

Santiago, treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis.

VISTO:

En estos autos Rol C-1641-2026, sobre juicio ordinario, seguidos ante el 2° Juzgado Civil de Viña del Mar, comparece [REDACTED] e interpone acción de inoponibilidad en contra de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], todos [REDACTED], a fin de que se declare que la renuncia a la condición resolutoria tácita acordada entre la mandataria Eva [REDACTED] y sus hijos en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2016, y rectificado mediante escritura pública de fecha 30 de marzo del 2017, le es inoponible a su parte, solicitando, en definitiva, se declare la inoponibilidad de la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa señalado, por haberse extralimitado en sus facultades la mandataria.

Expone que reside en EE.UU. de Norteamérica desde hace más de 35 años. En tal circunstancia, por escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar ante la Notario Público doña Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, confirió un mandato especial para vender el inmueble ubicado en calle [REDACTED], hoy N [REDACTED], Viña del Mar, a su hermana [REDACTED]. Señala que por escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, su hermana, en calidad de mandataria, procedió a vender el inmueble objeto del mandato, en partes iguales, a sus hijos, acordando un plazo de 12 años para el pago del precio y renunciando expresamente a la condición resolutoria tácita.

Relata que se enteró de manera casual, a mediados del año 2017, que su hermana había utilizado el mandato conferido para vender la propiedad a sus tres hijos. Indica que, actualmente, se encuentra pendiente ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar la causa Rol C-1117-2019, en la que se discute la validez del contrato mencionado precedentemente.

Hace presente, que aunque existe una obvia conexión con ese juicio, la pretensión que se ventila en este es diversa en su objeto y pretensión.

Cita los artículos 2147, 2154 y 2160 del Código Civil y sostiene que, dichas normas establecen claramente que no se puede dar validez a lo obrado por un mandatario cuando ha excedido las facultades conferidas por el mandante en la ejecución del negocio encomendado. En tal sentido, indica, no cabe duda que en la celebración del contrato de compraventa que es materia de autos, se ha violado la



norma antes citada, pues la mandataria no tenía facultades para renunciar a la condición resolutoria, lo que constituye una extralimitación de sus facultades, más aún si se considera que dicha renuncia sólo beneficia a los compradores y es manifiestamente perjudicial para la mandante.

Los demandados contestando piden el rechazo de la acción. Oponen la excepción de falta de legitimidad activa por no revestir la actora la calidad de tercero en el contrato de compraventa cuya inoponibilidad solicita.

En segundo lugar, opone excepción de cosa juzgada pues existe otro juicio ventilado ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, entre las mismas partes. En dicho libelo se solicita, en lo principal, la nulidad del contrato de compraventa de autos y, en subsidio, la declaración de inoponibilidad del mismo. En los referidos autos se ha dictado sentencia definitiva por el Tribunal de Primera instancia rechazando las demandas, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

En subsidio de las excepciones precedentemente opuestas, y en el evento que el tribunal considere que no se cumplen en la especie los elementos propios de la excepción de cosa juzgada, viene en oponer la excepción de prescripción de la acción de inoponibilidad por haber transcurrido más de 5 años sin que la demandante haya ejercido y notificado, conforme lo establecen los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, la acción. Hace presente que consta en autos que las notificaciones realizadas a los demandados lo fueron habiendo transcurrido más de 5 años desde la celebración del contrato de compraventa. En concreto, [REDACTED] fue notificado conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el día 18 de febrero de 2022; por su parte, [REDACTED] y [REDACTED], fueron notificadas el día 26 de enero de 2022 y, por último, [REDACTED] fue notificada el 15 de marzo de 2022.

En subsidio, pide el rechazo alegando que las obligaciones contraídas por la mandataria en la compraventa en cuestión fueron ratificadas por la mandante, quedando así obligada a cumplir con dicho contrato. Todo esto según el tenor literal del mismo artículo 2160 del Código Civil, el que al efecto establece en su inciso segundo que: “Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre” y ello por cuanto durante el mes de noviembre del año 2017, la demandante por medio de su abogado don Emilio Callejas Leonicio, le envió sendas cartas a todos los demandados, con un texto muy similar, en el que básicamente reconoce la celebración del contrato de compraventa cuya inoponibilidad ahora se demandada, comunicándoles la revocación del mandato otorgado a [REDACTED] y dándoles



instrucciones precisas sobre la manera de realizar el pago del precio de la compraventa.

