



Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años frente a la intangibilidad de los contratos y la Ley N° 19.253. A propósito de la sentencia de la Corte Suprema Rol N° 23194-2018

Early termination of indigenous land leases with a 99-year term in the face of sanctity of contracts and Act No. 19.253. Apropósito of Supreme Court's decision in case N° 23194-2018

Karen Asenjo Asenjo ¹  <https://orcid.org/0000-0001-6323-5497>

¹ Universidad de los Lagos., Departamento de Ciencias Sociales, Carrera de Derecho, Osorno, Chile. Abogada. Magíster en Derecho, mención Derecho Público y Magíster en Derecho y Constitucionalismo, ambos de la Universidad Austral de Chile. Doctorando en Constitucionalismo y Derecho en la Universidad Austral de Chile.  karen.asenjo@ulagos.cl



Resumen:

Se analiza el impacto de una sentencia de la Corte Suprema del año 2020, en relación a los contratos de promesa de compraventa y arrendamiento a 99 años de tierras indígenas. En ella la Corte instala una nueva interpretación acerca del régimen aplicable al contrato de arrendamiento a 99 años, con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253. Pronunciamiento que implica un vuelco respecto de la tesis clásica acerca de la intangibilidad de los contratos, que protegía su contenido frente a legislaciones posteriores. Este razonamiento se hace extensivo a las promesas de compraventa suscritas con el mismo fin: eludir los efectos de la prohibición de enajenar que pesa sobre los inmuebles indígenas.

Palabras clave: contratos sobre tierras indígenas; promesa de compraventa; arrendamiento; retroactividad; Ley N° 19.253.

Abstract:

The impact of a Supreme Court ruling of the year 2020 is analyzed, with regards to the contracts of promise to purchase and sale and of 99-year lease involving indigenous lands. In it, the Court introduces a new interpretation of the regime applicable to the 99-year lease contract, after the entry into force of Act No. 19.253. A decision that implies a departure from the classic thesis on sanctity of contracts, which used to protect their content against subsequent legislation. This reasoning is also applicable to the purchase and sale promises concluded having the same purpose: to avoid the consequences of the restraint on transfer that affects indigenous lands.

Keywords: contracts on indigenous lands; promise to purchase; lease; retroactivity; Act No. 19.253

Fecha de recepción: 01 de febrero de 2021 | Fecha de aceptación: 07 de mayo de 2021

Introducción

El presente trabajo tiene por objeto analizar el destino de la clásica intangibilidad de los contratos frente a lo resuelto en una sentencia de la Corte Suprema de fecha 3 de marzo de 2020 (*Huilipán Marifilo Sebastián Jorge con Toro Villagrán José G. (s)*, 2020). Ello, a propósito del tratamiento jurídico que debe efectuarse a los contratos de promesa de compraventa y arrendamiento a 99 años de tierras indígenas, luego de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253 (1993). En efecto, la sentencia pone término a un contrato de arrendamiento a 99 años que, si bien ha sido válidamente suscrito de acuerdo a la ley vigente al tiempo de su celebración, se ha vuelto contrario al ordenamiento jurídico a la luz de la legislación actual. Por otro lado, este fallo representa un giro jurisprudencial respecto de los efectos de la ley en el tiempo en materia contractual, siendo la primera vez que la Corte Suprema pone término a uno de estos contratos.

Cabe señalar que el problema objeto del fallo podría haberse estimado aparentemente resuelto a partir de la denominada “intangibilidad de los contratos”, toda vez que, en virtud de esta teoría, el contenido de los mismos se sustrae a los cambios normativos, congelándose en el tiempo las reglas vigentes al tiempo de su celebración, y asegurando la prevalencia del mismo por –al menos– 99 años, en este caso. Mismo razonamiento aplicaría a las promesas de compraventa suscritas comúnmente de la mano de los arrendamientos antes referidos.

Así las cosas, precisamos responder, por una parte, si la interpretación efectuada por la Corte para desatender la clásica tesis de la intangibilidad de los contratos da cuenta de un nuevo precedente, respecto a los efectos de la ley en el tiempo en materia contractual, o si sólo se trata de un caso aislado. Por otro lado, parece interesante analizar, de forma particular, la eficacia de los contratos de arrendamiento y promesas de compraventa frente a la entrada en vigencia de la Ley 19.253 (1993). Ello, toda vez que se sanciona con nulidad absoluta los contratos suscritos entre personas indígenas y quienes no sean de su misma etnia, a la vez que se impide la suscripción de contratos de arrendamiento de tierras indígenas cuyo titular sea una persona indígena, por un lapso superior a los cinco años. Finalmente, hemos de analizar la fórmula utilizada por la Corte Suprema para dar término a los contratos de arrendamiento a 99 años frente a las prohibiciones impuestas por la Ley 19.253 (1993).

Para ello, y luego de extraer los aspectos más relevantes del fallo objeto de estudio, haremos un breve repaso de la legislación relativa a la protección de las tierras indígenas. Esto con la finalidad de indicar cómo era posible prever, al tiempo de la vigencia de la Ley N°

17.729 (1972), que la legislación posterior prohibiría la libre enajenación de los inmuebles indígenas, lo que confirmaría la tesis de la Corte Suprema respecto a la validez de estos pactos. A continuación, revisaremos si la intangibilidad de los contratos es absoluta o no a la luz de los alcances del artículo 12 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes (LERL, 1861). De la misma forma, analizaremos la eficacia de los contratos de arrendamiento a 99 años y de promesa de compraventa a la luz de la Ley 19.253 (1993). Y finalizamos con un análisis respecto a la fórmula de “fraude a la ley”, invocada por la sentencia de la Corte Suprema para dar término al contrato de arrendamiento a 99 años.

1. Resumen y antecedentes del fallo

Con fecha 3 de marzo de 2020, mediante sentencia en recurso de casación en el fondo, la Cuarta Sala de la Corte Suprema se pronunció en los autos caratulados *Huilipán Marifilo Sebastián Jorge con Toro Villagrán José G. (s)* (2020). Trátase de una demanda de término de contrato de arrendamiento que fue rechazada en primera instancia, en causa rol C-187-2014 ante el Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli, y cuyo pronunciamiento sería confirmado por la Corte de Apelaciones de Valdivia, en sentencia de 26 de julio 2018. En contra de lo resuelto con anterioridad, la Corte Suprema acoge el recurso y dicta sentencia de reemplazo, declarando terminado el contrato de arrendamiento a 99 años suscrito en el año 1983 entre las partes del juicio.

El recurrente cita como infringidas las disposiciones transitorias de la Ley N° 19.253 (1993), así como el artículo 12 de la LERL (1861). En relación al artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253 (1993), sostiene que éste ordena a la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena que en el plazo de un año realice una revisión de los contratos de arrendamiento vigentes al amparo de la legislación anterior, y suscritos por un plazo superior a diez años, a fin de determinar si ha existido o no simulación, con lo cual puso claramente en duda su eficacia. Así, señala el recurrente, el hecho que el órgano mandatado para dicha tarea haya omitido hasta el día de hoy el cumplimiento de tal obligación, no obsta a entender de manera inequívoca la clara voluntad legislativa de mirar con sospecha los referidos contratos, citando el recurrente una afirmación de la Corte Suprema.

