

Corte Suprema, 11 de mayo de 2026

Óscar Enrique Rojas Iglesias con Yorka Valeria Páez Silva

Rol N°	13.757-2025
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechaza casación
Normativa relevante	Art. 2165, 2173, 706 y 1546 del Código Civil.
Ministros	Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. Sr. Mario Carroza E., Sra. María Soledad Melo L. Sr. Hernán Crisostos G. (S)
Palabras clave	Revocación del mandato- Inoponibilidad – Presunción de Buena Fe- Teoría de las Apariencias- Formalidades de Publicidad.

RESUMEN

El demandante presentó una demanda ordinaria de declaración de mandato irrevocable y, en subsidio, de inoponibilidad de su revocación, deduciendo conjuntamente acciones subsidiarias de simulación absoluta y relativa. La primera se fundó en el hecho de que el actor, confiando en el mandato especial que le exhibió el mandatario, celebró una promesa y posterior compraventa de un inmueble mediante autocontrato. Posteriormente, el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad rechazó la inscripción debido a que la demandada había revocado el mandato con anterioridad, acto que nunca fue notificado al mandatario ni publicado en periódicos para conocimiento de terceros de buena fe. La segunda acción se funda en el hecho de que la demandada, con posterioridad a la celebración de la compraventa por parte del actor, enajenó a favor de su hermana el inmueble objeto del juicio a un precio simulado e irrisorio, el cual, además, nunca fue pagado.

La demandada se opuso al libelo argumentando que la revocación del mandato fue de carácter expreso, el cual, además, es un elemento de la esencia del contrato. Adicionalmente indica que el mandatario actuó de mala fe, ya que conocía sobre la pérdida de sus facultades. En cuanto a la simulación, afirmó que la compraventa con su hermana se ajustó a derecho por responder a una negociación comercial legítima.

Respecto de esto, el juzgado de primera instancia rechazó las excepciones de prescripción y de falta de legitimación activa, pero desestimó la demanda en todas sus partes. La Corte de Apelaciones de Antofagasta revocó el fallo apelado y, en su lugar, acogió la demanda, declarando que la revocación es inoponible al actor por falta de publicidad, validando su compraventa, y dio lugar a la simulación absoluta del contrato entre las hermanas, ordenando cancelar su inscripción. Finalmente, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandada, confirmando lo resuelto por el tribunal de alzada.

HECHOS

Por escritura pública de mandato especial e irrevocable, de fecha 12 de agosto de 2011, otorgada ante el Notario Público de la Segunda Notaría de Antofagasta, doña Yorka Valeria Páez Silva confirió mandato especial a don José Miguel Arias Arce para que, en su nombre y representación, procediera a prometer vender, vender, ceder y transferir y/o autocontratar, por el precio y condiciones que estimare más convenientes y a la persona o personas que eligiera, todos los derechos que le correspondían sobre el inmueble de su propiedad ubicado en sitio Cuatro C, Sector V, La Chimba, calle Ingeniero Hayatt N° 10013, descrito en el plano II-

2-7428 C-U, inscrito a fojas 1671, N° 1855, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2010.

En la cláusula tercera del mandato, ambos comparecientes dejaron constancia de conocer la existencia de una prohibición sobre el inmueble en favor del Fisco de Chile, inscrita a fojas 1200 vuelta, N° 332, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2010.

En la parte pertinente de la cláusula cuarta se estableció que la compareciente confería el mandato "en forma amplia, irrestringida e indefinida" al mandatario.

En la cláusula quinta se dispuso, además, que el mandatario quedaba especialmente facultado para administrar el inmueble individualizado, con las más amplias atribuciones, pudiendo, entre otras facultades, celebrar contratos de arrendamiento, acordando libremente el plazo, la renta, las garantías y las demás condiciones.

La cláusula sexta estableció que ambas partes acordaban conferir el mandato con carácter indefinido e irrevocable.

Posteriormente, mediante escritura pública de revocación de mandato general de fecha 21 de octubre de 2013, otorgada en la misma notaría, doña Yorka Valeria Páez Silva revocó y dejó sin efecto, en todas sus cláusulas y partes, el mandato antes referido.

Con fecha 10 de febrero de 2014, mediante escritura pública de Promesa de Compraventa y Mandato, don José Miguel Arias Arce, actuando en representación de doña Yorka Valeria Páez Silva, prometió vender, ceder y transferir a don Oscar Enrique Rojas Iglesias, quien prometió comprar y adquirir para sí el inmueble ya individualizado, por un precio de \$26.000.000, suma que fue declarada pagada con anterioridad a ese acto, en dinero efectivo y en parcialidades, recibéndola la promitente vendedora a su entera satisfacción. En la cláusula cuarta se pactó que el contrato definitivo se celebraría inmediatamente después de alzarse la prohibición de enajenar inscrita a fojas 6, N° 6, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2012, a favor del Serviu. Asimismo, en la cláusula séptima se confirió al promitente comprador mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable para suscribir, en nombre y representación de doña Yorka Valeria Páez Silva, la escritura definitiva de compraventa, incluyéndose expresamente la facultad de autocontratación. Finalmente, se dejó constancia de que la personería de don José Miguel Arias Arce emanaba de la escritura pública de Mandato Especial e Irrevocable otorgada el 12 de agosto de 2011.

