

Santiago, cinco de abril de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

**Visto:**

Se reproduce la sentencia enalzada, previa eliminación de sus considerandos séptimo y octavo.

**Y se tiene, además, presente:**

1°.- Que en el análisis de los medios de convicción aportados al juicio, deben considerarse las siguientes circunstancias:

a.- El 23 de agosto de 2002 se celebró un contrato de arrendamiento entre don Ismael Millanguir Millanguir -arrendador- y don Osvaldo Villanueva Rodríguez -arrendatario- que recayó sobre *"un retazo de cuarenta y ocho mil ochocientos metros cuadrados de terreno, dentro de la Higuera número cinco, individualizada en la cláusula primera de la presente escritura"*;

b.- En la cláusula tercera se pactó una duración de cinco años a contar de la fecha de la escritura pública, pudiendo *"renovarse por períodos iguales si ninguna de las partes manifestare su voluntad de ponerle término dentro del período que estuviere en curso, mediante escritura pública de la cual deberá tomarse razón al margen de la presente escritura, con una anticipación de a lo menos seis meses antes del fin del respectivo período"*;

c.- En la cláusula cuarta se estableció que *"la renta total por los cinco años de arrendamiento será la suma de doscientos treinta y cinco mil doscientos noventa y cuatro pesos"* que se pagan en el acto;

d.- En la cláusula octava se dejó constancia que *"sin perjuicio de lo anterior, don Osvaldo Villanueva Rodríguez paga anticipadamente en este acto a don Ismael Millanguir Millanguir la suma de tres millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos seis pesos, correspondiente a dieciséis renovaciones futuras de arriendo de un período de*



*cinco años cada uno y que don Ismael Millanguir Millanguir declara recibirlos al contado y en dinero en efectivo en este acto";*

*e.- En la cláusula décimo primero (sic) se estableció que don Ismael Millanguir Millanguir se "obliga a no enajenar, ni gravar, ni permutar el retazo arrendado ...";*

*f.- En la cláusula décimo segundo (sic) se señaló que "el arrendador faculta expresamente al arrendatario para impetrar e interponer toda acción judicial reivindicatoria, posesoria, de comodato precario o cualquier otra acción que la arrendataria estime conducente para proteger el dominio, posesión o mera tenencia materia del presente contrato, pudiendo para tal efecto actuar el arrendatario en representación del arrendador con el total de las facultades que le confieren ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil ...";*

*g.- En la cláusula décimo cuarta (sic) se indicó que "las partes declaran expresamente que todo lo convenido en el presente contrato obligará íntegramente a sus descendientes y le dan el carácter de irrevocable a todo poder conferido por el presente contrato ...";*

*h.- El demandante tiene la calidad de indígena;*

*i.- Las partes no discutieron que el terreno sobre el cual versó el contrato de arrendamiento tiene la calidad de indígena;*

*j.- La demanda fue presentada el 4 de noviembre de 2015 y notificada el 10 de febrero de 2016.*

**2°.-** Que, en relación con la materia en discusión, conviene tener presente algunos aspectos de trascendencia en los procesos como el de la especie, cuyo objeto es un terreno o predio de carácter indígena sometido a una normativa y resguardo especial.

En efecto, esta Corte Suprema antes manifestó que la legislación nacional ha evolucionado, desde la dictación de la Ley N° 17.729, en torno a la relación y trato con los pueblos indígenas, lo que llevó a dictar la Ley N° 19.253,



con una visión distinta y acorde a las normas internacionales - reforzada con la ratificación del Convenio 169 de la OIT - que está dirigida a la protección, fomento y desarrollo de las etnias indígenas, consagrando, entre otras reglas, una especial protección a las tierras, por "exigirlo el interés nacional", que prohíbe su enajenación y gravamen, salvo entre comunidades o personas de una misma etnia, así como el arrendamiento, comodato y cesión a terceros del uso y goce. De igual manera, se ha dicho que en el análisis de los contratos de arrendamiento, bajo la modalidad pactada, suele imponerse a los titulares de tierras indígenas un gravamen que afecta los atributos esenciales del dominio y que dichos actos pueden "encubrir una enajenación de la tierra, lo que no resulta tolerable a la luz de los principios y las normas que regulan las relaciones jurídicas con los pueblos indígenas y los compromisos asumidos por el Estado de Chile, ya que hace inviable el ejercicio del derecho en su esencia, constituyendo una privación absoluta de su derecho de dominio". Entiende, de este modo, que la actual legislación "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 interés público". (Sentencia de la Corte Suprema, de 8 de febrero de 2022, Rol N° 11.283-2021).

