

cias judiciales no sólo importa el resultado sino el camino que siguieron los juzgadores para llegar a él.

NULIDAD. CONTRATO DE MANDATO, AUTOCONTRATACIÓN, MALA FE. CORTE DE APELACIONES DE VALDIVIA 26 DE JUNIO DE 2003, CORTE SUPREMA 19 DE OCTUBRE DE 2004.

Con fecha 29 de mayo de 2001 doña PCF, en adelante la demandante, otorgó mandato especial irrevocable y con amplias facultades –entre ellas fijar, cobrar y percibir el precio– a doña GDM, en adelante la demandada, para que vendiera un inmueble de propiedad de la primera. El 5 de septiembre del mismo año, la demandada compareció en representación de la demandante a otorgar por escritura pública el contrato de compraventa. La compradora, la Sociedad PL, también concurrió representada por una de sus dos socias: la demandada, el otro socio era el marido de esta última. El precio acordado fue de \$12.500.000 (doce millones quinientos mil pesos) que no fueron pagados a la demandante. El 14 de septiembre de 2001 La Sociedad PL vendió el inmueble a doña ESV por \$17.000.000 (diecisiete millones de pesos).

En su demanda ante el tribunal de instancia, la demandante sostuvo que la gestión ejecutada por su mandataria vulneraba lo dispuesto en el artículo 1.800 en relación con el 2.144, ambos del *Código Civil* en la medida que, en los hechos, lo que hizo la mandataria fue comprar por interpuesta persona para sí lo que el mandante le había en-

cargado vender, sin la aprobación expresa que requiere el artículo 2.144. De allí entonces, señala la demandante que falta en el contrato de compraventa un requisito de validez establecido por el legislador en atención a la calidad de las partes en el artículo 1.800. Concluida su argumentación la actora solicita al tribunal declare la nulidad relativa del contrato con indemnización de perjuicios. En su contestación la demandada argumentó que el contrato cuya ineficacia se solicitaba era perfectamente válido toda vez que la situación no se encuadraba dentro del ámbito imperativo del artículo 2.144, la mandataria no compró para sí misma, sino para una persona distinta, la Sociedad PL. No existiría, en palabras de la demandada, ni autocontrato ni contrato por interpósita persona.

En primera instancia el tribunal estimó que para resolver lo controvertido resultaba indispensable analizar si el contrato impugnado adolecía de algún vicio de nulidad relativa. Concluye que no. En segundo lugar, se pregunta si la demandada disponía de facultades para actuar en los términos que lo hizo y de su lectura del contrato de mandato se desprende que se facultó a la mandataria de manera amplia y sin limitación alguna para que procediera a la venta. Finalmente, el tribunal se detiene sobre la autocontratación, señalando que no existiría en este caso, toda vez que la demandada no contrató para sí, sino en representación de dos personas diversas, una natural y una jurídica, excluyéndose, entonces, la aplicación del artículo 2.144. En sus alegatos frente al tribunal de alzada las partes reconocie-

ron que, con anterioridad al mandato especial e irrevocable, la demandante era deudora de la demandada a quien facultó para vender un inmueble, liberándola de la obligación de rendir cuenta. La Corte de Apelaciones de Valdivia hizo suyos los argumentos del tribunal de instancia, confirmando la sentencia. Este razonamiento fue acogido, finalmente, por la Corte Suprema al conocer y desestimar un recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandante.

Los problemas que interesa examinar aquí son tres. El primero, es si existió o no autocontrato en este caso. El segundo, es –aceptando que existió una especie de autocontrato– si en este caso resultaba aplicable la disposición del artículo 2.144. Y, en tercer lugar, interesa detenerse acerca de si no siendo aplicable la disposición del artículo 2.144 resultaba todavía posible impugnar la venta bajo las reglas del mandato.

El autocontrato

Como ya ha sido advertido, en este caso el tribunal de instancia determinó que no existía autocontrato, toda vez que la mandataria no habría contratado para sí, sino para una persona jurídica, ¿es esto correcto? La respuesta es negativa. El hecho de que la mandataria haya concurrido representando a una persona jurídica no obstaculiza la existencia del autocontrato, pues, como resulta bien sabido, uno de los casos más frecuentes de autocontratación es aquél en que el mandatario comparece al contrato y lo perfecciona con su sola voluntad a nombre de dos representados como sucede en este caso (sobre esto

puede consultarse para el caso chileno Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, “La autocontratación o el acto jurídico consigo mismo”, *RDJ*, tomo XXVIII, 1931, p. 15 y Jorge LÓPEZ SANTA MARÍA, *Los contratos*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2001, tomo I: parte general, p. 220).