En lo tocante a la vulneración del art. 12 de la LERL (1861), el recurrente señala que la sentencia impugnada sólo toma como base lo dispuesto en los arts. 9 y 22 de la LERL (1861), que consagran un mandato general de irretroactividad en materia contractual. Pero lo hace sin considerar que los derechos que surgen del contrato se encuentran morigerados por el

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

artículo 12 de la misma ley, que dispone que tratándose de derechos reales constituidos bajo una determinada ley, subsisten bajo el imperio de otra, pero sometidos a ésta última en relación con sus cargas, goce y extinción.

Así, la controversia planteada en este caso versa, en el fondo, sobre la manera en que el demandante ejerce su derecho de dominio sobre el predio *sublite*, cuya titularidad y calidad de tierra indígena no está en discusión. Pues lo que está en discusión son los goces y cargas que debe soportar o que le aprovechan, determinándose si, al efecto, debe estarse a la ley vigente a la época en que se constituyeron esas cargas, o a la actual, que le prohíbe arrendar por más de cinco años, por exigirlo así el interés nacional, como lo establece la Ley N° 19.253 (1993, art. 13).

En esta línea, se infringiría el citado artículo 13 (Ley N° 19.253, 1993) en el sentido que las tierras a que alude gozarán de la protección de ese cuerpo legal, por exigirlo el interés nacional, y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia, ni tampoco ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración; pero exceptuando a las de personas naturales indígenas, que podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. Esta norma establece, asimismo, que los actos y contratos celebrados en contravención a dicho artículo adolecerán de nulidad absoluta. Finalmente, esta disposición es exigencia del bien común y de los tratados internacionales suscritos por Chile sobre protección de la tierra indígena.

Frente a ello, la Corte Suprema da a entender que los contratos suscritos al amparo de la Ley N° 17.729 (1972) eran una forma de simulación que buscaba eludir la prohibición de enajenación de veinte años impuesta por el artículo 26 de la Ley N° 17.729 (1972), vigente a la época. Acoge, de esta forma, los planteamientos de la recurrente:

...en uso de un 'artilugio legal' bastante extendido, a través del cual se ha despojado de sus tierras a muchas personas que pertenecían al pueblo mapuche, lo que estima debe ser corregido a la luz de lo que dispone la ley 19.253, que derogó el cuerpo legal antes mencionado y, 'por exigirlo el interés nacional', estableció una prohibición absoluta de enajenar tierras indígenas, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia, permitiendo darlas en arriendo sólo por un plazo no superior a cinco años, cuando el dueño fuera una persona natural indígena. Entiende que las características de esta nueva normativa, bajo las cuales estas tierras gozan de una especial protección, justifican sus efectos inmediatos, prevaleciendo sobre los artículos 9 del Código Civil y 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes y teniendo en consideración, además, que el artículo 12 de este último cuerpo legal, referido a los derechos reales, introduce una morigeración a las normas antes citadas. Corroboraría lo anterior, lo dispuesto en el artículo 14 transitorio de la ley 19.253, que ordenó a la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, un estudio sobre la existencia de contratos de arriendo por un plazo superior a

diez años, con el objeto de determinar si ha existido o no simulación. (*Huilipán Marifilo Sebastián Jorge con Toro Villagrán José G. (s)*, 2020, cons. 3)

Más adelante, la Corte Suprema ahonda en lo que pareciera ser o un acto de simulación o fraude a la ley, pues 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. Para ello ahonda en la diferencia entre la simulación y el fraude a la ley, concluyendo que este caso se trata más bien de un fraude que de una simulación: "...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" (*Huilipán Marifilo Sebastián Jorge con Toro Villagrán José G. (s)*, 2020, cons. 6).

A continuación, la Corte sostiene que no parece que la invocación del artículo 9 del Código Civil (2000), en conjunto con el artículo 22 de la LERL (1861), constituyan argumentos que impidan la terminación del contrato de arrendamiento. Ello porque la aplicación de la nueva Ley N° 19.253 (1993) no está sino restableciendo el imperio de lo dispuesto en la ley vigente al momento de la celebración del contrato, lo que hace más patente la iniquidad del pacto suscrito con fraude a la ley. Agrega a lo anterior que, si el artículo 14 transitorio de la Ley N° 19.253 (1993)

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. (*Huilipán Marifilo Sebastián Jorge con Toro Villagrán José G. (s)*, 2020, cons. 8)

Sobre la base de los argumentos antes expuestos, la Corte acoge la casación de fondo interpuesta y dicta sentencia de reemplazo acogiendo la demanda y ordenando el término del contrato de arrendamiento a 99 años.

2. Contexto de los contratos de arrendamiento a 99 años en el marco de la regulación de las tierras indígenas

Con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Indígena N° 19.253 (1993), existieron múltiples cuerpos normativos que regulaban las tierras indígenas ya sea para: otorgar título de dominio gratuito a título comunitario, luego para dividir tales reconocimientos de dominio, y

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

más tarde para regularizar, beneficiar y conceder tierras a indígenas¹. Asimismo, la comercialización de este tipo de inmuebles a personas no indígenas siempre fue objeto de una regulación especial de parte del ordenamiento jurídico. Así, a comienzos del siglo XX, no se les permitía enajenar o arrendar sus bienes raíces sin autorización especial del juez de indios, previa comprobación de haber cumplido con la ley de instrucción primaria obligatoria (Ley N° 4.169, 1927, art. 10), o de haber prestado libremente su consentimiento (Decreto N° 4.111, 1931, art. 51).

Entre los años 1943 y 1947 hubo un período de libre enajenación conforme al derecho común, a partir del vencimiento de la prohibición impuesta por el Decreto N° 4.111 (1931, art. 57) y sus respectivas prórrogas (Ley N° 6.822, 1941, y Ley N° 7.165, 1942). Ello hasta la dictación de la Ley N° 8.736 (1947), que en dos breves disposiciones pretendió destruir todo el proceso de usurpación anterior en que los campesinos indígenas pudieron enajenar libremente sus tierras (Ormeño Melet y Osses Dañin, 1972, p. 21, estiman, en dicho período, una pérdida aproximada de 100.000 hectáreas de tierra indígena).

Con la entrada en vigencia de la Ley N° 17.729, se les permitió enajenar, gravar o arrendar previa autorización del Instituto de Desarrollo Agropecuario (Ley N° 17.729, 1972, art. 7). Más tarde, luego de las modificaciones introducidas a ella por Decreto Ley N° 2.568 y Decreto Ley N° 2.570 (ambos de 1979), se permitió no sólo la disposición de los títulos de dominio resultantes de aquel proceso divisorio transcurridos veinte años desde su inscripción en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces (Decreto Ley N° 2.568, 1979, art. 26). Se estableció, además, que una vez divididas sus tierras, "...las hijuelas resultantes de la división de las reservas, dejarán de considerarse tierras indígenas, e indígenas a sus dueños o adjudicatorios" (Decreto Ley N° 2.568, 1979, art. 1).