3°.- Que, el contrato de arrendamiento que nos ocupa fue celebrado bajo la plena vigencia de la Ley N° 19.253, que establece normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, publicada en octubre de 1993, cuyo artículo 13 dispone que las tierras indígenas, "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 cedido a terceros su uso, goce o administración. Las de personas 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".

Lo antes referido da cuenta de una comprensión del problema que se inscribe en el marco de los principios generales declarados en el artículo 1° de la Ley N° 19.253, según el cual "...El Estado reconoce que los indígenas de Chile son los descendientes de las agrupaciones humanas que existen en el territorio nacional desde tiempos precolombinos, que conservan manifestaciones étnicas y culturales propias siendo para ellos la tierra el fundamento principal de su existencia y cultura" (inciso 1°), concluyendo 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".

El carácter y amplitud de la norma de clausura contenida en el artículo 13 ya citado es demostrativo de la importancia que la ley asignó a la figura en comento, la que se configura como una norma prohibitiva, cuya transgresión acarrea la nulidad absoluta del acto o contrato, por ilicitud de objeto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 1466 parte final del Código Civil. Lo anterior, pues el estatuto especial de las tierras indígenas se fundamenta "...en la protección del patrimonio inmobiliario indígena de la etnia respectiva -como condición necesaria para su supervivencia,



*justificada ampliamente en la experiencia histórica nacional-..."* (Morales, Álvaro, El estatuto especial de las tierras indígenas en la Ley N° 19.253, estatuto real o personal, Revista de Derecho Inmobiliario, año 4, N° 1, P. 331).

4°.- Que, en ese contexto, si bien al establecer como límite de los contratos de arrendamiento que celebre una persona indígena con una que no lo sea, un plazo no superior a cinco años, la norma en examen no señala en forma expresa que se excluye la posibilidad de la renovación de tales contratos, una interpretación que sea acorde a la intención y espíritu de la legislación actualmente vigente, claramente manifestada en ella misma, así como al contexto y aquella norma en que se alerta sobre la necesidad de catastrar los contratos de arrendamiento vigentes con plazos superiores a 10 años, para determinar si ha existido o no simulación (artículo 14 transitorio), no puede sino concluirse que las renovaciones de los contratos de arrendamiento no tienen cabida, desde que implicaría dejar abierta la puerta a una alternativa que va en la dirección contraria a lo que persigue la legislación, cual es "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".

En consecuencia, postular lo contrario, argumentando que no hay norma expresa que lo prohíba, resulta claramente contraintuitivo, por cuanto supone hacer más laxa una normativa que se dicta, precisamente, con los fines de protección antes señalados, que, desde luego, excluye la utilización de figuras jurídicas que, bajo la legislación anterior, se habían construido para disfrazar verdaderas enajenaciones de tierras indígenas, como es el caso de los contratos de arrendamiento a 99 años, que este tribunal ha debido conocer en diversas ocasiones, modalidad que, inevitablemente, este tribunal evoca al examinar el presente



contrato de arrendamiento, con sus 16 renovaciones sucesivas pactadas (80 años) y características plasmadas en el motivo primero.

5°.- Que, despejado lo anterior, y entrando al análisis de la procedencia de la excepción de prescripción de la acción de nulidad absoluta opuesta por la demandada, es menester hacerse cargo, en primer lugar, del argumento según el cual el eventual vicio de nulidad se encontraría en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, en cual se conviene la cláusula de renovación, más no en la renovación misma, ya que no es posible sostener que un contrato que ha nacido válido a la vida del derecho haya devenido luego en uno nulo. Bajo este supuesto, la demandada sostiene que el plazo de prescripción se cuenta desde el año 2002, en que se celebró el contrato.

