

Santiago, cinco de abril de dos mil veintitrés.

Visto:

En estos autos Rol N° 264-2015, seguidos ante el Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Panguipulli, por sentencia de dieciséis de marzo de dos mil veinte, se rechazó la demanda principal de solicitud de declaración de oficio de nulidad absoluta de contrato interpuesta por don Ismael Millanguir Millanguir en contra de don Osvaldo Villanueva Rodríguez por haber transcurrido el plazo de saneamiento de diez años contemplado en el artículo 1683 del Código Civil. Asimismo, se desestimó la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por haberse acogido la excepción de prescripción, con costas.

Este fallo fue apelado por el demandante, y una sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia, por determinación de trece de julio de dos mil veintiuno, lo confirmó.

En contra de esta última resolución, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, atendido lo dispuesto en el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, pueden los tribunales, conociendo por vía de apelación, consulta o casación o en alguna incidencia, invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes del recurso manifiesten que adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa, indicándoles los posibles vicios respecto de los cuales deberán formular sus alegatos, lo que no se hizo, por haberse detectado en el estado de acuerdo.

Segundo: Que, según lo dispone el número 5 del artículo 768 del referido código, es causal de nulidad formal la circunstancia que la sentencia se haya pronunciado desatendiendo cualquiera de los requisitos que señala el artículo 170 del citado cuerpo legal; norma que, en su número 4, prescribe que deben contener las consideraciones de hecho



o de derecho que le sirven de fundamento; disposición que, en lo que interesa, se entiende complementada con lo que estatuyen los números 5°, 6°, 7° y 8° del Auto Acordado de esta Corte sobre la forma de las sentencias de 30 de septiembre de 1920, que disponen, que debe observarse lo siguiente: las consideraciones de hecho que le sirvan de fundamento, estableciendo con precisión aquellos sobre que versa la cuestión que debe fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; si no hubiera discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba conforme a las reglas legales; si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que sirvan para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta para los fines consiguientes; y las consideraciones de derecho aplicables al caso.

Al respecto, se señala que la necesidad de motivación de las sentencias permite el control de la actividad jurisdiccional por parte de la opinión pública, cumpliendo así con el requisito de publicidad; logra el convencimiento de las partes, eliminando la sensación de arbitrariedad y estableciendo su razonabilidad, al conocer el por qué concreto de la resolución; permite la efectividad de los recursos; y pone de manifiesto la vinculación del juez a la ley. (Mosquera Ruiz, Mario y Maturana Miquel, Cristian, *Los Recursos Procesales*, Editorial Jurídica de Chile, año 2010, p. 253).

Tercero: Que para los efectos de una debida inteligencia de las cuestiones planteadas, es necesario reseñar algunos antecedentes de relevancia que surgen del proceso:



a.- Don Ismael Millanguir Millanguir interpuso demanda en contra de don Osvaldo Villanueva Rodríguez con el objeto de que: 1°.- Se declare de oficio la nulidad absoluta de la renovación del contrato de arrendamiento desde el 23 de agosto de 2007; 2°.- En subsidio, se declare la nulidad absoluta de la renovación efectuada en la fecha indicada;- 3°.- Se disponga la cancelación de las inscripciones y subinscripciones pertinentes; y, 4°.- Se ordene la restitución del predio objeto de la renovación dentro de tercero día desde que la sentencia sea notificada. Explicó que el 23 de agosto de 2002 celebró un contrato de arrendamiento que recayó sobre un retazo de su propiedad de 4,08 hectáreas que forman parte de la hijuela 5, ubicada en Linguinigueo, comuna de Panquipulli -que tiene la calidad de tierra indígena- por un término cinco años y de dieciséis renovaciones del mismo período cada una y una renta total de \$ 3.764.706. Agregó que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N° 19.253 no es posible arrendar tierra indígena a quien no tenga tal condición por un ciclo que exceda los cinco años bajo sanción de nulidad absoluta. En relación con la prescripción de la acción señaló que se trata de un contrato de tracto sucesivo cuyo primer período se cumplió el 23 de agosto de 2007, por lo que a partir de esa renovación se tornó en objeto ilícito.

b.- Al contestar la demanda, en lo pertinente al arbitrio en análisis, se opuso la prescripción de la acción alegando que transcurrió el término al que se refiere el artículo 1683 del Código Civil desde la celebración del contrato de arrendamiento;

c.- La sentencia de primer grado rechazó tanto la demanda principal como la subsidiaria al acoger la excepción de prescripción;

d.- Apelada esta decisión por el demandante, una de las salas de la Corte de Apelaciones de Valdivia, la confirmó agregando algunos razonamientos.