Esta regulación tuvo dos grandes efectos: Uno, negar la condición de indígenas a quienes obtenían un título individual de dominio, acabando con el estatus legal de indígena (Aylwin Oyarzún et al., 2013, p. 114). Y dos, que a partir de entonces, se generaría un mercado de tierras indígenas sujeto a un plazo suspensivo de veinte años, que incentivó la cele-

¹ En el primer caso, nos referimos a los títulos comunitarios entregados por los procesos de radicación, bajo la fórmula de "títulos de merced" de conformidad a las siguientes leyes: Ley S/N (1866). *Fundación de poblaciones en el territorio de los indígenas*; Ley S/N (1874). *Enajenación de terrenos situados en territorio araucano*; Ley S/N (1883). *Terrenos de indígenas-prohibición de hipotecarlos, darlos en arriendo, anticrécis, etc.* En el segundo caso, trátase de una serie de leyes divisorias que liquidaban comunidades indígenas haciendo entrega de títulos de dominio individuales, tales como las provenientes de la Ley N° 4.169 (1927, arts. 4 y 14); Ley N° 4.802 (1930, arts. 13, 29 y 30); Decreto N° 4.111 que fijó el texto definitivo de la Ley N° 4.802 (1931, arts. 70 al 74); Ley N° 14.511 (1961, arts. 82 y 84); Ley N° 16.436 (1966); Ley N° 17.729 (1972). Finalmente, en el tercer supuesto, se alude a regulaciones como la Ley N° 16.436 (1966); el Decreto Ley N° 1.939 (1977); el Decreto Ley N° 2.695 (1979); y, asimismo, las asignaciones efectuadas en el marco de la Ley N° 15.020 (1962) y de Ley N° 16.640 (1967).

bración de promesas de compraventa sujetas a plazo, a la espera del alzamiento de la prohibición de enajenar antes señalada, en las que conjunta o separadamente se celebraron contratos de arrendamiento a 99 años (algunos con cláusula de renovación automática). Todos los cuales se celebrarían antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253 (1993), y cuya validez fue defendida por los tribunales de justicia durante mucho tiempo (véase *Burgos González Ernestina C/ Lara Salas Eulogio*, 2006; y en el mismo sentido: *Cona con Núñez*, 2001; Corte de Apelaciones de Temuco, rol N° 165-2012), hasta –se podría decir con fuerza– la sentencia objeto del presente análisis.

Como se observa, desde siempre ha existido una preocupación del legislador en torno a la protección de las tierras indígenas, prohibiendo su libre enajenación. De esta manera, era posible advertir, con mediana diligencia, que la legislación posterior dejaría sin efecto cualquier posibilidad de libre enajenación abierta en virtud de la legislación anterior, tal y como aconteció con la dictación de la Ley N° 8.736 (1947).

3. La discutible intangibilidad absoluta de los contratos: los alcances del artículo 12 de la ley de efecto retroactivo de las leyes

La fuerza obligatoria del contrato, a partir del Código Civil (2000, art. 1545), dispone que el mismo no puede ser alterado por el legislador, ni revisado por el juez, debiendo éstos atenerse a las estipulaciones de las partes. Para López Santa María (2010, p. 235) dicha obligatoriedad se traduce en la intangibilidad de los mismos, la cual se encuentra reforzada por el artículo 22 de la LERL, al disponer que en todo contrato "...se entenderán incorporadas las leyes vijentes al tiempo de su celebración" (LERL, 1861, art. 22). Y, definitivamente, blindada y cubierta por el art. 19 N° 24 de la Constitución (2005), al proteger y garantizar éste el derecho de propiedad tanto de cosas corporales como incorporales, campo en el que se encuentran los derechos que emanan de un contrato (Baraona, 2002, pp. 47-68).

A su vez, esta teoría –reforzada por dos importantes fallos del Tribunal Constitucional (Núñez Poblete, 1995) y avalada por un sector importante de la doctrina, representada por autores como Fernández González (2002, pp. 17-37) y Baraona González (2002, p. 25)– supone algo más. Ella supone otorgar, a los derechos y obligaciones que emanan del contrato, un efecto ultractivo o de supervivencia del mismo a las leyes vigentes al tiempo de su celebración, imposibilitando –en consecuencia– cualquier revisión posterior de su contenido pues de dicho contrato han surgido derechos protegidos constitucionalmente por el derecho de propiedad.

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

De esta forma, y con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253 (1993), perduró en el tiempo la legislación previa que permitía los arrendamientos sin límite de tiempo y las enajenaciones transcurridos veinte años desde la inscripción de dominio, bajo la fórmula de contratos que eran intocables para el legislador y para el juez, dado que implicaban afectar el derecho de propiedad. En este sentido, nuestros tribunales superiores de justicia argumentaban:

Que, por consiguiente, los contratos de promesa y arrendamiento impugnados por el actor, se deben regir por la ley N 17.729 puesto que esa era la ley vigente al tiempo de su celebración. Por lo tanto, es dable establecer, primero, que a la fecha de presentación de la demanda de autos el plazo y la condición acordados para la celebración del contrato prometido, se encontraban aún pendientes (de hecho la prohibición legal pertinente vence el 9 de julio de 2005) y, enseguida que –siempre en el contexto de la ley 17.729– el arrendamiento por 99 años es válido, en el sentido de que su celebración no se encuentra prohibida por ella ni le impone límites a su duración. De ahí que no sea posible declarar fallida la condición suspensiva del contrato de promesa ni nulo el arrendamiento a 99 años, ya que no le afectan las normas de la ley N° 19.253 ni sus causales de nulidad. (*Cona con Núñez*, 2001, cons. 10; en el mismo sentido: *Burgos González Ernestina C/ Lara Salas Eulogio*, 2006, cons. 5; *Ruiz/Quenar*, 2010; *Bravo con Tiznado*, 2009)

En contra de la intangibilidad antes mencionada, parte de la doctrina encabezada por López Santa María (1991), sostenía que ella no es absoluta, en base a los siguientes argumentos:

(1) Existen hipótesis en las que el legislador puede afectar contratos en curso, por ejemplo, mediante la dictación de leyes de emergencia de carácter transitorio, tales como las leyes moratorias (Decreto Ley N° 27 y Decreto Ley N° 48, 1932) o aquéllas que han instruido paralización de juicios ejecutivos (Ley N° 16.282, 1965).

