

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL : C-190-2016
CARATULADO : CAUPAN/VICARIATO APOSTOLICO DE LA
ARAUCANIA

Panguipulli, uno de Julio de dos mil veinte

VISTO:

1. Comparecen los abogados don Jorge Antonio Acuña Reyes y doña Viviana Dominique Soto Yañez, ambos con domicilio para estos efectos en Calle J. Alessadri, sin número, lugar "La Ruka" de la comuna de Panguipulli, en representación de doña **HERMINIA MARGARETH ANTIMILLA CAUPAN**, cedula de identidad N°15.849.886-3, soltera, dueña de casa; don **RODRIGO ALEX ANTIMILLA CAUPAN**; cédula de identidad N° 16.213.886-3, soltero, empleado, dependiente; doña **ISABEL ALEJANDRA ANTIMILLA CAUPAN**, dueña de casa, soltera, cédula nacional de identidad número 17.324.145-3; y doña **GRACIELA INES CAUPAN HUENULLAN**, viuda, asesora del hogar, cédula nacional de identidad número 10.463.583-0, todos domiciliados en el lugar La Misión de Coñaripe, comuna de Panguipulli, Región de Los Ríos, chilenos de la etnia mapuche, quienes interponen demanda de término de contrato de arrendamiento, en procedimiento especial indígena en contra del **VICARIATO APOSTÓLICO DE LA ARAUCANÍA**, rol único tributario N° 81.732.500-9, representado por don **FRANCISCO JAVIER STEGMEIR SCHMIDLIN**, cedula nacional de identidad número 9.234.214-K, vicario, soltero, alemán, ambos domiciliados en la calle José Manuel Balmaceda N°596 de la Comuna de Villarrica, región de la Araucanía, con fundamento en los siguientes hechos:

Que sus representados son dueños de la hijuela número 180, de 16,80 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la división de la comunidad indígena encabezada por don Carlos Antimilla, ubicada en el Lugar Coñaripe de esta comuna, y que en especial deslinda: Norte y Nor-Oeste, línea recta, faja, el estero Collico y finalmente otra faja que la demarcan de las hijuelas número 179 y numero 166 respectivamente; Este, la hijuela numero 164 línea recta de por medio; Sur, camino público y línea



recta que la dividen de la hijuela número 181, y Oeste, camino público de Coñaripe a Panguipulli, el estero Collico y finalmente un cerco recto que la demarcan de la Misión de Coñaripe. Añaden que sus representados adquirieron la propiedad por sucesión por causa de muerte, que les fuera transmitida al fallecer don Pedro Alfonso Antimilla Llancafilo, padre y cónyuge respectivamente de los demandantes, cuya inscripción especial de herencia rola a fojas 715 vuelta, número 879 del Registro de Propiedad del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli. La propiedad que se ha singularizado tiene la condición de tierra indígena según el artículo 12 de la ley número 19.253 y los demandantes ostentan, naturalmente, la condición de chilenos indígenas de la etnia mapuche.

Exponen que con fecha 15 de febrero de 1989 por escritura pública otorgada en la notaria de Villarrica de don Jorge Tampe Maldonado, bajo el número de repertorio 145; el Vicariato Apostólico de La Araucanía, celebró con don Pedro Alfonso Antimilla Llancafilo un contrato de Arrendamiento y Promesa de Venta, sobre un retazo de la hijuela número 180, de 16,80 hectáreas, ya singularizada. El retazo sobre el que dicho contrato recayó fue singularizado en el mismo contrato y corresponde a una superficie de 1,0375, hectáreas, cuyos deslindes especiales son: NORTE, estero Collico; SUR, estero el Tralco; ESTE, Camino publico Panguipulli a Coñaripe; OESTE, Misión de Coñaripe del Vicariato Apostólico de la Araucanía.

