebrado con fecha 03 de junio de 1985 entre el demandado y ██████████ ██████████, por el plazo de setenta años, contrato que recae sobre tierra indígena, cual impide el uso y goce de su tierra, contrato que la actual ley indígena, en especial el artículo 13, por lo que pidió la terminación.

Acción a la que se opuso la parte demandada, alegando que el demandante carece de legitimación activa, habida consideración de que



constaba en la inscripción especial de herencia la existencia de otros propietarios que no comparecieron al juicio, además, alegó que el contrato materia del presente juicio no adolece de ningún vicio, no han existido incumplimiento en la obligación de usar de la cosa, según los términos o espíritu del contrato, no hay antecedentes, que existiere incumplimiento en la obligación de cuidar la cosa, que en el terreno en la actualidad momento existen construcciones y cerramientos, tampoco se ha incumplido la obligación de pagar el precio, no se ha usado la cosa para una situación impropia o ilícita, es decir se han cumplido todas las finalidades que la ley establece, por lo que no concurren causales para ponerle termino al contrato de arrendamiento. Y así, también dijo que lo que se pidió es el término del contrato de arrendamiento, pero no hay ningún requerimiento, en cuanto a la promesa de venta, suscrita en la cláusula tercera del referido contrato, por la cual se pagó un precio y que otorgó el derecho a poseer el bien, y este contrato, se afirmó, que no se dejaba sin efecto de pleno derecho, tiene que mediar previamente un acuerdo de voluntades o una resolución judicial, por lo tanto la sentencia que se dictare no podía tener efecto en relación con la promesa convenida.

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

Documental:

a) A folio número uno, copia de inscripción especial de herencia de fojas 415 vuelta, número 434, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2009.

b) A folio número uno, copia de escritura pública de contrato de Arrendamiento y promesa de venta de fecha 03 de junio de 1985, repertorio N° 37/1985 de la Notaria de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emeraldía.

c) A folio número setenta y nueve, copia de inscripción especial de herencia de fojas 103, número 136, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1988

d) A folio setenta y nueve, copia de sentencia de reemplazo dictada por este tribunal con fecha 04 de abril del año 2020, en causa Rol C-125-2018, caratulada "Bravo con Tiznado".

TERCERO: Que, la parte demandada no rindió prueba.



CUARTO: Que, a folio número noventa y cuatro, rola el informe emitido por la Dirección Regional de la Región de Los Ríos de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, en el cual se contiene en el informe jurídico, el informe técnico N° 12/2022 elaborado por don Pedro Soto Vio, y el informe social del demandado don Luis Orlando Quintana Palacios, confeccionado por la Asistente Social doña Silvia Sanhueza Salazar.

QUINTO: Que, en base a la prueba rendida en autos, y considerando los hechos que debían ser probados, se puede dar por establecido que la existencia de contrato de arrendamiento cuya terminación se ha solicitado, toda vez que se acompañó respectiva copia de este, habiendo este sido suscrito con fecha 03 de junio de 1985, en la Notaría de Panguipulli bajo el repertorio N°37 del citado año, por don [REDACTED] y [REDACTED], en el cual queda establecido que fue pactado por el plazo de 75 años, como reza la cláusula segunda. Además, de pactarse una promesa de venta de compraventa en los términos en que se reguló en la cláusula tercera.

Así, con el mérito de las inscripciones especiales de herencia acompañadas por la parte demandante, se probó que don [REDACTED], junto a otras cinco personas es dueño de la hijuela N° 127 correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don [REDACTED], ubicada en el sector Pucura de la comuna de Panguipulli, lo anterior toda vez que la inscripción especial de herencia de fojas 103 N° 136 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1988, prueba que al arrendador don [REDACTED], le sucedió don [REDACTED], y a este le sucedieron, como prueba la la inscripción especial de herencia de fojas 415 vuelta, N° 434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2009, don [REDACTED], doña [REDACTED], doña [REDACTED], don [REDACTED], don [REDACTED], todos de apellidos [REDACTED] y doña [REDACTED].