(2) El argumento basado en el artículo 22 de la LERL (1861), que impide aplicar a un contrato en curso las leyes posteriores a las vigentes al momento de su celebración, no considera

...el artículo 12 de la misma ley que permite argumentar en sentido inverso (o sea, en favor de la modificación por el legislador de los contratos en curso, aunque estos engendren un derecho de dominio en favor de los acreedores): '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, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley'. (López Santa María, 1991, p. 153)²

(3) La regulación constitucional del derecho de propiedad sí tolera la imposición de limitaciones al mismo, impuestas por el legislador y derivadas de su función social (López Santa María, 1991, pp. 153-154). Dicha función social "...comprende cuanto exijan los intereses

² Al respecto, tratándose de un juicio por cumplimiento forzado del contrato de promesa, la Corte Suprema ha sostenido como argumento de rechazo de la acción, la aplicación sobreviniente de la Ley N° 19.253 (1993) al contrato en curso, en virtud del artículo 12 de la LERL (1861). Véase: *Pineda Rojas, María Alicia Con Curinao Arias, Herardo José* (2011, cons. 13).

generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental”, de acuerdo al tenor literal del art. 19 N° 24 de la Constitución (en este sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional por sentencia de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, dictada en causa Rol N° 506-06 (2007), señalando que la intangibilidad no es absoluta y que el derecho de propiedad tampoco lo es; véase: González Castillo, 2007).

A los argumentos antes citados, Carmona Barrientos agrega –respecto al art. 22 de la LERL (1861)– que es: en *primer lugar*, un argumento absurdo, pues bastaría celebrar un contrato para quedar inmune a los cambios legales; no tendría sentido la generación de contratos leyes, si la inmunidad ofrecida por el legislador ya se halla garantizada para la generalidad de los contratos; por medio de un contrato se puede mantener vigente la ley derogada o modificada, hasta que la voluntad de las partes lo decida, por lo que deja de tener sentido la labor del legislador en la modificación de las leyes. En *segundo lugar*, no hay propiedad sobre las normas, pues estas precisamente moldean el ejercicio del derecho de propiedad. En *tercer lugar*, las leyes son normas imperativas que se superponen a cualquier acuerdo de voluntades, no pudiendo las partes dejarlas sin efecto (Carmona Barrientos, 2000, pp. 301-321).

Por otro lado, y en defensa de la intangibilidad de los contratos, cabe destacar lo expuesto por Corral Talciani (2016) respecto de la interpretación de la frase “...en lo tocante a su extinción...” (LERL, 1861, art. 12). A su juicio, la misma “...permitiría al legislador desconocer un derecho real ya adquirido e incorporado al patrimonio, por el simple expediente de configurar nuevas causales de extinción no consideradas en la ley vigente al momento en que se constituyeron” (Corral Talciani, 2016). Así, utilizando como argumento la historia fidedigna del establecimiento de la ley, rescata la sesión del Senado de 12 de junio de 1861, en la que se discutió esta disposición entre el senador Eugenio Torres de Velasco, y el senador Manuel José Cerda, quedando constancia en acta de que la expresión “...en lo tocante a su extinción...” sólo se refiere a la aplicación de plazos de prescripción, modificar los términos, el plazo y este es el modo de extinguirse, cuestiones que a su juicio están reguladas en la prescripción y fideicomisos perpetuos en los artículos 15 y 25 de la misma LERL (Corral Talciani, 2016).

Finalmente, respecto a los alcances lesivos, o no, de la propiedad que se susciten a partir del art. 12 de la LERL (1861), nos parece de utilidad citar a Alessandri Rodríguez et al. (1971), quienes permiten sostener que el asunto depende de la óptica con la cual se mire:

En realidad, el precepto en comento, analizado a la luz de la teoría del derecho adquirido, resulta de efecto retroactivo; pero juzgado de acuerdo con los principios de la teoría

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

de Roubier, su alcance no sería tal; no tendría efecto retroactivo la ley que estableciera nuevas formas de extinción de una situación existente, pues al aplicarse la nueva norma no entraría a regir el pasado (p. 201).

Como se observa hay diversas tesis en torno al artículo 12 de la LERL (1861):

(1) Una tesis extrema a favor de la intangibilidad que, sobre la base de la teoría de los derechos adquiridos y la protección constitucional del derecho de propiedad, dirá que no es posible aplicar la ley posterior a los derechos adquiridos por ser contradictorio a la esencia misma de lo que se intenta proteger.

(2) Otra tesis extrema a favor de la mutabilidad, que a partir de la frase "...en lo tocante a su extinción...", permitiría –sin modificar la titularidad– alterar los derechos adquiridos en virtud del contrato en términos amplios.

(3) Una tesis más moderada o intermedia, sostendrá sobre la base de la historia fidedigna de la ley, que la frase "...en lo tocante a su extinción..." sólo podría referirse a casos muy singulares como la regulación de la prescripción adquisitiva o los fideicomisos perpetuos.

Sin duda que los argumentos antes citados nos dan cuenta de que la tesis de la intangibilidad de los contratos no es absoluta, pues el artículo 12 de la LERL (1861), aun cuando se trate de la versión más moderada, permitiría alterar los efectos de un contrato en relación a la prescripción, sin alterar la titularidad.

En este sentido, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha moderado poco a poco los efectos de la versión más extrema de la intangibilidad de los contratos. Y lo ha hecho sobre la base de la interpretación del artículo 12 de la LERL (1861), así como de las limitaciones al derecho de propiedad derivadas de su función social, recogiendo estos argumentos con el objeto de rechazar demandas de cumplimiento forzado de las promesas de compraventa suscritas al amparo de la Ley N° 17.729 (1972). Así, en los fallos *Venegas Anabalón Juan Emilio con Catrilef Antio Cardenio* (2010); *Pineda Rojas, María Alicia con Curinao Arias, Herardo José* (2011); y, más recientemente, *Bravo Cayuñanco Elena con Constructora Morales Hermanos Limitada. (S)* (2017), que tuvo por objeto declarar la nulidad de la cesión del contrato de arrendamiento a 99 años, y cuyo voto en contra sostenía incluso la nulidad misma del contrato anterior. Todo ello, como antesala de lo que sería la sentencia objeto del presente comentario.

4. Análisis particular del contrato de arrendamiento a 99 años y del contrato de promesa de compraventa, en cuanto a su eficacia frente a la Ley N° 19.253

4.1. Situación del contrato de compraventa prometido en relación a la prescripción extintiva

La obligación de transferir el dominio del inmueble mediante la suscripción del contrato prometido, por haberse sujetado a un plazo suspensivo, sólo se ha hecho exigible una vez transcurridos los veinte años a partir de la inscripción de dominio del inmueble, hecho que se materializará –en prácticamente todos los casos– durante la vigencia de la Ley N° 19.253 (1993). De acuerdo a la jurisprudencia anterior de la Corte Suprema (véase *Cona con Núñez*, 2001; y en el mismo sentido: *Burgos González Ernestina C/ Lara Salas Eulogio*, 2006), el contrato prometido es válido y exigible conforme a la legislación vigente al tiempo de su suscripción. Sin embargo, de acuerdo al criterio establecido por la Corte Suprema en el fallo que aquí se comenta, así como en otros con anterioridad (véase *Huenul con Granzzoto*, 2010; y en el mismo sentido: *Soto con Ñancuqueo*, 2008), el contrato prometido se sujeta a la Ley N° 19.253 (1993), pudiendo declararse la nulidad del mismo.