Por último, alega que la actora incurre en una transgresión al principio jurídico de los actos propios, el que encuentra fundamento en uno de los principios rectores de nuestro ordenamiento jurídico, cual es el de la buena fe, toda vez que [REDACTED] obró en consideración a la intención y actuar claro, expreso y reiterado de la demandante. Esta última, manifestó en dos ocasiones a través de sendos mandatos otorgados por escritura pública su intención positiva de entregarle el encargo de vender el inmueble con las más amplias facultades. Luego, procedió por medio de su abogado a ratificar el contrato de compraventa celebrado, siendo contradictorio que ahora alegue la inoponibilidad.

La jueza *a quo*, por sentencia de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintitrés rechazó las excepciones de falta de legitimación activa, cosa juzgada y prescripción y acogió la demanda.

Este fallo fue recurrido de casación en la forma y apelado por la demandada, y en segunda instancia ésta opuso excepción de cosa juzgada, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por determinación de quince de diciembre de dos mil veinticinco, rechazó la excepción de cosa juzgada, rechazó el recurso de casación formal y confirmó el referido fallo.

En contra de esta última decisión, dicha parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente alega que el fallo cuestionado ha infringido, en primer lugar, los artículos 174, 175, 176 y 177, todos del Código de Procedimiento Civil, ya que la demanda que dio origen a los autos C-1117-2019, que conoció el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, como aquella que dio origen a estos autos, persiguen el mismo beneficio jurídico: la inoponibilidad del contrato de compraventa celebrado el 30 de junio de 2016, por lo tanto en ambos juicios el objeto pedido y la causa de pedir son las mismas.

En un segundo capítulo refiere como vulnerados los artículos 1448, 1545, 2147, 2154 y 2160 del Código Civil, toda vez que la sentencia cuestionada considera que los artículos 2154 y 2160 ya mencionados, regulan la sanción civil de inoponibilidad respecto de los actos del mandatario, lo que no es así, por el contrario, éstos establecen que el mandatario que excede sus límites es, por regla general, sólo responsable ante el mandante (artículo 2154 del Código Civil); y, por otro lado, la obligación del mandante a cumplir las obligaciones que se han contraído a su nombre, dentro de los límites del mandato, y aquellos que se



hubieren ratificados expresa o tácitamente (artículo 2160 del Código Civil). Refiere que la sentencia que se impugna incurre en un error al considerar que la acción de inoponibilidad puede ser ejercida por la parte que sí ha comparecido a la celebración del contrato. Sostiene que la demandante no es un tercero, muy por el contrario es parte del contrato cuya inoponibilidad se pretende, es precisamente la vendedora.

En un tercer capítulo alega que se han infringido los artículos 686, 1437, 1438, 1443, 1801, 2514, 2515 y 2517 del Código Civil al concluirse que el plazo de prescripción de la acción de inoponibilidad se computa desde la rectificación de la escritura de compraventa, y no desde cuando esta se ha otorgado. Asevera ser un hecho no controvertido de la causa que [REDACTED] fue notificado conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el día 18 de febrero de 2022; por su parte, [REDACTED] y [REDACTED], fueron notificadas el día 26 de enero de 2022 y, por último, [REDACTED] fue notificada el 15 de marzo de 2022. Atendido lo anterior, conforme lo establece el artículo 2515 del Código Civil, la acción de la nueva demanda de inoponibilidad respecto del contrato de autos se encuentra prescrita.

A lo que añade que la sentencia recurrida para no dar lugar a la excepción de prescripción señala que el plazo del artículo 2515 del Código Civil se computa desde que la escritura de compraventa queda “cerrada” y sirve como título traslativo de dominio, error que dice ser manifiesto pues se confunde el momento de la celebración del contrato con la ejecución de las obligaciones que emanan de éste.