Con el mérito del informe técnico e informe social, emitidos por CONADI y que rola a folio noventa y cuatro, se prueba que el demandado vive junto a su cónyuge, que ambos son jubilados, y que su casa habitación está edificada en la hijuela materia del contrato de arrendamiento, cuyo



término se ha pedido, Así también con el mérito de la prueba testimonial rendida por la parte demandada, se acreditó el hecho que en el terreno que fue objeto del contrato de arrendamiento cuyo término se ha pedido, inmueble al que solo se le ha dado uso habitacional.

SEXTO: Que, en base a los hechos dados por establecidos en el motivo décimo primero, quedó probado que el demandante es propietario de la hijuela 127 junto a otras cinco personas, y es un hecho que solo él ha comparecido en juicio, entonces corresponde determinar sí él se encontraba legitimado para accionar en la presente causa. Y para resolver dicha cuestión deben tenerse en consideración las normas que regulan el cuasicontrato de comunidad contenidas en los artículos 2304 y siguientes del Código Civil, en especial el artículo 2305, el cual prescribe que: “El derecho de cada uno de los comuneros sobre a cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social”, norma que nos remite al artículo 2081 del citado código, y que la señala: “No habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes y sin perjuicio de las reglas que siguen: 1ª. Cualquier socio tendrá el derecho de oponerse a los actos administrativos de otro, mientras esté pendiente su ejecución o no hayan producido efectos legales. 2ª. Cada socio podrá servirse para su uso personal de las cosas pertenecientes al haber social, con tal que las emplee según su destino ordinario, y sin perjuicio de la sociedad y del justo uso de los otros. 3ª. Cada socio tendrá el derecho de obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales. 4ª. Ninguno de los socios podrá hacer innovaciones en los inmuebles que dependan de la sociedad sin el consentimiento de los otros”. De las citadas normas legales queda establecida la existencia de un mandato tácito y recíproco, encontrándose por ende facultado cualquiera de los herederos para representar legalmente a la comunidad hereditaria, y la demandante compareció en calidad de comunera del inmueble respecto del cual existe vigente el contrato de arrendamiento cuyo término se solicita y lo hizo en virtud del mandato tácito antes referido, y dentro de las facultades que en él se contienen se encuentra específicamente la de cuidar de la conservación del haber común y conservar es guardar, de modo que el



ejercicio de la acción deducida, orientada a recuperar la tenencia de la cosa común, es decir, a preservar el haber de la comunidad, no puede sino constituir un acto de administración de aquellos para los que la ley faculta expresamente realizar a cada comunero. De esta forma, si no existe un administrador de la cosa común, los comuneros pueden ejercer actos que tiendan a su conservación, porque “no puede impedirse que un comunero trate de resguardar su derecho, el cual podría desvanecerse si la cosa sobre que recae pudiera destruirse o perderse para la comunidad, y en ese sentido queda establecido que el demandante se encuentra legitimado para demandar, pues demandó la terminación amparada en el mandato tácito y recíproco que existe entre los comuneros.

SÉPTIMO: Que, habiendo despejado lo anterior, en relación al contrato sub lite, tal como consta de la copia acompañada éste fue celebrado con fecha 03 de junio del año 1985, siendo arrendada toda la hijuela 127 correspondiente a la División de la Comunidad Indígena encabezada por don [REDACTED] ubicada en el sector Pucura, además de pactarse una promesa de compraventa, siendo suscrito bajo el imperio de la Ley 17.729, la cual en su artículo 26 no fijaba un plazo para la celebración de los contratos de arrendamiento, y la terminación ha sido pedida bajo el imperio de la actual ley indígena la N°19.253, que entró en vigencia con fecha 05 de octubre del año 1993, en la cual se contiene el artículo 13 que dispone lo siguiente: “Las tierras a que se refiere el artículo precedente, por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia. No obstante, se permitirá gravarlas, previa autorización de la Corporación. Este gravamen no podrá comprender la casa-habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia.

Igualmente, las tierras cuyos titulares sean Comunidades Indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración.

Las de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. En todo caso, éstas con la autorización de la Corporación, se podrán permutar por tierras de no indígenas, de similar



valor comercial debidamente acreditado, las que se considerarán tierras indígenas, desafectándose las primeras.

Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta.”

Entonces lo que en el caso sub lite se plantea es una discusión con los aspectos jurídicos que rigen la relación contractual nacida con la celebración del contrato de fecha 07 de septiembre del año 1990, estando en pugna los dos cuerpos normativo antes mencionado, donde la parte demandada pretende la aplicación de manera irrestricta de la ley bajo la cual se celebró el contrato alegando la supervivencia de la Ley de acuerdo con lo regulado en el artículo 9 del Código y el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de la Leyes y la posición seguida por la parte demandante, la cual solicita que se haga aplicación de la actual Ley Indígena, la cual como se señaló estableció en el artículo 13 un límite en cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento de tierras indígenas.

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



asentado en la actualidad la procedencia de la terminación de los mencionados contratos.

Y si bien el suscrito al conocer acciones relativas a la terminación de contratos de noventa y años, fue de la posición de hacer aplicación de las normas generales contenidas tanto en el Código Civil, en el párrafo primero del Título Preliminar, como en el Título XXVI del Libro Cuarto, y la Ley de Efecto Retroactivo de la Leyes, y mantener la vigencia de los mismos, y sin perjuicio del efecto relativo de las sentencias consagrado en el artículo 3 del Código Civil, entiende que la interpretación que nuestros tribunales superiores de justicia, tanto la Excm. Corte Suprema, como la I. Corte de Apelaciones de Valdivia han hecho respecto de la discusión jurídica que se plantea, es aquella que se ajusta a los lineamientos actuales de nuestra legislación nacional sobre todo en el trato con los pueblos originarios reconocidos por la Ley 19.253, estableciendo un estatuto diferenciado para estos últimos, condición que resulta reforzada con la entrada en vigor del convenio 169 de la O.I.T, a través del cual se formula un expreso reconocimiento de los pueblos originarios y la a sus tradiciones, culturas y derechos ancestrales, siendo la vinculación con la tierra es una cuestión de la esencia de su cultura, sobre todo para la nación mapuche, etnia a la que pertenece la demandante, donde la tierra es fundamental para su existencia y la continuidad de su vida comunitaria y sus tradiciones.

NOVENO: Que, así las cosas, se comparte entonces lo sostenido por la I. por la Primera Sala de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia en sentencia dictada con fecha 12 de abril de 2021, en causa Rol Corte N° 67-2021, y por la Segunda sala de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia en sentencia dictada con fecha 24 de diciembre de 2020, en causa Rol Corte N° 393-2020, en cuanto a que las disposiciones vigentes a la época del contrato y en razón de aquellas sobre su aplicación en el tiempo, especialmente el artículo 9 del Código Civil y 22 de la ley sobre efecto retroactivo de las leyes, son normas legales del mismo rango que las disposiciones contenidas en la ley 19.253, por lo que no es posible pretender que bajo dicho fundamento, aquellas conformen un marco normativo de jerarquía superior y por ende tengan preeminencia respecto de la legislación vigente al momento de interponer la demanda, que se enmarca además en el cumplimiento de deberes internacionales del Estado



en relación con los derechos humanos de los pueblos originarios, situación que generaría un estatuto de mayor jerarquía y preponderancia que la ley antigua, y en cuanto a sus efectos posteriores o ultractividad de dicha legislación. Y que la nueva normativa constituye un estatuto legal especial y de orden público, coherente con los derechos fundamentales de los pueblos indígenas, pues es de interés del Estado de Chile, brindarles una particular y efectiva protección especialmente en lo concerniente a sus territorios, y por tratarse de un conjunto normativo particular, debía primar sobre el estatuto general que rige las relaciones contractuales entre civiles, preeminencia que cobra más preponderancia cuando a su respecto debía tener aplicación lo dispuesto en el Convenio 169 de la O.I.T. norma de rango superior y por ende, de aplicación prioritaria en las relaciones entre indígenas y aquellos sujetos, que no lo son, imponiendo a los Estados el deber de respetar, mediante una regulación especial, atendida la importancia que para las culturas y valores espirituales de los pueblos reviste su relación con la tierra o territorios que ocupan o utilizan.