Se pactó como plazo del arrendamiento, 99 años y una renta de \$70.000.- por todo el periodo. Asimismo la suma \$ 70.000, dados como pago de la renta, constituyeron al mismo tiempo el pago del precio de lo prometido vender. Se estipuló además respecto de la promesa, que esta se celebraría en el plazo de un año, luego de transcurridos los 20 años de prohibición de enajenar a que la hijuela se encontraba afecta y una vez que obtuviera la autorización que estipula el Decreto Ley N° 2568. Con la entrada en vigencia de la ley 19.253, el contrato prometido se tornó en moralmente imposible, el plazo de un año que se dieron la partes para celebrarlo caducó y desde luego no se obtuvo la autorización a que se aludió en la promesa, quedando en definitiva subsistente solamente el contrato de arrendamiento.

Así, la demandada ha permanecido en la tenencia del retazo de 1,0375 hectáreas, dentro de la hijuela de propiedad de los demandantes en virtud de un contrato de arrendamiento por un plazo de 99 años, del que ya han transcurrido 27 años.



En cuanto a Derecho, expone doctrina y jurisprudencia en sustento de su pretensión, así como el Convenio N°169 artículo 14 de la Organización Internacional del Trabajo. Expone asimismo en cuanto a la utilización de una figura de arrendamiento por 99 años como artificio legal de inequidad y relata la utilización histórica de los mismos en la zona y que 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 que sin embargo no ha sido cumplida por Conadi, el órgano llamado por ley para su ejecución.

Expone acerca del contrato de arrendamiento y su naturaleza de tracto sucesivo y agrega que el contrato fue celebrado con la parte demandada con fecha 15 de febrero de 1989, 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.

Luego, se pregunta si Le es exigible a sus 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, interrogante que, a su juicio, se responde con 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 15 de febrero de 1989 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.

Como se ha expuesto, los demandantes en estos autos tiene el derecho real de herencia que recae sobre la hijuela número 180, de 16,80 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la división de la comunidad indígena encabezada por don Carlos Antimilla, ubicada en el Lugar Coñaripe, comuna de Panguipulli que ostenta la calidad de tierra indígena, 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. Cita jurisprudencia en sostén. Añaden que siendo este 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 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 vigencia de la ley 19.253), limitando con ello, de manera ilegal, el uso y goce de la hijuela de su propiedad.

En su petitorio, y previas citas de derecho positivo, piden que en definitiva se declare: 1.- Que se pone término al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 15 de febrero del año 1989, por escritura pública otorgada en la notaria de Villarrica de don Jorge Tampe Maldonado, bajo el número de repertorio 145; 2.- Que se ordene cancelar inscripciones y subinscripciones que con motivo de este contrato gravan el predio sublite; 3.- Que la parte demandada deben restituir el predio objeto del contrato dentro de 3° día desde que se le notifique la sentencia; y 4.- Que la parte demandada debe pagar las costas del juicio

2. Que, en el folio número diez consta testimonio de la notificación personal de la demanda.
3. Que, en folio 21, consta acta de audiencia de contestación y conciliación y prueba. La demandada compareció con representación letrada y contestó la



demanda en forma legal mediante minuta escrita. Se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo. Acto seguido, el tribunal recibió la causa a prueba por el término legal.