En un cuarto capítulo alega vulnerados los artículos 12, 1545, 1546, 1560, 1566, 2148, 2149 y 2160, todos del Código Civil, al considerar que la mandante no ha ratificado los actos ejecutados por la mandataria. Al respecto señala que las obligaciones contraídas en la compraventa en cuestión han sido plenamente ratificadas, a lo menos tácitamente, por la mandataria, quedando así obligada a cumplir con dicho contrato. Al respecto dice que consta a folio 81 del cuaderno principal del expediente de primera instancia que su parte acompañó carta de fecha 20 de noviembre de 2017, remitida por don Emilio Calleja Leonicio, en representación y por encargo de [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED], donde le informa la revocación del mandato especial conferido con fecha 15 de febrero de 2013. Del referido instrumento se advierte que la única objeción formulada por la actora respecto del contrato celebrado con fecha 30 de junio de 2016 dice relación con el plazo pactado para el pago del precio. Por lo demás, la demandante no pudo haber alegado la ignorancia de las otras cláusulas, pues la carta la remitió su propio abogado. En este mismo orden de ideas, la



demandante no sólo notifica la revocación del mandato, sino que también instruye a la mandataria de abstenerse de percibir el pago del precio, y que este deberá realizarse directamente a su parte.

De otro lado, denuncia la equivocada interpretación al alcance de las facultades conferidas por la mandante a [REDACTED] pues la cláusula segunda del contrato de mandato es clara en señalar que *“se otorga mandato especial a doña [REDACTED] tan amplio como en derecho se requiera, para que represente a la mandante con las más amplias facultades en la celebración de contratos de compraventa”*, sin establecer prohibición alguna respecto de los términos del mencionado contrato. Sin embargo, dice, en franca infracción al artículo 1560 del Código Civil y a pesar de ser conocida la intención de los contratantes, la sentencia que se impugna interpreta que su representada no tenía facultades para determinar las cláusulas del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de junio de 2016. Esta infracción se agrava aún más cuando ha sido la mandante quien redactó los términos del propio contrato, siendo procedente lo previsto en el artículo 1566 del Código Civil, norma que fuera omitida por el sentenciador.

A lo que añade que, en la causa seguida ante el 1° Juzgado de Viña del Mar la demandante renunció, a lo menos tácitamente, a recurrir contra aquella sentencia definitiva que resolvió negar lugar a la demanda de inoponibilidad del contrato.

Y, por último, dice que, se vulnera la teoría de los actos propios porque se desconoce el hecho que la demandante haya decidido, de manera libre y espontánea, demandar en un primer momento la inoponibilidad de todo el contrato de compraventa — que comprende la cláusula de renuncia a la acción resolutoria —, lo que tiene como consecuencia que ha renunciado entablar una acción de inoponibilidad posterior que diga relación con una cláusula en particular del contrato, para el evento que la primera demanda sea rechazada.

SEGUNDO: Que la sentencia cuestionada, que confirmó el fallo de primera instancia, con excepción del párrafo 3° segunda parte del Considerando Vigésimo Segundo que señala: *“Que, de esta forma, es solo en este momento en que el contrato celebrado por la demandada, en representación de la actora, produce de manera completa sus efectos, esto es, la transferencia del dominio, siendo desde esta fecha del momento en el cual la obligación se ha hecho exigible.”*, el cual se elimina, para rechazar la excepción de cosa juzgada razona que del examen comparado de ambas demandas se desprende que en el juicio Rol C-1117-2019, se solicitó la inoponibilidad íntegra del contrato, lo que en caso de haber sido acogida habría tenido como consecuencia la ineficacia total del acto traslativo de



dominio, en cambio, en el caso de autos se demanda exclusivamente la inoponibilidad de la renuncia a la condición resolutoria tácita, contenida en la cláusula tercera del contrato, cuyo alcance a diferencia del primer juicio no afecta la validez del mismo. De ello concluye que la cosa pedida no coincide. Ahora en lo que dice relación con la identidad de la causa de pedir, se indica que en la causa Rol C-1117-2019, la extralimitación de facultades que se alegó decía relación con haberse pactado un plazo de doce años para pagar el precio de la compraventa, en cambio en el presente juicio se fundamenta en la falta de facultades de la mandataria para renunciar a la condición resolutoria tácita, cuestión que no fue objeto de análisis ni pronunciamiento alguno en el primer juicio, por lo que estima que la causa de pedir también es diversa.