Ahora bien, desde el análisis exclusivo de la regulación del contrato de promesa, se ha establecido que faltando uno de los requisitos para la validez del contrato de promesa, el mismo no genera obligación alguna. En esta línea, de acuerdo al artículo 1554, regla 2ª del Código Civil (2000), para que genere sus obligaciones es preciso: “Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces”. En consecuencia, tampoco parece posible exigir su cumplimiento, dado que el contrato prometido era ineficaz durante la vigencia de la Ley N° 17.729 (1972), situación que se consolida durante la vigencia de la Ley N° 19.253 (1993). Así se razona en la sentencia de la Corte Suprema *Collilef con Peña* (2013). Fallo en el cual, se estima que el contrato de promesa suscrito no ha sido capaz de producir obligación alguna, de suerte que mal podría predicarse respecto de aquél el saneamiento de la nulidad por el transcurso del tiempo establecido en el artículo 1683 del Código Civil (2000).

En suma, si el contrato prometido ya ha sido suscrito, cabe alegar la nulidad del mismo conforme a la ley vigente al tiempo de su celebración (Ley N° 19.253, 1993, art. 13). Por otro lado, si el mismo no ha sido suscrito, tampoco parece ser exigible su suscripción, dado que el contrato prometido es de aquellos que la ley declara ineficaces, no habiendo surgido obligación alguna en condiciones de ser exigible. Del mismo modo, su suscripción adolecerá de objeto ilícito por ser un contrato prohibido por las leyes (Ley N° 19.253, 1993, art. 13; y Cód-

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

go Civil, 2000, arts. 1461 inc. 2 y 1683). Considerando aquello, sólo sigue siendo exigible el contrato de arrendamiento a 99 años que figura vigente.

4.2. Situación del contrato de arrendamiento a 99 años frente a la prescripción extintiva

Esta es una hipótesis diversa a la anterior, pues el arrendamiento objeto del fallo en comento se ha hecho exigible desde el preciso momento de la suscripción del contrato (el 6 de junio de 1983), no siendo difícil sostener que entonces, *prima facie*, la alegación de nulidad absoluta en virtud de la Ley N° 19.253 (1993, art. 13) se encuentra prescrita desde el 14 de marzo de 1999. Ello, puesto que aun cuando sea posible sostener la mutabilidad del contrato en virtud del art. 12 de la LERL (1861) (prevaleciendo las reglas de la ley posterior en relación a los goces, como en el caso del arrendamiento), y justificar su limitación en virtud de la función social de la propiedad (por tratarse de una exigencia de interés público), la aplicación de la Ley N° 19.253 (1993) no otorga nuevo cómputo de la acción de nulidad. Lo que ocurre es que esta ley simplemente se incorpora *in actum* al contrato antes suscrito (al respecto, la Corte de Apelaciones de Temuco, rol N° 165-2012, 2012, conociendo de un caso similar al objeto de estudio, razona que el plazo de la acción de nulidad se cuenta desde la suscripción del contrato, acogiendo la excepción de prescripción extintiva).

El arrendamiento es el más típico contrato de tracto sucesivo que, como tal, se caracteriza porque las obligaciones que de él emanan, van naciendo y extinguiéndose sucesiva y periódicamente mientras dure la vigencia del mismo. En este caso, el arrendador constantemente debe proporcionar al arrendatario el goce tranquilo y pacífico de la cosa arrendada, y éste debe pagarle la renta (Abeliuk Manasevich, 2014, p. 116). En el caso *sublite*, el contrato suscrito por las partes establece que el arrendamiento comienza a regir desde su celebración, habiéndose pagado la renta en su totalidad. Mientras que la obligación del arrendador (persona indígena), de garantizar el goce del inmueble, no se puede ejecutar de forma inmediata, ya que necesariamente se desarrolla sucesivamente en el tiempo. En este sentido, Alessandri Bessa (1949) señala, a propósito del contrato de arrendamiento, que

...cada cierto tiempo, una de las partes cumple su obligación, mientras que la otra lo está cumpliendo todo el tiempo: mientras existe la cosa que se da en arrendamiento, el arrendatario tiene motivos para continuar el pago de la renta, y desaparecida la causa, el contrato se extingue, y el arrendatario no tiene ya motivos jurídicos para seguir pagando la renta (p. 214)³.

³ En el mismo sentido: Cornejo Aguilera (2012, p. 48). Cabe agregar las obligaciones del arrendatario de gozar del predio como un buen padre de familia y la de conservar los bosques y árboles, ambas establecidas en los arts. 1979 y 1980 del Código Civil (2000).

En relación a la terminación de este contrato, de acuerdo al artículo 1950 del Código Civil (2000), será el vencimiento del plazo, el incumplimiento de las obligaciones pactadas o la sentencia judicial en los casos que determine la ley, aquello que podrá poner término al contrato. Ello, permite explicar por qué no se han iniciado acciones de nulidad de contrato de arrendamiento, pero sí de terminación del mismo contrato en el último tiempo.

Ahora bien, dado que la obligación del arrendador de garantizar el goce de la cosa arrendada se renueva sucesivamente en el tiempo, la misma se ha vuelto imposible de cumplir, extinguiéndose con la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253 (1993). Ello, porque al declararse nulo el arrendamiento de tierra indígena superior al plazo de cinco años, la extensión de aquél recae sobre un objeto que ha sido sustraído del comercio. De suerte que, siendo intransferible por haberlo dispuesto el legislador con posterioridad al nacimiento de la obligación, y siendo un hecho no imputable al deudor, cabe la aplicación del artículo 1670 del Código Civil (2000). Cabe agregar a esta argumentación, lo sostenido por la jurisprudencia de la Corte Suprema en orden a que los derechos y obligaciones que surgen de un contrato de tracto sucesivo, se renuevan periódicamente, y van produciendo sus efectos jurídicos en la medida en que se ejecutan por las partes, motivo por el cual no corresponde aplicar la prescripción extintiva de las acciones (véase *Soto Sandoval, José con Banco de Chile SA*, 2015, cons. 6; y en el mismo sentido: *González Saint Loup, Elba con Mondaca González, Jaime*, 2007, cons. 3).

La argumentación antes indicada, si bien no se sostiene en el fallo que aquí se comenta, ha sido recogida en el voto de prevención que el abogado integrante Sr. Ruz ha incorporado a una reciente sentencia de la Corte Suprema (véase *Bravo con Tiznado*, 2022). Allí se sostiene que la prohibición establecida por la Ley N° 19.253 (1993) sustrajo la cosa del comercio jurídico, con lo que se hace imposible de ejecutar la prestación (art. 1670 del Código Civil, 2000), extinguiéndose la obligación que emana del contrato, esto es, la de entregar el goce de la cosa, permitiéndose así declarar la terminación del contrato en cuestión.

Finalmente, siendo materia de un estudio más profundo cuyo desarrollo reservamos para otra oportunidad, queda pendiente determinar si la afectación que la ley posterior (Ley N° 19.253, 1993) realiza al contrato suscrito con anterioridad, se enmarca en las limitaciones admisibles al derecho de propiedad en virtud de su función social. O si se trata, más bien, de una especie de expropiación regulatoria que afecta la esencia del mismo derecho, debiendo ser objeto de un tratamiento diverso (al respecto, véase *Matute Espinoza*, 2014; *Mohor Abuaud*, 1989; *Guiloff Titun*, 2018).