4. Que, la demandada contestó la demanda mediante minuta escrita que rola a folio 20, solicitando su rechazo, En resumen sus alegaciones o defensas corresponden a las siguientes: en primer término que la terminación de un contrato de arrendamiento -nombre que recibe la resolución de un contrato de tracto sucesivo- implica que una de las partes incumplió sus obligaciones, y en el caso de marras, no se indica la causal de término de contrato de arrendamiento; que lo que en el fondo se pretende, es anular un contrato de arrendamiento válidamente celebrado al amparo de la ley vigente de la época; que cualquier acción tendiente a dejar sin efecto el contrato de arrendamiento celebrado en el año 1989 se encuentra extinguida (prescrita); que tanto el contrato de arrendamiento como el contrato de promesa de compraventa se encuentran vigente; que la entrada en vigencia de la Ley Indígena en el año 1993 no puede tener el efecto de anular o dejar sin efecto los contratos celebrados al amparo de una legislación anterior; que no hay petición concreta respecto a la nulidad del contrato y luego, si no hay un incumplimiento contractual, no puede resolverse el contrato suscrito; que si lo que se pretende es pedir la terminación del contrato por no pago íntegro de la renta, no se dijo, ni se siguieron las formalidades establecidas por la ley.
5. Que, en folio 56, informó la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que lo pretendido en el libelo corresponde a la “terminación” de un contrato de arrendamiento de predio rústico, con calidad de tierra indígena al amparo del artículo 2do de la Ley 17.729 (vigente a la época de pactarse el contrato). La “causa de pedir” corresponde no al incumplimiento de obligaciones contractuales por la parte demandada, sino que el libelo tiene como fundamento diversos motivos jurídicos expuestos en forma dispersa, que podrían resumirse en lo siguiente: a) por haberse pactado el contrato en contravención a la ley, a consecuencia de que el arrendatario correspondería a una persona no indígena y de haberse convenido un plazo de duración de noventa y nueve años, cuestión que, si bien al amparo de la Ley 17.729 se encontraba permitida, no lo está en la actualidad, por encontrarse vigente la Ley 19.253, que limita a cinco años plazo de el arriendo de predios indígenas, argumentando el actor que a su juicio en la especie debe darse aplicación retroactiva a esta última, de conformidad al artículo 12 de la Ley sobre efecto retroactivo de la Ley.



SEGUNDO: Que, en relación a los hechos ordenados probar en la presente causa, conforme acta de audiencia de folio 21, el tribunal no se referirá a todos ellos, por cuanto algunos inciden en puntos de Derecho y no en hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

En cuanto al punto “Efectividad de concurrir en la especie causal de término de contrato de arrendamiento cuya terminación se solicita. Hechos y circunstancias”, se estará a lo expuesto en el motivo precedente, por cuanto la terminación del contrato no se motiva por una causal establecida por el legislador para la terminación del mismo.

En cuanto al punto “Efectividad que el contrato de arrendamiento celebrado a 99 años por tierras indígenas bajo la Ley 17.729, le es aplicable la Ley 19.253 y la Ley de Efecto retroactivo de las Leyes”, el tribunal omitirá razonamiento probatorio, por ser un punto exclusivamente de Derecho.

En cuanto al punto “Efectividad de haberse verificado los requerimientos del artículo 1977 del Código Civil”, el tribunal omitirá pronunciamiento por impertinencia, por cuanto en la especie no se pretende la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

En cuanto al punto “Fecha de celebración del contrato de arriendo; normativa vigente a dicha época”, lo primero se tendrá por acreditado con el mérito del documento acompañado por los actores a folio 1, el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 15 de febrero de 1989 entre don Pedro Alfonso Antimilla Llancafilo y el Vicariato Apostólico de La Araucanía.

Lo cierto es que más allá de los puntos de prueba fijados en audiencia, lo cierto es que en la especie no concurre controversia fáctica, pues las partes se encuentran pacíficas en cuanto a los hechos contenidos en la demanda, los que se tendrán en este acto como fijados. A saber, se pactó entre Pedro Alfonso Antimilla Llancafilo y el Vicariato Apostólico de La Araucanía un contrato de arrendamiento y promesa de venta sobre predio rústico, respecto de un retazo de la hijuela número 180 (de 16,80 hectáreas totales), correspondiendo el retazo arrendado a una superficie de 1,0375, hectáreas, cuyos deslindes especiales son: NORTE, estero Collico; SUR, estero el Tralco; ESTE, Camino publico Panguipulli a Coñaripe; OESTE, Misión de Coñaripe del Vicariato Apostólico de la Araucanía. Conforme al mismo título, se pactó como plazo del arrendamiento noventa y nueve años a contar de la fecha del contrato y una renta de \$70.000.- por todo el periodo. Asimismo la suma \$ 70.000, dados como pago de la renta, constituyeron al mismo tiempo el pago del precio de lo prometido vender, lo que se entendía ya cancelado. Se estipuló además respecto de la promesa, que esta se celebraría en el plazo de un año, luego de transcurrido el plazo de 20 años que prevé el artículo



26 del Decreto Ley N° 2568 y una vez obtenida la autorización que dicha disposición exige “que deberá recabarse sin mayores trámites, para que el contrato definitivo se ateste en el año siguiente, debiendo suscribirse la escritura definitiva”.