En cuanto a la falta de legitimación activa señala que *“conforme han indicado nuestros tribunales de justicia, la regla general es que la inoponibilidad puede ser invocada contra cualquier persona, contratante o no, que trate de valerse del acto o contrato celebrado en ausencia de requisitos legales, y que sea alegada por los terceros relativos, sin embargo, terceros totalmente extraños o absolutos también pueden hacer valer la inoponibilidad, cuando se está en presencia de las situaciones que dan lugar a la denominada “inoponibilidad por falta de concurrencia o consentimiento”*. En este sentido, agrega *“si se considera que el mandatario se extralimitó en sus facultades para el cometido del mandato, como se ha alegado en estos autos, no existe discusión en la doctrina que la sanción propia en dicho caso es la inoponibilidad”*.

Rechaza la excepción de prescripción indicando al respecto que el demandado afirma que la acción se encuentra prescrita, computándose para ello el plazo desde la fecha de celebración del contrato el 30 de junio de 2016, sin embargo, indica, no considera que el contrato recién se perfeccionó el 30 de marzo del 2017, fecha en la cual se rectificó la escritura de compraventa, quedando cerrada y sirviendo como título traslativo de dominio, siendo, además, desde ese momento que el negocio jurídico se hace oponible frente al mandante y a terceros. Así, agrega, computado el plazo de prescripción desde el 30 de marzo de 2017, la acción fue deducida dentro del plazo, por lo cual no se configura la prescripción extintiva alegada.

Luego, en cuanto a la alegación de que la actora ratificó el contrato de compraventa y en especial, la cláusula cuya inoponibilidad ahora alega, se señala por el fallo cuestionado que la ratificación, según el artículo 2160 del Código Civil, debe ser expresa o tácita, pero inequívoca. En ese orden de ideas, dice, las cartas acompañadas como medio de prueba, no constituyen manifestación alguna destinada a probar la renuncia a la condición resolutoria, sino que contienen



únicamente instrucciones relativas al pago del precio, no pudiendo inferir al efecto que por ello se haga referencia a la cláusula cuya inoponibilidad se demanda.

En cuanto al fondo de la acción expone el fallo que consta que la actora otorgó un mandato a la demandada [REDACTED] y que en ejercicio de este mandato se otorgaron facultades tan amplias como en derecho se requieran para que pueda representar a la mandante con las más amplias facultades en la celebración de contratos de compraventa, cesión de derechos o promesa de compraventa, pudiendo la mandataria acordar el precio, establecer la forma de pago, cobrar y percibir el precio, otorgar los comprobantes de recibo de dinero, acordar prendas o garantías hipotecarias respecto del saldo del precio acordado, constituir gravámenes así como para suscribir y otorgar las escrituras, públicas o privadas, rectificatorias, complementarias o modificatorias del contrato de venta o cesión de derechos, así como minutas aclaratorias, rectificatorias y cualquier otro documento que sean necesario para transferir sus derechos sobre el inmueble. Indica ser relevante señalar que en el orden judicial, se otorgan a [REDACTED] facultades específicas para obtener la ejecución forzada del contrato de venta o cesión de derechos hereditarios, o demandar su resolución y la respectiva indemnización de perjuicios. En este sentido, razona la sentencia que se otorgaron facultades especiales para obtener la resolución del contrato, sin señalarse de manera expresa en el contrato que se otorga la facultad de renunciar a la condición resolutoria.

Además, hace presente que, existió un primer mandato, que luego fue revocado, en donde se le confirió expresamente la facultad de renunciar a la acción resolutoria, y luego el segundo mandato, que es el que importa a la causa, en que no se dio dicha facultad y expresamente se dio la facultad de demandar la resolución del contrato, por lo que concluye la sentencia impugnada que, en consideración a lo dispuesto en los artículos 2147, 2149 y 2160 del Código Civil, la demandada ha operado fuera de las facultades conferidas mediante el mandato reducido a escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar, ante la notario Sra. Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, razón por la cual acoge la demanda y declara que la renuncia a la condición resolutoria tácita contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, no le es oponible a la actora.



TERCERO: Que para resolver el presente arbitrio es menester ir analizando cada uno de los errores de derecho denunciados y establecer si estos concurren o no.