Cuarto: Que para los efectos de acoger la excepción de prescripción opuesta por la demandada, la sentencia de primer grado desestimó la postura del demandante en cuanto a la naturaleza de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento, y estableció, por lo tanto, que el cómputo del plazo de inicio del saneamiento de la nulidad no debía comenzar a partir de la renovación por cuanto ella *"no importa el nacimiento de un nuevo contrato, sino es la prolongación de la vigencia del contrato original"*, concluyendo que el término debe contarse a partir de *"la fecha de celebración del contrato, esto es, el 22 de agosto de 2002"*, y atendido que la demanda fue presentada el año 2015 y notificada el 2016 *"transcurrieron más de diez años desde la celebración del contrato, razón por lo que en la especie operó el saneamiento de cualquier nulidad que el contrato suscrito entre las partes hubiese presentado"*.

Quinto: Que, por su parte, la resolución de la Corte de Apelaciones de Valdivia al decidir el negocio sometido a su conocimiento, no eliminó ninguno de los considerandos del fallo de primer grado, entre otros, el razonamiento séptimo, en el que se reflexionó que el inicio del plazo de prescripción debía contarse a partir de la celebración del contrato de arrendamiento materia de la *litis*, esto es, desde el 23 de agosto de 2002, de manera que no cabía duda que *"operó el saneamiento de cualquier nulidad que el contrato suscrito entre las partes hubiese presentado"*.

Y, a su turno, determinó que la decisión del a quo debía ser confirmada, teniendo en consideración que *"establecida entonces la validez de la suscripción del contrato de arrendamiento, corresponde analizar la petición subsidiaria del demandante, respecto de la cual fue declarada la prescripción extintiva de la acción. La sentencia aplicó el artículo 1683 del Código Civil y ante la circunstancia que el vicio se produjo con la primera renovación del contrato, lo que ocurre el 24 de Agosto de 2007, es a contar de esa fecha que comienza el cómputo del plazo, sin que resulte admisible"*



lo solicitado por la parte demandante y recurrente, en cuanto a estimar que es la segunda renovación aquella respecto de la cual deba contarse el plazo de la acción de nulidad de la renovación, por cuanto ello otorgaría validez a la primera renovación del contrato”.

Sexto: Que, como es dable advertir, la sentencia atacada mantuvo el basamento séptimo del fallo de primer grado, en cuya virtud estableció que el plazo de prescripción debía comenzar a contarse desde la fecha de celebración del contrato, en tanto que en su razonamiento séptimo sostuvo que el vicio se produjo con la primera renovación, hito desde el cual, afirmó, principia el cómputo respectivo. En efecto, mediante dicho parecer la Corte dejó subsistente lo resuelto por el *a quo* en lo que concierne a la procedencia de la defensa del demandado al concluir que transcurrió el término referido en el artículo 1683 del Código Civil contado desde que la convención nació a la vida jurídica, pero, al mismo tiempo, concluyó que tal término debía principiar desde la primera renovación.

Séptimo: Que, bajo este prisma, resulta inconcuso que la contradicción advertida hace que el fallo quede desprovisto de consideraciones que sirvan de fundamento a la decisión adoptada, desde que al ser opuestas se anulan. De esta manera, no es posible saber cuáles son las razones que se tuvieron en vista para acoger la excepción de prescripción, si el cómputo del plazo, en un caso - sobre la base de lo de argumentado en primera instancia - comienza desde la fecha de celebración del contrato (23 de agosto de 2002) y, en el otro, conforme a lo razonado por el tribunal de alzada, a partir de la primera renovación (23 de agosto de 2007), especialmente si se considera que en esta segunda alternativa, no habrían transcurrido los 10 años que requiere el saneamiento de la nulidad absoluta.

Octavo: Que, de lo expuesto, queda de manifiesto que la resolución reprochada no cumplió con la ritualidad estatuida en el literal cuarto del artículo 170 del Código de



Procedimiento Civil y en el número 5° del Auto Acordado de esta Corte, ya reseñado, contravención que trae consigo la invalidación de la sentencia viciada en virtud de haberse incurrido en la causal de nulidad formal prevista en el ordinal 5° del artículo 768 de la compilación procesal tantas veces citada.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de trece de julio de dos mil veintiuno de la Corte de Apelaciones de Valdivia, y se la reemplaza por la que, sin nueva vista, pero separadamente, se dicta a continuación.

Atendido lo resuelto no se emite pronunciamiento respecto del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

Redacción a cargo de la Ministra señora Andrea Muñoz Sánchez.

Regístrese.

N° 60.646-2021

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Sergio Muñoz G., señor Ricardo Blanco H., señoras Andrea Muñoz S., señoras Ángela Vivando M. y Adelita Ravanales M. No firman los ministros señor Blanco y señora Vivanco, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con licencia médica el primero y por estar con feriado legal la segunda. Santiago, cinco de abril de dos mil veintitrés.





QYQRXERXFRP

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a cinco de abril de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