TERCERO: Que, la adecuada doctrina para la resolución de la presente causa se encuentra recientemente asentada en la sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema en causa Rol de Ingreso N° 23.194-2018, que sobre idéntico asunto controvertido, razonó en el siguiente tenor:

“**Sexto:** Que, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 26 de la ley 17.729, de 1972, modificada por el DL 2568 de 1979 y derogada por la ley 19.253, que Establece normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas y Crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, del año 1993, “Las hijuelas cuyo dominio se haya inscrito de acuerdo a las prescripciones de la presente ley, serán indivisibles aún en el caso de la sucesión por causa de muerte. Los Conservadores de Bienes Raíces estarán obligados a inscribir de oficio esta prohibición. Tampoco podrán enajenarse durante veinte años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (...)”

En ese contexto, las especiales características del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y de las que se ha dado cuenta en el motivo segundo, permiten presumir, razonablemente, que lo que se buscó a través del mismo fue eludir la limitación para enajenar impuesta en la ley, creando la apariencia de un contrato de arrendamiento para cuya celebración no existían restricciones legales y bajo el cual se ocultaba, en los hechos, una transferencia de dominio casi perfecta, puesto que las modalidades acordadas terminan privando a su dueño de la cosa, como ilustrativamente señala una sentencia de esta Corte, “Dicho contrato (...) no solo priva del uso y goce del mismo por toda la vida, la de sus hijos y probablemente parte de la de sus nietos, sino que lleva en sí el germen de que dicha privación se vuelva indefinida, transformando al dominio en un título vacío, con menor valor incluso que la nuda propiedad, pues el usufructo jamás puede extenderse más allá de la vida de una persona natural.” (C.S. rol N°89.636-2016).

Si bien lo dicho debiera inclinarnos por la hipótesis de estar en presencia de una simulación, lo cierto es que la distinción entre esta figura y el fraude a la ley, obliga a hacer algunas consideraciones. En efecto, el fraude a la ley consiste, en definitiva, en usar la regla jurídica para un fin ilícito o no tolerado por el derecho, como destaca el profesor Ramón Domínguez, en éste caso “el acto celebrado o ejecutado, si se le mira aisladamente, es inatacable, porque en él no existe vicio alguno (...), “se trata de actos permitidos, lícitos en sí, regulados incluso por el derecho positivo”, respecto de los cuales en principio no se observa razón para sancionarlos, pero lo distintivo es que “el resultado que busca el autor, no es sólo el previsto por la regla que lo autoriza, él tiene en vista un fin diverso: impedir la aplicación de otra norma, la que resulta así eludida y justamente porque ésta le impone un deber que no quiere observar porque resulta gravoso” (Artículo “Fraus Omnia Corruptit”, Notas sobre el Fraude Civil en el Derecho Civil, Domínguez A. Ramón, Revista de Derecho Universidad de Concepción, N°189, año 1991, pág. 19). Por su parte, en una



definición que ya es clásica, la simulación ha sido concebida como “aquél acto de contenido no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo” (Ferrara, citado por Domínguez, pág. 21). Sabemos que la doctrina ha señalado diferencias evidentes entre ambas figuras, desde luego, la simulación no tiene por qué ser ilícita, lo que jamás ocurrirá con el negocio fraudulento; por otra parte, en el acto fraudulento no hay nada aparente, el acto produce sus efectos como tal, el problema es el fin con que se lo usa; por otra parte, la simulación puede servir para ocultar un fraude, pero en ese evento, la simulación nada agrega al acto fraudulento, porque una vez que éste se descubra, se le sancionará como tal y no por haber sido escondido.