Así, en su primer capítulo el recurso denuncia la vulneración de los artículos 174, 175, 176 y 177, todos del Código de Procedimiento Civil, al haberse rechazado la excepción de cosa juzgada. Al respecto es del caso señalar que el artículo 768 N° 6 es claro en disponer que *“El recurso de casación en la forma ha de fundarse precisamente en alguna de las siguientes causales: 6° En haber sido dada contra otra pasada en autoridad de cosa juzgada, siempre que se haya alegado oportunamente en el juicio”*. Es decir, el legislador ha procurado determinar que la herramienta procesal con la que cuentan las partes para alegar que el fallo cuestionado ha sido dictado en contra de otro pasado en autoridad de cosa juzgada, es, precisamente, el recurso de casación en la forma, arbitrio que no se ha deducido en auto. No siendo posible, por lo tanto, a esta Corte, revisar las alegaciones efectuadas por los demandados en tal sentido ya que no se ejerció correctamente el recurso dispuesto por nuestro legislador para ello.

CUARTO: Que en un segundo capítulo se denuncia infracción a los artículos 1448, 1545, 2147, 2154 y 2160 del Código Civil al haberse rechazado la excepción de falta de legitimación activa.

Para resolver este acápite es necesario precisar que la inoponibilidad, si bien constituye una institución no tratada sistemáticamente en nuestro Código Civil, es posible considerarla como una categoría de ineficacia de los actos jurídicos; así Bastián, citado por Jorge López Santa María en su obra *“Los Contratos. Parte General. Tomo II”* (Editorial Jurídica de Chile, año 1998, página 368) la define como *“la ineficacia, respecto de terceros, de un derecho nacido como consecuencia de la celebración o de la nulidad de un acto jurídico”*. Refiriéndose a este punto se ha expresado por Marcadé y Pont, mencionados por Stitchkin que *“el mandante no es obligado, en principio, por los actos ejecutados por el mandatario fuera de su mandato. Estos actos no existen respecto del mandante, el cual ni siquiera necesita atacar la validez de ellos por la vía de la nulidad o por otro medio, pues le basta desconocerlos como res inter alios acta”* (David Stitchkin Branover. *“El Mandato Civil”*. Editorial Jurídica de Chile; año 2008, pág. 365).

QUINTO: Que, seguidamente, los diversos autores anotan, entre los principales motivos de la inoponibilidad, aquéllos provenientes del incumplimiento de formalidades de publicidad, de falta de fecha cierta, por simulación, por falta de concurrencia o consentimiento o por nulidades u otra causal de ineficacia del acto jurídico. Es del caso que en nuestra legislación los casos más típicos de inoponibilidad están constituidos por la venta de cosa ajena (artículo 1815 del



Código Civil), el arrendamiento de cosa ajena (artículo 1916) y la prenda de cosa ajena (artículo 2390); todas situaciones en que, no obstante ser válidos la venta, el arriendo o la prenda, son a la vez inoponibles al dueño. Existen otros casos de inoponibilidad por no concurrencia, a que se alude, por ejemplo, en materia de mandato, en los artículos 2160 y 2136 del Código Civil; normas que hacen inoponibles al mandante los actos celebrados por el mandatario, que excedan los límites del poder que ostenta este último, salvo ratificación posterior del mandante; asimismo, se contempla la inoponibilidad de los actos celebrados por el delegado, cuando no existe autorización para ello por parte del mandante ni ratificación de lo obrado.

SEXTO: Que, de acuerdo a lo razonado en los basamentos que anteceden, los actos realizados por el mandatario, con apego a los requisitos establecidos en la ley para su eficacia, sea que se encuentren o no autorizados por el mandante, son válidos, sin que se vean afectados por la falta de concurrencia de la voluntad del mandante.

Sin embargo, los actos ejecutados por el mandatario extralimitándose del ámbito de las facultades que le ha entregado el mandante -si se cumple respecto de su celebración con los requisitos exigidos por la ley para reconocerles eficacia- son válidos pero sus efectos jurídicos no afectan a este último, le son inoponibles; por lo tanto, razonan bien los jueces cuando señalan que la actora en su calidad de mandante si se encuentra legitimada para en un caso como el de autos, deducir la acción de inoponibilidad. Así por lo demás lo ha resuelto esta Corte Suprema en los autos Rol 138.560-2022.