Con fecha 27 de mayo de 2015, mediante escritura pública de compraventa, don Oscar Enrique Rojas Iglesias compareció como vendedor, en representación de doña Yorka Valeria Páez Silva, con el objeto de celebrar el contrato de compraventa prometido.

Finalmente, con fecha 7 de julio de 2015, doña Yorka Valeria Páez Silva vendió, cedió y transfirió el inmueble objeto del presente proceso a doña Alexis Alejandra Páez Silva por la suma de \$7.000.000, precio que declaró recibido íntegramente al contado. Dicha compraventa fue inscrita a fojas 4498, N° 4684, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2015.

DECISIÓN DEL TRIBUNAL

Nuestra Excma. Corte Suprema rechaza en todas sus partes el recurso de casación interpuesto por el abogado de la demandada, validando lo resuelto por la Iltma. Corte de Apelación de Antofagasta, la que revocó la sentencia de primer grado y dio lugar a las acciones de inoponibilidad por falta de publicidad y de simulación absoluta.

En efecto, este rechazo se fundamenta – por una parte- en la ausencia de las formalidades de publicidad que establece el artículo 2.173 del Código Civil para hacer oponible la revocación del mandato, ya que no se acreditó la notificación al público mediante publicación en un diario de circulación local u otra que permitiera entender que el mandato había sido privado de sus efectos. Sumado a lo anterior, tampoco se acreditó por el recurrente que el demandante haya tenido conocimiento de esta, manteniéndose el actor de buena fe durante todo el *iter contractual*.

En base a ello y en armonía con el concepto de Buena Fe (en ambas vertientes), consagrado en los artículos 706 y 1.546 del Código de Bello, se determinó que los actos celebrados por el mandatario conservaron su validez, ya que la apariencia de contratar con persona facultada para ello siempre estuvo presente.

En cuanto a las acciones de simulación, la Corte Suprema ratifica la existencia de una disparidad entre la voluntad real y la expresada entre las partes, lo cual quedó de manifiesto en la confesional prestada por la demandada en un juicio diverso. Adicionalmente, el rechazo se funda en la ausencia de seriedad del precio fijado en dicho instrumento, situación que permitió concluir que la intención de las partes no era más que defraudar a quien tenía mejor derecho.

Comentarios

La sentencia trata un conflicto especialmente relevante en materia de representación en virtud del contrato de mandato, consistente en la oponibilidad de la revocación respecto del tercero de buena fe que no tiene conocimiento de dicho acto y la subsistencia de las facultades del mandatario aparente.

Tal y como desde antaño se nos ha enseñado, el mandato tiene efectos respecto de las partes y respecto de terceros. En cuanto a esta última, la dimensión externa, esta se encuentra íntimamente ligada a la protección del tercero que celebra un acto jurídico confiando en la existencia y vigencia de la representación que invoca su contraparte. Así, el conflicto que se plantea consiste netamente en determinar quién debe soportar el riesgo y las consecuencias cuando ambas dimensiones chocan entre sí.

De esta forma y como se adelantó previamente, nuestro tribunal superior optó por proteger al tercero adquirente de buena fe entendiendo que si bien la revocación, como acto jurídico unilateral, fue válida, esta no puede perjudicar a quien ha contratado en base a una apariencia de legalidad. Así, la Teoría de las Apariencias, entendida como un mecanismo de tutela de la confianza legítima, resulta ser el elemento primordial que resolvió el quid del asunto.

La relevancia de lo anterior radica en que la Corte no solo indica que la representación se analiza en su dimensión formal, las facultades conferidas. También comprende la imagen que el mandate proyecta a terceros, especialmente cuando por negligencia suya no se han realizado los actos que permiten a terceros darse cuenta de que dicha apariencia no es tal. Por ello, cuando el mandante permite que el mandatario siga ostentando el cargo por no cumplir el primero con lo que mandata la ley para lo contrario, resulta lógico que por no haber adoptado las medidas adecuadas para dar publicidad a su decisión se le sancione por la situación de inseguridad (jurídica) que el mismo ha creado. Pensar de otra forma implicaría que, en este caso, se validaría el aprovechamiento de la culpa propia.

Teniendo presente lo anterior, no resulta coherente exigirle a un tercero -ajeno al vínculo contractual que genera el mandato – que soporte las consecuencias de una revocación que él nunca supo, trasladando el riesgo a su esfera de control. Las cargas relativas a las formalidades

de publicidad de la revocación del mandato no pesan legalmente sobre el tercero, por lo que las desavenencias entre el mandante y mandatario no pueden ser utilizadas como herramientas defraudatorias en contra de quien sí confía en la apariencia de legalidad del acto.