

Santiago, once de junio de dos mil veintiséis.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que se ordenó dar cuenta conforme lo disponen los artículos 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la parte demandada contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, que revocó la de primer grado y, en su lugar, acogió la demanda de nulidad de contrato de arrendamiento.

En cuanto al recurso de casación en la forma.

Segundo: Que la parte recurrente alega como causal de nulidad formal la del artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, haber sido pronunciada en ultra petita, vicio que asegura se relaciona con lo dispuesto en el artículo 170 N°4 del mismo Código. Al efecto, afirma que la discusión acerca del fraude a la ley por la prohibición establecida en la Ley N°19.253 es un asunto ajeno a la discusión planteada por su parte, que se circunscribió a la falta de legitimidad activa y a la prescripción adquisitiva.

Tercero: Que, de la lectura del fallo en cuestión y del libelo de la demanda, se advierte que los hechos no configuran la causal, desde que el fundamento primero de la acción de nulidad consiste precisamente en la infracción a la Ley N°19.253, de manera que el argumento que sostiene la causal de nulidad carece de asidero de acuerdo al mérito del proceso y los escritos de la etapa de discusión.

En cuanto al recurso de casación en el fondo.

Cuarto: Que la parte recurrente alega infringido el artículo 1683 del Código Civil y el artículo 13 de la Ley N°19.253. Asegura que en el fallo impugnado contraviene el texto formal del primero, al no considerar el conocimiento del vicio que tenía la demandante, con el pretexto de aplicar la Ley N°19.253 y la entrada en vigor del Convenio 169 de la O.I.T. Agrega que la infracción se comete también, al negar la calidad de indígena del arrendatario, don Santos Jorge Martínez Catalán, padre de la demanda como continuadora legal.

Quinto: Que, del mérito del proceso, destacan los siguientes antecedentes:

1. El demandante, Pedro Esteban Gueitra Pinto, es propietario de la hijuela número 1, resultante de la división de la reserva indígena encabezada por don Juan de la Cruz Hueitra, ubicado en Maitenal de la comuna de Río Bueno de una cabida de 4,03 hectáreas.



2. Con fecha 24 de agosto 1983, Pedro Esteban Gueitra Pinto, celebró un contrato de arrendamiento sobre el referido inmueble con don Santos Martínez Catalán, por el plazo de 99 años.
3. El arrendatario don Santos Martínez falleció el 22 de junio 1995. La continuadora legal es su hija, la demandada, quien tiene la calidad de indígena.

La judicatura de fondo fijó la controversia, relevando que *“(...) la discusión se vincula con los aspectos jurídicos de la relación contractual existente entre las partes y las reglas que deben aplicarse en lo que concierne a la validez del contrato de arrendamiento celebrado el 24 de agosto de 1983, entre el demandante y Santos Jorge Martínez Catalán, actualmente fallecido, por el plazo de 99 años, y que versa sobre un terreno indígena.”*

Sobre la base de lo anterior, consideró que *“(...) la ley vigente al tiempo de su celebración era la 17.729, cuerpo normativo que establecía en su artículo 26 la prohibición de enajenar por 20 años dichos inmuebles, salvo las excepciones que la misma norma establece, ninguna de las cuales concurre en este caso”*.

Luego -y considerando que la referida ley fue derogada por la Ley N°19.253, que también prohíbe el arriendo, comodato y cesión de las tierras cuyo titular sean indígenas- señaló que *“(...) el fundamento por el cual se pide el rechazo de la demanda, importa desconocer los aspectos esenciales que rigen estas materias y las relaciones contractuales asociadas a las tierras indígenas, en lo que atañe a las limitaciones vinculadas a su conservación, enajenación y gravamen, por lo que sostener que aquél que celebró un contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba no puede impetrar su nulidad, o que lo deja en situación de adquirir el dominio por prescripción, importa legitimar un fraude a la ley que impide tales transacciones, y consecuencias jurídicas, especialmente considerando que conforme al artículo 10 del Código Civil, los actos que la ley prohíbe son nulos y de ningún valor y por ende, constatadas tales condiciones, no pueden dichos actos producir efecto jurídico alguno, como acontece en la especie, especialmente en lo que atañe a privar al actor de ejercer la acción de nulidad, misma que además, por ser evidente y notoria, puede ser declara de oficio por este tribunal.”*

Finalmente, concluyó que *“(...) el contrato cuya nulidad se demanda, no puede subsistir por estar viciado en su origen espurio, desde que surge de un evidente ardid por el cual se pretendía eludir normas legales imperativas y de*



orden público, que resulta de un manifiesto fraude legal, y que no puede ser saneado o subsanado en razón de lo declarado por las partes, en atención al impedimento absoluto que afectaba al bien objeto del arrendamiento.”

Sexto: Que, del examen de libelo, se observa que la argumentación del recurso de casación en el fondo se sustenta en la calidad de indígena del arrendatario original, Santos Martínez Catalán, lo que no fue asentado en el proceso. Además, incongruentemente con lo anterior arguye que el actor estaba en conocimiento tanto de las características del arrendatario como de la prohibición que, en esa época disponía la derogada Ley N°17.729. Sin embargo, lo reclamado carece de influencia en lo resolutivo de la sentencia impugnada por cuanto el fundamento esencial para acoger la demanda radica en que se trata de una tierra indígena, con las limitaciones vinculadas a su conservación, enajenación y gravamen, y que tratándose de un acto que prohíbe la ley estos son nulos y de ningún valor, concluyendo que el actor no se encuentra privado, por tal razón, debe ejercer la acción de nulidad sobre el contrato de arrendamiento de 24 de agosto de 1983.

Séptimo: Que, por otro lado, debe tenerse en cuenta que sólo la judicatura del fondo se encuentra facultada para determinar los hechos del litigio y que, efectuada correctamente dicha labor, esto es, sin que se haya denunciado vulneración de las normas reguladoras de la prueba, se tornan inalterables para este tribunal de casación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil.

Octavo: Que, en consecuencia, de acuerdo con los hechos establecidos en el proceso y los razonamientos que se contienen en la resolución impugnada, se debe concluir que la judicatura del fondo aplicó correctamente las disposiciones que se denuncian vulneradas, sobre cuya base se acogió la demandada de nulidad del contrato de arrendamiento, de lo que se desprende que el arbitrio adolece de manifiesta falta de fundamento, lo que conduce a desestimarlo en esta etapa procesal.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y se **rechaza** el de casación en el fondo, deducidos contra la sentencia de veinte de abril de dos mil veintiséis, dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia.

Regístrese y devuélvase.

N°28.036-2026





EXMWCKXYJYS

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Ricardo Blanco H., Jessica De Lourdes González T., Ministra Suplente Sylvia Isabel Pizarro B. y los Abogados (as) Integrantes Leonor Etcheberry C., Irene Eugenia Rojas M. Santiago, once de junio de dos mil veintiséis.

En Santiago, a once de junio de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