SÉPTIMO: Que tampoco observan estos sentenciadores que se hayan vulnerado los artículos 686, 1437, 1438, 1443, 1801, 2514, 2515 y 2517 del Código Civil al concluirse que el plazo de prescripción de la acción de inoponibilidad se computa desde la rectificación de la escritura de compraventa, pues, como bien se indica en el fallo cuestionado, desde dicha fecha el contrato en cuestión, y en este caso más bien la cláusula cuya inoponibilidad se solicita declarar, puede surtir todos sus efectos, dicho contrato, el de rectificación, forma parte del primero, lo integra, y, por lo tanto, es el hito relevante para efectos de computar el plazo de prescripción.

OCTAVO: Que ahora bien, en relación a la infracción del artículo 1560 del Código Civil que se funda en que existió una errada interpretación del mandato otorgado a [REDACTED] pues según el recurrente ella sí podía renunciar a la condición resolutoria tácita, es relevante tener presente que no es un hecho discutido que en ejercicio del mandato otorgado por la actora a su hermana el 15 de febrero del año 2013 la primera le confirió a la segunda facultades tan amplias



como en derecho se requieran para que pueda representarla en la celebración de contratos de compraventa, cesión de derechos o promesa de compraventa, pudiendo la mandataria acordar el precio, establecer la forma de pago, cobrar y percibir el precio, otorgar los comprobantes de recibo de dinero, acordar prendas o garantías hipotecarias respecto del saldo del precio acordado, constituir gravámenes así como para suscribir y otorgar las escrituras, públicas o privadas, rectificatorias, complementarias o modificatorias del contrato de venta o cesión de derechos, así como minutas aclaratorias, rectificatorias y cualquier otro documento que sean necesario para transferir sus derechos sobre el inmueble. Asimismo, para celebrar contratos de arriendo sobre el inmueble, prorrogarlo y darles término, extender recibos de arriendos, cobrar y percibir los cánones de arriendo. Además, y que es lo relevante al caso, en el orden judicial, se le otorgaron a la mandataria facultades específicas para obtener la ejecución forzada del contrato de venta o cesión de derechos hereditarios, o demandar su resolución y la respectiva indemnización de perjuicios.

También es un hecho establecido que existió un primer mandato que luego fue revocado, en donde se le confirió expresamente a la demandada la facultad de renunciar a la acción resolutoria.

El principio general que impera en este punto es que las facultades del mandatario dependen exclusivamente de la voluntad del mandante. La ley, mediante sus disposiciones, no pretende otra cosa que interpretar la voluntad del mandante cuando ésta no aparece claramente expresada o cuando el mandante ha omitido manifestarla en lo relativo a ciertos actos o cosas. De aquí, pues, que el artículo 2131 del Código Civil, con que se inicia el párrafo relativo a la administración del mandato, disponga que el mandatario "se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato", fuera de los casos que las leyes lo autoricen para obrar de otro modo.

En consecuencia, el mandatario debe ceñirse rigurosamente, estrictamente, fielmente, a la voluntad del mandante, procurando gestionar el negocio que se le ha confiado dentro de las condiciones económicas, jurídicas y de tiempo que ha fijado el mandante. Este principio informa toda clase de mandato, sea general o especial, civil, judicial o mercantil (David Stitchkin Branover. Ob. Cit. pág. 268).

Pues bien, para determinar la voluntad de la mandante y con ello establecer si la mandataria ha ejecutado el encargo en la forma debida o si, por el contrario, se ha apartado de las instrucciones, incurriendo en la responsabilidad consiguiente, se debe considerar, tal como lo hicieron los sentenciadores del fondo, que en el segundo mandato otorgado a [REDACTED], si bien, no se prohibió expresamente la facultad de renunciar a la acción resolutoria, sí se le confirió la facultad para



deducir dicha acción, y en un primer mandato expresamente se había señalado la facultad de renunciar a aquella, por lo que es posible colegir que [REDACTED] no tenía facultades para renunciar a la referida acción, y por lo tanto, al hacerlo, en consideración a lo dispuesto en los artículos 2147, 2149 y 2160 del Código Civil, operó fuera de las facultades conferidas mediante el mandato de 15 de febrero de 2013.