5. El fraude a la ley y la terminación del contrato de arrendamiento

La sentencia objeto de análisis sostiene –en el cons. 6– que los contratos suscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253 (1993), realizados con el fin de burlar los efectos de la prohibición contenida en la ley, constituyen una hipótesis de fraude a la ley. Esta figura se encuentra recogida en diversos pasajes del Código Civil (2000), lo que Domínguez Águila (1991) reconoce como consagración del principio *fraus omnia corrumpit*. Dicho principio, en los casos regulados, no contiene una sanción uniforme. En consecuencia, la pregunta es: ¿qué ocurre en los casos no regulados? ¿podrían quedar sin sanción?

Ante ello, Domínguez Águila (1991) afirma que el fraude jamás puede quedar sin sanción, de manera que aquello no es difícil de resolver, puesto que “...la sanción que se impone deriva de la pura lógica: ha de restituirse la obligatoriedad de la norma impidiendo que la usada para ello logre su propósito” (p. 27). Con ello, el autor sostiene una especie de inoponibilidad del acto fraudulento, de tal manera que “...frente a un acto fraudulento la víctima podrá solicitar la vigencia del derecho defraudado y ante la alegación del acto fraudulento plantear su inoponibilidad por fraude” (Domínguez Águila, 1991, p. 31). Por otro lado, autores como Fueyo Lanieri (1991, p. 42) y Fuentes Guiñez (1998, pp. 62-63) sostienen que la sanción ha de ser el restablecimiento del imperio de la norma defraudada, como si el fraude no hubiera existido. Con ello, se enerva la aplicación de la norma utilizada de forma fraudulenta y, al mismo tiempo, se prescribe la aplicación de la norma querida por el legislador. Se trata de efectos complementarios que buscan sustituir la aplicación de la norma querida, por aquella que ha sido burlada.

Conforme a lo anterior, la Corte Suprema razona señalando que el arrendamiento en cuestión lo que buscaba era, precisamente, eludir los efectos de la prohibición de enajenar, por lo que aplica el estatuto de la Ley N° 19.253 (1993). Ello, considerando que dicho contrato a la luz de la normativa vigente no resulta tolerable dada la importancia nacional que el legislador otorgó a la protección de las tierras indígenas (cons. 8). Dicha conclusión podría ser estimada como errada, si consideramos que la legislación que se intenta eludir con el contrato de arrendamiento es la prohibición del artículo 26 de la Ley 17.729 (1972) y no la Ley N° 19.253 (1993). En otras palabras, si la doctrina sostiene que la sanción más adecuada al fraude a la ley es la aplicación de la legislación que intentaba ser burlada, no puede sino hacer referencia a la Ley N° 17.729 (1972), que impone la prohibición de enajenar por veinte años y que se extiende –a perpetuidad– con la entrada en vigencia de la Ley N° 19.253 (1993).

En el caso *sublite*, el inmueble fue adquirido por una persona indígena en el año 1982, cuya prohibición culminaba el año 2002, razón por la que bastaba con aplicar la ley cuya protección quería ser burlada (Ley N° 17.729, 1972, art. 26), para resolver el término del contrato de arrendamiento. Lo anterior, ha sido argumentativamente recogido por la Corte Suprema (*Catrilaf con Grez*, 2022) al reconocer que, si bien el fraude a la ley no tiene una regulación sistemática en el ordenamiento de la cual se desprenda una sanción unívoca, la opción del sentenciador de terminar el contrato de arrendamiento permite restablecer el imperio del derecho, de manera de ajustar lo que la contratación celebrada bajo la vigencia de la Ley 17.729 (1972) debió ser (cons. 10).

Conclusiones

La sentencia comentada sin duda que es relevante no sólo, en cuanto vimos, expresa el decaimiento de la tesis de la intangibilidad de los contratos, sino también en cuanto implica un reconocimiento importante a la protección de los derechos de los pueblos originarios, más allá de los artilugios legales y del transcurso del tiempo.

En relación al contexto histórico y normativo en el cual se insertan este tipo de contratos, es acertado el análisis efectuado por la Corte en el cons. 3 del fallo, al considerar a tales contratos como artilugios legales que sólo enmascaran un fraude a la ley. Ello, pues ha existido desde antaño una preocupación por parte del legislador en la protección de las tierras indígenas, limitando y prohibiendo la enajenación de las mismas a personas no indígenas. A mayor abundamiento, habiéndose presentado una regulación parecida a la Ley N° 17.729 (1972), al amparo del Decreto N° 4.111 (1931), que permitió la libre enajenación de los inmuebles luego de un período de inscripción conservatoria, era totalmente previsible que la legislación posterior sancionaría los contratos suscritos en dicho período, tal como aconteció con la Ley N° 8.736 (1947) y con la Ley N° 19.253 (1993).

En relación a la intangibilidad absoluta de los contratos frente al legislador, es posible sostener la crisis de aquélla, a partir de los argumentos expuestos por la doctrina en relación al artículo 12 de la LERL (1861). Así como también por tratarse, en este caso, de una limitación impuesta en virtud de la función social de la propiedad, por cuanto lo exige el interés general de la nación y así se ha reiterado en el artículo 13 de la Ley N° 19.253 (1993). En esta línea, se orienta el criterio de la Corte Suprema, en el último tiempo como se observa de los fallos *Venegas Anabalón Juan Emilio con Catrilef Antio Cardenio* (2010), *Pineda Rojas, María Alicia con Curinao Arias, Herardo José* (2011), y *Bravo Cayuñanco Elena con Constructora Mora-*

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

les Hermanos Limitada. (S) (2017); los que serían la antesala de la sentencia objeto del presente comentario. Respondiendo la pregunta inicial, la interpretación de la Corte Suprema no constituye un caso aislado, sino que viene a refrendar una nueva regla general en relación a los efectos de la ley en el tiempo en materia contractual.

En relación al papel que le cabe a la nulidad, a partir del artículo 13 de la Ley N° 19.253 (1993), en general, tratándose de los contratos de compraventa prometidos, dado que no han podido producir obligación alguna por ser de aquellos que la ley (tanto la Ley N° 17.726, 1972, como la Ley N° 19.253, 1993) declara ineficaces (Código Civil, 2000, art. 1554, regla 2ª), no es posible exigir su cumplimiento. Por el contrario, si el contrato prometido ha sido suscrito, rige el plazo de prescripción de diez años desde el momento de su celebración.