En el caso que nos ocupa, en estricto rigor y no obstante las especiales modalidades del arrendamiento celebrado entre las partes, no necesariamente debe ser mirado como un contrato aparente, ya que se ha celebrado como tal y produce los efectos ordinarios, el arrendador ha entregado el goce de la cosa y el arrendatario ha pagado el precio, lo que ocurre es que el negocio jurídico se ha utilizado en forma indirecta, para producir un fin práctico que, en última instancia, es diverso de los que son propios del tipo al que el arrendamiento pertenece, distinto de los que se derivan de su estructura contractual ordinaria, con el fin preciso de burlar la prohibición de enajenar contenida en ley. En consecuencia, pareciera que la figura ideada es más bien compatible con la de un fraude a la ley, que, en este caso, perjudica a la parte normativamente más débil del contrato, la persona indígena en cuyo beneficio se estableció la prohibición de enajenar y que en definitiva resulta burlada.

Séptimo: Que el artículo 13 de la ley 19.253, que establece normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, y que derogó la ley 17.729, 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 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.

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 es posible observar, la citada disposición introduce un cambio normativo que prohíbe la enajenación de las tierras indígenas, salvo entre comunidades o entre personas indígenas de una misma etnia, y cuando personas naturales indígenas permuten sus tierras por otras de no indígenas, previa autorización de la Corporación, bajo la condición que tengan un valor comercial



similar, y para todos los efectos se considerarán tierras indígenas. Asimismo, prohíbe arrendarlas, darlas en comodato, y cederlas a terceros, en uso, goce o administración cuando los titulares sean comunidades y en el caso de las personas naturales indígenas, pueden hacerlo sólo por un plazo no superior a cinco años. Tales restricciones se imponen “por exigirlo el interés nacional”, lo que 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, 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°). “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 explotación, por su equilibrio ecológico y propender a su ampliación” (inciso 3°).

Octavo: Que, en consecuencia, no parece que la invocación del artículo 9 del Código Civil, que consagra el principio de la irretroactividad de la ley, ni el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes, que entiende incorporadas al contrato las leyes vigentes al tiempo de su celebración, constituyan argumentos que impidan la terminación del contrato de arrendamiento solicitado por el demandante, puesto que, en este caso específico, a través de la aplicación de la nueva ley 19.253 a la postre no se está sino restableciendo el imperio de lo dispuesto en la ley vigente al momento de la celebración del contrato, utilizado, presumiblemente -como se explicó- para cometer un fraude a la ley, lo que, a la luz de las normas actualmente vigentes no resulta tolerable, dada la importancia nacional que el legislador otorgó a la protección de las tierras indígenas. No se trata, pues, de cambiar el régimen legal vigente al celebrar el contrato de arrendamiento, sino de hacerlo respetar, entendiéndose que, en todo caso, bajo el imperio del nuevo estatuto legal dicho contrato de arrendamiento no podría haberse celebrado por un plazo superior a los cinco años, bajo sanción de nulidad absoluta, lo que hace más patente la iniquidad del pacto suscrito.

Por otra parte, si se considera que el artículo 14 transitorio de la ley 19.253 dejó establecida la necesidad de revisar administrativamente los contratos de arrendamiento celebrados por más de diez años, y que se encuentren actualmente vigentes, a fin de determinar si existió o no simulación -lo que según lo señalado en un fallo de esta Corte significa haberlos “mirado con sospecha” (C.S. rol N° 89.636)- se debe entender que previó la aplicación de los principios y reglas del nuevo estatuto legal a los actos y contratos celebrados con anterioridad, siendo, por lo demás, su examen en sede judicial, una garantía para el justiciable.

Luego, la sentencia de remplazo dictada a continuación en los mismos autos por la Excelentísima Corte Suprema, sobre idéntico caso particular razona en el siguiente tenor:

Segundo: Que han transcurrido más de treinta años desde la celebración del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y las cláusulas pactadas permiten proyectar que, de no ponerse término anticipado, se prolongará de una



forma que no resulta consistente con la limitación que impone el estatuto legal vigente en su artículo 13, 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 19.253, que considera la protección de las tierras indígenas como una “exigencia de interés nacional.”