NOVENO: Que, en un cuarto capítulo, se han denunciado como conculcados los artículos 12, 1545, 1546, 1560, 1566, 2148, 2149 y 2160, todos del Código Civil, al considerarse que la mandante no ha ratificado los actos ejecutados por la mandataria. Al respecto es un hecho que no se encuentra discutido que [REDACTED] [REDACTED] envió a través de su abogado, sendas cartas a los demandados indicándoles que había revocado el mandato otorgado a [REDACTED] y que ahora el precio del contrato de compraventa debían pagárselo directamente a ella. Sin embargo, al contrario de lo sostenido por el recurrente estos sentenciadores no vislumbran que con dicho actuar se haya ratificado la cláusula en cuestión. Como bien razonan los jueces del fondo, la ratificación, según el artículo 2160 del Código Civil, debe ser expresa o tácita, pero inequívoca y, en ese orden de ideas, las cartas acompañadas como medio de prueba, no constituyen manifestación alguna destinada a probar la renuncia a la condición resolutoria, sino que contienen únicamente instrucciones relativas al pago del precio, no pudiendo inferir al efecto que por ello se haga referencia a la cláusula cuya inoponibilidad se demanda.

DÉCIMO: Que, por último, se ha alegado como infringida la teoría los actos propios pues la actora no habría recurrido de apelación en contra de aquella parte del fallo dictado en los autos Rol C-1117-2019 del 1° Juzgado de Viña del Mar, que rechazó su demanda de inoponibilidad; sin embargo, esta alegación resulta del todo improcedente en la especie, teniendo en consideración lo que fue la materia sometida al conocimiento y decisión de los tribunales del mérito.

Luego, la impugnación sobre vulneración de esta teoría basada en que no se impugnó respecto de aquella parte del fallo que rechazó la demanda de inoponibilidad, importa el planteamiento de una alegación nueva que se manifestó por primera vez al deducirse el recurso de apelación, y, como tal, resulta improcedente plantear una causal de casación fundada en la infracción de disposiciones legales –en este caso, una teoría- que tratan alegaciones distintas a aquellas en que se basaron las defensas esgrimidas por la parte demandada al contestar la demanda y evacuar el trámite de la dúplica, ya que al no haber sido señaladas en la etapa procesal correspondiente, no permitieron conceder a la contraria la posibilidad de manifestar su parecer sobre la pertinencia de aplicarlas al caso sub lite, lo que obviamente, de aceptarse, atentaría contra el principio de



bilateralidad de la audiencia. Esta inadmisibilidad se impone, además, por cuanto, no ha podido ser infringida por los magistrados del fondo disposición legal alguna basada en fundamentos no impetrados por las partes al sustentar sus demandadas, excepciones y defensas.

Y, si bien, hizo presente la parte demandada en su contestación que la actora no había impugnado aquella parte del fallo que rechazó su demanda de inoponibilidad del contrato de compraventa de 30 de junio de 2016, ello lo hizo a propósito de la excepción de cosa juzgada, para reafirmar los argumentos de ésta y señalar que el fallo se encontraba firme en aquel extremo, y no como sustento a su alegación de la infracción por parte de la actora de sus actos propios.

UNDÉCIMO: Que, en consecuencia, a la luz de las reflexiones que anteceden corresponde desde luego desestimar el presente arbitrio, puesto que es posible observar que los jueces del fondo no han incurrido en los errores de derecho que han sido denunciados.

De conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 765, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado José Miguel Vera Orriols, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de quince de diciembre de dos mil veinticinco.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo de la abogada integrante señora Andrea Ruiz.

Rol N° 1.641-2026.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señora María Soledad Melo L., señora Mireya López M., señora Eliana Quezada M. (S) y la Abogada integrante señora Andrea Ruiz R.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Prado, por estar con permiso.

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 31/08/2026 11:57:27

MIREYA EUGENIA LÓPEZ MIRANDA
MINISTRA
Fecha: 31/08/2026 11:57:27



ELIANA VICTORIA QUEZADA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 31/08/2026 12:30:26

ANDREA PAOLA RUIZ ROSAS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 31/08/2026 12:52:22



En Santiago, a treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