Por otro lado, tratándose de los contratos de arrendamiento a 99 años, si bien la acción de nulidad cuenta con un plazo ya vencido (Ley N° 19.253, 1993, art. 13), la solución dada por la Corte Suprema, en orden a reconocer la existencia de un fraude a la ley, parece ser la única forma de restablecer el imperio de la legislación burlada y permitir así la terminación del contrato de arrendamiento. Ello sin perjuicio de declarar el término del contrato frente a la imposibilidad de cumplir con la obligación de garantizar el goce del inmueble arrendado (Código Civil, 2000, art. 1670). Esta sería la consecuencia de que la obligación verse sobre un objeto intransferible, cuyo ejercicio diariamente es contrario al ordenamiento jurídico, rigiéndose en tal sentido por la ley posterior (artículo 12 LERL, 1861, en relación a la Ley N° 19.253, 1993, art. 13).

Finalmente, podemos concluir que la sentencia aquí comentada ha sentado las bases de un cambio jurisprudencial en la materia, pues los pronunciamientos posteriores han razonado en la línea propuesta por aquella (véase las siguientes sentencias de la Corte Suprema: *Catrilaf con Grez*, 2022; *Bravo con Tiznado*, 2022; y *Lepiqueo con Rivera*, 2022).

Referencias Bibliográficas

- Abeliuk Manasevich, R. (2014). *Las Obligaciones* (6a ed., Vol. 1). La Ley-Thomson Reuters.
- Alessandri Bessa, A. (1949). *La nulidad y la rescisión en el derecho chileno*. Ediar.
- Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M. & Vodanovich Haklicka, A. (1971). *Curso de Derecho Civil. Parte General y los Sujetos de Derecho* (4a ed.). Nascimento.
- Aylwin Oyarzún, J., Meza-Lopehandía, M. y Yáñez Fuenzalida, N. (2013). *Los pueblos indígenas y el derecho*. LOM.

- Baraona González, J. (2002). Irretroactividad de la ley e intangibilidad contractual. A propósito del fallo del Tribunal Constitucional sobre la deuda subordinada del sistema bancario. *Cuadernos de extensión jurídica*, (6), 47-68. <https://bit.ly/3UZg8l1>
- Bravo Cayuñanco Elena con Constructora Morales Hermanos Limitada. (S), Rol N° 89636-2016 (Corte Suprema de Chile 29 de noviembre de 2017). <https://vlex.cl id: 697944561>
- Bravo con Tiznado, Rol N° 1158-2006 (Juzgado de Letras y Garantía de Panguipulli 01 de junio de 2009).
- Bravo con Tiznado, Rol N° 104434-2020 (Corte Suprema de Chile 24 de mayo de 2022). <https://vlex.cl id: 905446810>
- Burgos González Ernestina C/ Lara Salas Eulogio, Rol N° 192-2005 (Corte Suprema de Chile 19 de diciembre de 2006). <https://vlex.cl id: 30882832>
- Carmona Barrientos, C. (2000). Recurso de Protección: Norgener S.A. contra Presidente de la República y Ministro de Minería. *Revista de derecho público (Santiago)*, (62), 301-321. <https://bit.ly/3HBOgAn>
- Catrilaf con Grez, Rol N° 11283-2021 (Corte Suprema de Chile 8 de febrero de 2022). <https://vlex.cl id: 896148090>
- Código Civil. Decreto con Fuerza de Ley N° 1. Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil; de la Ley N°4.808, sobre Registro Civil, de la Ley N° 17.344, que autoriza cambio de nombres y apellidos, de la Ley N° 16.618, Ley de menores, de la Ley N° 14.908, sobre abandono de familia y pago de pensiones alimenticias, y de la Ley N° 16.271, de impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 30 de mayo de 2000. <https://bcn.cl/2f6t3>
- Collilef con Peña, Rol N° 8228-2010 (Corte Suprema de Chile, 9 de enero de 2013). <https://vlex.cl id: 436816534>
- Cona con Núñez, Rol N° 4722-2000 (Corte Suprema de Chile 8 de noviembre de 2001). <https://vlex.cl id: 32108949>
- Constitución Política de la República de Chile. Decreto N° 100. Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 22 de septiembre de 2005. <https://bcn.cl/2f6sk>
- Cornejo Aguilera, P. (2012). *El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos*. Abeledo Perrot-Thomson Reuters.
- Corral Talciani, H. (6 de diciembre de 2016). Reforma al Código de Aguas y efecto retroactivo de las leyes. *diarioconstitucional.cl*. <https://bit.ly/3hnDRxw>
- Decreto Ley N° 27. Concede moratoria a comerciantes minoristas. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 15 de junio de 1932.

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

Decreto N° 4.111. Texto definitivo de la Ley sobre división de comunidades, liquidación de créditos y radicación de indígenas. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 09 de julio de 1931. <https://bcn.cl/3ajx6>

Decreto Ley N° 48. Facilidades de pago para compromisos vencidos. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 20 de junio de 1932. <https://bcn.cl/337j8>

Decreto Ley N° 1.939. Normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del estado Ministerio de tierras y colonización. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 10 de noviembre de 1977. <https://bcn.cl/2id9i>

Decreto Ley N° 2.568. Modifica Ley N° 17.729, sobre protección de indígenas, y radica funciones del instituto de desarrollo indígena en el instituto de desarrollo agropecuario. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 28 de marzo 1979. <https://bcn.cl/2l20q>

Decreto Ley N° 2570. Rebaja el monto de la patente minera que ampara pertenencias constituidas en salares. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 30 de marzo de 1979. <https://bcn.cl/3ak2e>

Decreto Ley N° 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 21 de julio de 1979. <https://bcn.cl/39s0h>

Domínguez Águila, R. (1991). *Fraus Onmia Corrupit*. Notas sobre el fraude en el Derecho Civil. *Revista de Derecho (Concepción)*, (189), 7-34. <https://bit.ly/3PVGzHc>

Fernández González, M. A. (2002). Fundamentos constitucionales del Derecho de los Contratos: intangibilidad, autonomía de la voluntad y buena fe. *Cuadernos de extensión jurídica*, (6), 17-37. <https://bit.ly/3UZg8l1>

Fuentes Guíñez, R. (1998): *El Fraude a la Ley: Antecedentes. Legislación. Jurisprudencia*. Jurídica Congreso.

Fueyo Laneri, F. (1991): El Fraude a la Ley. *Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales*, 88(2), 27-42.