Pues bien, del análisis del contrato de arrendamiento, se aprecia que en la cláusula tercera, las partes convienen lo siguiente: "El contrato de arrendamiento referido tendrá una duración de cinco años. Dicho contrato podrá renovarse por períodos iguales si ninguna de las partes manifestare su voluntad de ponerle término dentro del período que estuviere en curso, mediante escritura pública de la cual deberá tomarse razón al margen de la presente escritura, con una anticipación de a lo menos seis meses antes del fin del respectivo período".

Como es posible observar, en dicha cláusula se distinguen dos manifestaciones de voluntad distintas, que apuntan a objetivos diferentes, la primera, destinada a establecer el plazo de duración del contrato de arrendamiento, y la segunda, a pactar la renovación del contrato, por otros cinco años, sujeta a una condición suspensiva y negativa que ha de verificarse dentro de un plazo determinado, consistente en que ninguna de las partes manifieste su voluntad de ponerle término, por escritura pública, anotada al margen de aquella en que consta el



arrendamiento, durante el curso del período de los 5 años y hasta seis meses previos al vencimiento de dicho plazo.

Dicha renovación, pues, es una convención sujeta a una modalidad compleja, en este caso, una condición más un plazo, que suspende el nacimiento del derecho, de manera que éste nace a la vida jurídica sólo en caso de cumplirse el hecho negativo convenido, esto es, que ninguna de las partes manifieste su voluntad de ponerle término al contrato hasta antes de seis meses del vencimiento del período de cinco años.

Así las cosas, de cumplirse la mentada condición se iniciará un nuevo término de cinco años, una vez concluido el anterior, lo que excede el límite autorizado en el artículo 13 de la ley 19.253, y por lo tanto, a partir de esa fecha surge la acción para solicitar la declaración de nulidad absoluta, por haberse configurado el vicio que dispone la ley.

En consecuencia, no es que el contrato válido haya devenido en uno nulo, como objeta la defensa, sino, cosa distinta, la renovación, por un nuevo período, excediendo del límite previsto en la ley es aquello que la ley prohíbe y sanciona con la nulidad absoluta, renovación que no se produjo al celebrarse el contrato original, sino al verificarse la condición tantas veces descrita.

En consideración a lo reflexionado, el plazo de prescripción de 10 años se encontraba vigente tanto en la fecha en que fue presentada como en la que fue notificada la demanda.

6°.- Que en cuanto a la alegación de falta de legitimación activa fundada en que celebró el contrato "*sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba*", al tenor de lo que establece el artículo 1683 del Código Civil, cabe tener en consideración que el artículo 1683 del Código Civil prescribe que "La nulidad absoluta puede y deber 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 contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba...”.

Al tenor de lo previsto en la mencionada disposición es un hecho establecido por la ley que quien concurrió a otorgar el acto o contrato no puede pedir su nulidad, si ha conocido el vicio que lo invalidaba, lo que, como ha sostenido parte de nuestra doctrina, importa saber la causa generadora de la nulidad absoluta del negocio jurídico, lo que supone una comprensión real y efectiva del vicio, que va más allá de la presunción de conocimiento de la ley del artículo 8 del Código Civil, estimándose que, en la especie, no puede alegarse falta de legitimación activa ya que al momento de concurrir a celebrar el contrato el actor conocía la limitación en cuanto al tiempo de duración del arrendamiento -razón por la que lo pactó por cinco años- pero, en cambio, no se puede estimar que supiese que la renovación automática pudiese constituir un vicio o una infracción al artículo 13 de la Ley N° 19.253, desde que ha sido precisamente la judicatura la que ha establecido el correcto sentido de la norma.

7°.- Que, así las cosas, atendido el objeto de la renovación del contrato de arrendamiento cuya nulidad se pretende, esto es, un predio rústico que para todos los efectos legales corresponde a tierra indígena -cuestión no controvertida-, y considerando asimismo las cláusulas y modalidades de la misma convención asentadas en el motivo primero de esta sentencia, así como también lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N° 19.253 en relación con los artículos 1683, 10 y 1466 parte final del Código Civil, que consagra el objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes, se dan los supuestos para declararse la nulidad de la renovación del contrato de arrendamiento en la forma pretendida por la parte demandante.