La aplicabilidad del artículo 2.144

Sobre la aplicabilidad del artículo 2.144 del *Código Civil* existen, en este caso, dos problemas. El primero de ellos se relaciona con la aplicación de las reglas del mandato mercantil al corredor de propiedades. El segundo –aceptando que se apliquen las reglas del mandato civil– es si en este caso se actuó por interpósita persona como lo exige el precepto. Respecto de lo primero, como se sabe el corretaje es una de las formas que asume el mandato mercantil según lo dispuesto en el artículo 234 del *Código de Comercio*. La situación de los corredores se encuentra tratada en el título III del libro I de dicho *Código* y su artículo 80 dispone que cualquier persona que no se halle incluida dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 55 puede ejercerla. ¿Se aplican las reglas de la correduría a los corredores de propiedades? Las opiniones aquí se encuentran divididas. Así, por ejemplo, Olavarría estima que si se considera al corredor como un comerciante con prescindencia de si prestan o no sus servicios a comerciantes (ver *Manual de Derecho Comercial*, Barcelona, 1970, pp. 208-211. De la misma opinión es Raúl VARELA V., *Derecho Comercial*, Santiago, Editorial Universitaria, 1954, tomo I, pp. 118-119. SANDOVAL LÓPEZ, en cambio,

estima lo contrario, toda vez que en aquellos casos en que se intermedien relaciones entre particulares, los corredores no quedarían cubiertos por la definición del artículo 48 del *Código de Comercio (Derecho Comercial, 5ª ed., Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1999, tomo I vol. 1, p. 265)*. Esta última opinión parece ser la que ha hecho mayor fortuna en las decisiones de los tribunales superiores (una sentencia puede consultarse en Gabriel PALMA ROGERS, *Derecho Comercial*, Santiago, Imprenta “El Esfuerzo”, 1936, tomo II, p. 68.) Ahora bien, aun aceptando que ésa sea la opinión correcta y que las reglas sobre autocontratación que se aplican son las del mandato civil y no las de la correduría –a este respecto la regla sería el artículo 57 del *Código de Comercio*– todavía queda por determinar si para este caso concreto resultaba aplicable la regla del artículo 2.144. La respuesta, en mi opinión, es que no. Lo anterior porque el precepto no se refiere a cualquier clase de autocontrato, sino únicamente a aquellos en que el mandatario comparece representando por una parte a su mandante y por otra –por sí mismo o por interpósita persona– a sí mismo (ver David STITCHKIN BRANOVER, *El mandato civil*, 3ª ed., Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1970, p. 304). Eso no es lo que ocurrió aquí, en este caso la mandataria representaba, además, a una persona jurídica. La argumentación de la demandante consistió en sostener que la demandada había comprado para sí el inmueble referido a través de la sociedad. Se trataría, entonces, de una simulación ilícita por interpósita persona. Sin embargo, para que una acción

por simulación prospere es necesario acreditar la existencia del acto disimulado, cosa que en la especie no existió, de hecho la propiedad fue vendida por la misma sociedad. Otro posible argumento en esta línea habría sido intentar alegar abuso de la personalidad jurídica a través de la doctrina del “levantamiento del velo”, sin embargo, como ha sugerido alguna autora éste es un campo del Derecho que al menos en lo que concierne a la actividad de los tribunales “permanece intocable” (ver sobre esto Alejandra AGUAD DEIK, “Ponencia principal presentada por la profesora Alejandra Aguad Deik Los límites de la personalidad jurídica. La doctrina del levantamiento del velo”, en AA.VV, *Estudios sobre las reformas al Código Civil y Código de Comercio*, Santiago, 2002, segunda parte, pp. 283-334, 334). Como observo a continuación, nada de esto era necesario, bastaba recurrir a las reglas del mandato.

La impugnación de la venta bajo las reglas del mandato civil

Aceptando que estamos aquí frente a un caso de autocontrato que no cae bajo la regla del artículo 2.144 y que, por lo mismo, la mandataria no requería de autorización expresa para subcontratar y que, además, se encontraba premunida de amplias facultades, la pregunta es si las reglas del mandato permiten atacar la venta. Mi respuesta es que sí. Lo anterior porque bajo las reglas del mandato existen dos especies de limitaciones para autocontratar. A la primera pertenecen los artículos 2.144 y 2.145, a la segunda –que es la que importa aquí–

el caso del artículo 2.149, según el cual “El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante”. Alessandri Rodríguez ha sostenido que esta regla constituiría una “prohibición tácita o presunta del mandante” respecto del autocontrato (*op. cit.*, p. 46). En palabras de ese autor

“(S)i el autocontrato del mandatario puede significar un peligro para el mandante, por el conflicto de intereses que provoca, tampoco le es lícita su celebración, aunque no exista una prohibición formal al respecto” (*ibid.*).

Esta posición es complementada por Stitchkin Branover, quien añade el artículo 2.134 argumentando que dicho artículo

“dispone que la recta ejecución del mandato comprende no sólo la substancia del negocio encomendado, ‘sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleve a cabo’. Si el autocontrato, por ser peligroso pa-

ra el mandante, no ha podido ser querido por éste como medio de ejecución del contrato encomendado, es evidente que al celebrarlo el mandatario infringió el contrato y es responsable por los perjuicios. Aparte de que el mandante no sería obligado por ese acto, pues el mandatario habría excedido los límites de sus poderes en los mismos términos que si se le hubiera prohibido explícitamente” (*op. cit.*, p. 297).

En este caso, parece más o menos evidente que el autocontrato significaba un peligro para el mandante, pues el precio que pagó el comprador era inferior al valor de mercado del inmueble, por lo mismo el mandatario debía abstenerse de celebrar un autocontrato en esas condiciones. Siguiendo, entonces, estos últimos fundamentos, el argumento del mandante no se encontraba en el artículo 2.144, sino en el 2.149 en relación con el 2.134. Esto, sin embargo, ni fue alegado por la demandante ni considerado por los distintos tribunales que se pronunciaron sobre el caso.