González Castillo, J. (2007). El derecho de propiedad y la intangibilidad de los contratos en la jurisprudencia de los requerimientos de inaplicabilidad. *Revista chilena de derecho*, 34(2), 345-360. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372007000200007>

González Saint Loup Elba con Mondaca González Jaime, Rol N° 1178-2006 (Corte Suprema de Chile 26 de Diciembre de 2007)

Guiloff Titium, M. (2018). La privación de atributos y facultades esenciales del dominio como estándar de control para las intervenciones sobre el derecho de propiedad privada. *Estudios Constitucionales*, 16(2), 271-306. <https://doi.org/jqjk>

Huenul con Granzzoto, Rol N° 6570-2008 (Corte Suprema de Chile 6 de abril de 2010). <https://westlawchile.cl id: CL/JUR/2130/2010>

- Huilipán Marifilo Sebastián Jorge con Toro Villagrán José G. (s), Rol N° 23194-2018 (Corte Suprema de Chile 3 de marzo de 2020). <https://bit.ly/3YiKbH0>
- Lecaros Sánchez, J. (2007). La cláusula de aceleración. *Ars boni et aequi*, (3), 197-209. <https://bit.ly/3PtCA4D>
- Lepiqueo con Rivera, Rol N° 53104-2021 (Corte Suprema de Chile 21 de marzo de 2022). <https://vlex.cl/id:899093206>
- Ley S/N. Efecto retroactivo de la Lei. Santiago, Chile, 07 de octubre de 1861. <https://bcn.cl/2k3tf>
- Ley S/N. Enajenación de terrenos situados en territorio araucano. Santiago, Chile, 04 de agosto de 1874. <https://bcn.cl/3ah1x>
- Ley S/N. Fundación de poblaciones en el territorio de los indígenas. Santiago, Chile, 04 de diciembre de 1866. <https://bcn.cl/2p58j>
- Ley S/N. Terrenos de indígenas-prohibición de hipotecarlos, darlos en arriendo, anticrécis, etc. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 28 de febrero de 1883. <https://bcn.cl/3ah27>
- Ley N° 4.169. Crea tribunal especial de división de comunidades; indígenas y reglamenta procedimientos. (asiento en; Temuco). Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 08 de septiembre de 1927. <https://bcn.cl/3ah2c>
- Ley N° 4.802. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 11 de febrero de 1930. <https://bcn.cl/3ah2e>
- Ley N° 6.822. Prorroga la vigencia de las limitaciones y restricciones de la capacidad de los indígenas, establecidas por el decreto N° 4.111, de 1931. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 18 de febrero de 1941. <https://bcn.cl/39r6z>
- Ley N° 7.165. Dispone que continuaran en vigencia por el plazo de un año, las limitaciones y restricciones de la capacidad de los indígenas. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 03 de febrero de 1942. <https://bcn.cl/3ak17>
- Ley N° 8.736. Dispone que continuarán en vigencia las limitaciones y restricciones de la capacidad de los indígenas, establecida en la ley respectiva. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 28 de enero de 1947.
- Ley N° 14.511. Establece los juzgados de letras de indios que señala y fija normas sobre división de comunidades, liquidación de créditos y radicación de indígenas. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 03 de enero de 1961. <https://bcn.cl/348m9>
- Ley N° 15.020. Reforma Agraria. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 27 de noviembre de 1962. <https://bcn.cl/2mtn8>

Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años...

Ley N° 16.282. Fija disposiciones para casos de sismos o catástrofes, establece normas para la reconstrucción de la zona afectada por el sismo de 28 de marzo de 1965 y modifica la Ley N° 16.250. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 28 de julio de 1965. <https://bcn.cl/2mpys>

Ley N° 16.436. Declara que las materias que indica podrán ser objeto de decretos o resoluciones expedidos por las autoridades que señala, con la sola firma del respectivo funcionario. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 24 de febrero de 1966. <https://bcn.cl/2msl9>

Ley N° 16.640. Reforma Agraria. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 28 de julio de 1967. <https://bcn.cl/3a2ug>

Ley N° 17.729. Establece normas sobre indígenas y tierras de indígenas. Transforma la dirección de asuntos indígenas en instituto de desarrollo indígena. Establece disposiciones judiciales, administrativas y de desarrollo educacional en la materia y modifica o deroga los textos legales que señala. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 26 de septiembre de 1972. <https://bcn.cl/338qb>

Ley N° 19.253. Establece Normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 05 de octubre de 1993. <https://bcn.cl/2f7n5>

López Santa María, J. (1991). ¿Modificará el legislador chileno, en los años venideros, contratos vigentes o en curso de ejecución?. En E. Barros Bourie (Coord.), *Contratos* (pp. 147 y 157.). Jurídica de Chile.

López Santa María, J. (2010). *Los Contratos. Parte General* (5a ed.). Abeledo Perrot.

Matute Espinoza, C. (2014). *Expropiaciones regulatorias. Aplicabilidad al caso chileno*. Legal Publishing.

Mohor Abuaud, S. (1989). Taxonomía de las limitaciones al dominio y derecho de indemnización. *Revista chilena de derecho*, 16(2), 283-308. <https://bit.ly/3hplhFb>

Núñez Poblete, M. (1995). El caso de la deuda subordinada. Comentarios a la Jurisprudencia del Excmo. Tribunal Constitucional (Fallos Roles 207 y 209, de 1995). *Revista de Derecho (Valparaíso)*, (16), 299-322. <https://bit.ly/3Ym9ojY>

Ormeño Melet, H. y Osses Dañin, J. (1972). Nueva Legislación sobre indígenas en Chile. *Cuadernos de la Realidad Nacional*, (14), 15-45. <https://bit.ly/3WifhwL>

Pineda Rojas, María Alicia Con Curinao Arias, Herardo José, Rol N° 1903-2009 (Corte Suprema de Chile 25 de enero de 2011). <https://vlex.cl/id:333042650>

Pizarro Wilson, C. (2020). La noción y función de la exigibilidad para la fijación del punto de partida de la prescripción extintiva de las obligaciones. *Revista chilena de derecho*, 47(2), 543-563. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372020000200543>

Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por la Empresa Eléctrica Puyehue S.A. respecto del artículo 3° transitorio de la Ley N° 19.940, en la causa caratulada 11.788-04 que se sigue ante la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 506-06 (Tribunal Constitucional de Chile 06 de marzo de 2007). <https://bit.ly/3G78hNT>

Rol N° 165-2012 (Corte de Apelaciones de Temuco 30 de mayo de 2012). <https://vlex.cl> id: 380190502

Rol N° 366-2015, (Corte de Apelaciones de Puerto Montt 02 de septiembre de 2015). <https://vlex.cl> id: 648050765

Ruiz/Quenar, Rol N° C-15464-2009 (Juzgado de Letras de Mariquina 16 de Agosto de 2010). <https://vlex.cl> id: 566109294

Soto Sandoval José con Banco de Chile S A, Rol N° 664-2015 (Corte de Apelaciones de Santiago de 01 de septiembre de 2015). <https://vlex.cl> id: 647905217

Soto con Ñancuqueo, Rol N° 6077-2006 (Corte Suprema de Chile 15 de enero de 2008). <https://vlex.cl> id: 332874010

Venegas Anabalón Juan Emilio con Catrilef Antio Cardenio, Rol N° 5561-2008 (Corte Suprema de Chile 08 de julio de 2010). <https://westlawchile.cl> id: CL/JUR/3661/2010

Para citar este artículo bajo Norma APA 7a ed.

Asenjo Asenjo, K. (2022). Término anticipado de contratos de arrendamiento de inmuebles indígenas a 99 años frente a la intangibilidad de los contratos y la Ley N° 19.253. A propósito de la sentencia de la Corte Suprema Rol N° 23194-2018. *Revista de Derecho (Coquimbo. En línea)*, 29, e4724. <https://doi.org/10.22199/issn.0718-9753-4724>



Copyright del artículo: ©2022 Karen Asenjo



Este es un documento de acceso abierto, bajo licencia Creative Commons BY 4.0.