8°.- Que se trata, claramente, de un caso en el que se usó la figura de un contrato de arrendamiento pactado con



renovaciones automáticas y sucesivas por igual lapso de tiempo que el original, existiendo la limitación que impone el estatuto legal vigente que autoriza esa clase de contratos por un plazo no superior a cinco años, criterio al que debe dársele prevalencia atendido el espíritu de la reforma introducida por la Ley N° 19.253, que considera la protección de las tierras indígenas como una "exigencia de interés nacional".

Por cierto que las demás modalidades incorporadas al referido contrato hacen presumir que el objetivo buscado fue eludir la limitación contemplada en la referida ley atendida la cláusula en virtud de la cual, en los hechos, se pactó una convención de una vigencia de por lo menos 85 años, término que muy razonablemente se cumpliría una vez fallecido el arrendador, cuestión que sin embargo fue prevenida al pactarse en la cláusula decimocuarta que *"el presente contrato obligará íntegramente a sus descendientes y le dan el carácter de irrevocable a todo poder conferido en el presente contrato"*. A la misma conclusión se llega si se considera el tenor de la cláusula decimosegunda cuando establece que *"el arrendador faculta expresamente al arrendatario para impetrar e interponer toda acción judicial reivindicatoria, posesoria, de comodato precario o cualquier otra acción que la arrendataria estime conducente para proteger el dominio, posesión o mera tenencia materia del presente contrato, pudiendo para tal efecto actuar el arrendatario en representación del arrendador con el total de las facultades que le confieren ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil"*, lo cual no es sino ilustrativo del interés del arrendatario de gozar de la cosa tal como lo haría su propietario.

9°.- Que, refuerza lo señalado, lo previsto en el artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253 al indicar que *"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° 17.729, de 1972, y sus posteriores modificaciones, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación", pues ha sido el legislador el que ha levantado una alerta, específicamente sobre los contratos de arriendo vigentes por largo plazo, imponiendo al Estado la obligación de catastrar y revisar eventuales simulaciones. Es decir, se reconoce que la legislación anterior permitió situaciones de desprotección de derechos que debían ser examinadas.

10°.- Que, por último, cabe tener en consideración que el organismo especializado en la materia, esto es, la Corporación de Desarrollo Indígena de la Región de Los Ríos, al evacuar el informe respectivo concluyó que "atendida la naturaleza de tracto sucesivo del contrato de arriendo, los derechos y obligaciones emanados de éste, se renuevan periódicamente, y van produciendo sus efectos jurídicos en la medida que se ejecutan por las partes, por lo que en opinión de este Servicio, se contraviene el estatuto jurídico establecido por la Ley N° 19.253 ... prohibición que se funda en el interés nacional, mismo que fue el que motivó la mencionada ley, por lo que debe aplicarse a este respecto el principio de especialidad de dicha ley, prevaleciendo las disposiciones de ésta por sobre las disposiciones generales del Código Civil".

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de dieciséis de marzo de dos mil veinte, y en su lugar se acoge la demanda interpuesta por don Ismael Millanquir Millanquir en contra de don Osvaldo Villanueva Rodríguez, sólo en cuanto:

I.- Se rechaza la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada.

II.- Se declara la nulidad absoluta de la renovación de



del contrato de arrendamiento celebrado entre don Ismael Millanguir Millanguir y don Osvaldo Villanueva Rodríguez, realizada con fecha 23 de agosto de 2007.

III.- Se ordena la cancelación de las inscripciones y sub inscripciones que gravan al inmueble *sublite*, número de repertorio 647/2002, otorgada ante el notario de Panguipulli don Leonardo Calderara Emaldía, y la inscripción de fojas 181 número 177 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de la misma ciudad.

IV.- El demandado deberá restituir el predio objeto de la renovación del contrato en el plazo de treinta días desde que quede ejecutoriada la sentencia.

V.- No se condena en costas al demandado por haber tenido motivo plausible para litigar.

Redacción a cargo de la Ministra señora Andrea Muñoz Sánchez.

Regístrese y devuélvase.

Nº 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.





XHXZXEYJXRP

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.