Tercero: Que, asimismo, las modalidades incorporadas al referido contrato hacen presumir que el objetivo buscado fue eludir la limitación para enajenar contemplada en la ley 17.729, vigente a la fecha de su celebración...¹

Cuarto: Que si bien el artículo 13 de la ley 19.253 sanciona con la nulidad absoluta los actos y contratos que contravienen lo allí dispuesto, lo cierto es que la terminación anticipada del contrato de arrendamiento solicitada se aviene con la circunstancia de haber usado esa forma contractual para escapar de la norma que imponía la limitación de enajenar, puesto que no existiendo una regla general que sancione el fraude a la ley -más allá de las particulares previstas para ciertas hipótesis - lo razonable es que se restituya la obligatoriedad de la norma eludida, impidiendo que la usada logre su propósito y, en tal sentido, eso se obtiene poniéndole término al contrato de arrendamiento, a lo que se accederá.

CUARTO: Que, así las cosas, atendido el objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende, esto es, un predio rústico que para todos los efectos legales corresponde a tierra indígena (cuestión no controvertida) así como también las cláusulas y modalidades del mismo contrato asentadas en el motivo segundo del presente acto jurisdiccional, así como también los fundamentos de derecho referidos en el motivo precedente, se dan los presupuestos para dar término al contrato de arrendamiento en la forma pretendida por la parte demandante. Las demás alegaciones de la demandada y probanzas allegadas al proceso en nada alteran lo razonado y resuelto.

Por estas consideraciones, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1915, y siguientes del Código Civil; artículos 1, 2, 12, 13, 54 y siguientes y 14 transitorio de la Ley 19.253; y artículo 12 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de la Ley, **resuelvo:**

- I. Que se **acoge** la demanda presentada a folio 1 por los abogados don Jorge Antonio Acuña Reyes y doña Viviana Dominique Soto Yañez, en representación de doña **HERMINIA MARGARETH ANTIMILLA CAUPAN**, don **RODRIGO ALEX ANTIMILLA CAUPAN**, doña **ISABEL ALEJANDRA ANTIMILLA CAUPAN**, y doña **GRACIELA INES CAUPAN HUENULLAN**, y en contra del **VICARIATO APOSTÓLICO DE LA ARAUCANÍA**, representado por don **FRANCISCO JAVIER STEGMEIR SCHMIDLIN**, todos ya individualizados, y en consecuencia **se declara:**

¹ Lo cual por cierto se refrenda en la especie por la circunstancia de haberse pactado una promesa de venta por la cual la parte demandante entregaría el bien únicamente a cambio del pago del precio del arriendo, esto es \$70.000.- por los noventa y nueve años de arriendo.



- a. Que, se declara terminado el contrato de arrendamiento y promesa de venta celebrado con fecha 15 de febrero de 1989 entre el Vicariato Apostólico de La Araucanía y don Pedro Alfonso Antimilla Llancafilo, sobre un retazo de la hijuela número 180, de una superficie de 1,0375, hectáreas, cuyos deslindes especiales son: NORTE, estero Collico; SUR, estero el Tralco; ESTE, Camino publico Panguipulli a Coñaripe; OESTE, Misión de Coñaripe del Vicariato Apostólico de la Araucanía;
 - b. Que, se ordena cancelar las inscripciones y subinscripciones que con motivo de este contrato gravan al predio;
 - c. Que la demandada deberá restituir el predio antes mencionado a la parte demandante, dentro de décimo día de la notificación de esta sentencia.
- II. Que, estimándose que la parte demandada tuvo motivo plausible para litigar, se le eximirá de la carga de pagar las costas, de forma tal que cada parte pagará las suyas.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Del Rol C-190-2016

Dictó don **FELIPE ANDRÉS MUÑOZ HERMOSILLA**, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Panguipulli, uno de Julio de dos mil veinte.**



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

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>