DÉCIMO: Que, más allá de la alegación efectuada por la parte demandada de que se cumplieron todas las obligaciones asumidas por su parte, esto es, pagar la renta pactada, que se ha cuidado el bien arrendado, el contrato celebrado afecta los atributos del dominio tal como este se define en el artículo 582 del Código Civil, pues en la práctica por la extensión por la que se celebró en contrato impide al propietario usar, gozar y disponer de la cosa que es de su propiedad. Debiendo considerarse, además, que la renta pactada es una cantidad irrisoria, dos mil pesos anuales. Lo anterior importa entender entonces, y tal como lo ha sostenido la Excma. Corte Suprema, que el mencionado contrato escondía una enajenación, hecho que en el caso en cuestión se corrobora con el mérito de la promesa de compraventa contenida en la cláusula tercera del contrato repertorio 37/1985 de la Notaría de Panguipulli, pues si bien en el papel los propietarios conservaban el dominio del terreno arrendado, no pueden en la práctica hacer uso y goce de él, y si bien era cierto que la Ley que regía al momento de la celebración del contrato no fijaba límites de tiempo para celebración del contrato, la imposibilidad que en la actualidad tiene la demandante y los otros miembros de la comunidad hereditaria de hacer uso de la tierra materia del contrato sub lite, importa atentar contra la especial vinculación



de los pueblos originarios con la tierra, la cual tiene un especial reconocimiento en el artículo 13 del Convenio 169 de la O.I.T. En consecuencia, en la práctica el contrato materia del presente juicio importa, como ya se razonó, una enajenación del terreno arrendado, ya que priva a los propietarios hacer uso y goce, por lo que la terminación del contrato de arrendamiento al amparo de la vigente Ley 19.253 es del todo procedente, considerando que se vulnera lo regulado en el artículo 13 del citado cuerpo legal, en cuanto al plazo de duración de los contratos y a las regulaciones contempladas en el Convenio 169 de la O.I.T. en especial el recién mencionado artículo 13. Haciendo presente que así también lo ha sostenido la I. Corte de Apelaciones de Valdivia en causa Rol Corte 67-2021: “10.- Que así las cosas, el contrato en cuestión, comprende un manifiesto ardid por el cual se pretendía eludir normas legales, y que por sus características y tiempo, envuelve una verdadera enajenación del bien lo que importa una privación absoluta del derecho, conducta que a la luz de la actual legislación, que conlleva un principio restaurador de los derechos de los pueblos originarios, considerando esto último como un imperativo para el Estado y por ende un asunto de orden público, como ya se había anticipado, no puede sino llevar a concluir que la terminación del contrato de arrendamiento en cuestión a la luz de la ley 19. 253 es del todo procedente pues, es la única forma de restituir a los legítimos propietarios el pleno ejercicio de sus derechos sobre la tierra, como un atributo inherente a su cultura”. Por ende, y tal como se dirá en lo resolutivo del presente fallo la acción será acogida, pero sin condenar en costas, por cuanto se estima que si había motivo plausible para litigar.

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

I.-) Que, **SE ACOGE la demanda de terminación de contrato de arrendamiento** de lo principal del folio N°1, interpuesta por don [REDACTED], en contra de don [REDACTED]



██████████, y en consecuencia, **se declara terminado el contrato de arrendamiento** celebrado fecha 03 de junio del año 1985, en la Notaría de Panguipulli de don Leonardo Calderara Emeraldía, repertorio N°37/1985, entre don ██████████, y don ██████████. Debiendo cancelarse todas las inscripciones y subinscripciones del Conservador de Bienes Raíces que se hubieren practicado con motivo del mencionado contrato.

II.-) Que, el demandado don ██████████, deberá restituir el inmueble objeto del contrato dentro de tercero día en que quede ejecutoriada la sentencia, libre de todo ocupante.


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


Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.


Del Rol Civil N° C-181-2014.

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

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


Carlos Guillermo Aguilar Hernández
Juez
PJUD
Diez de enero de dos mil veintitrés
08:25 UTC-3




Cristian Alfredo Jara Sepúlveda
Secretario
PJUD
Diez de enero de dos mil veintitrés
12:18 UTC-3

