Santiago, veintisiete de julio de dos mil veintiséis.

VISTO:

En estos autos Rol C-67-2023 seguidos ante el 2º Juzgado Civil de Concepción sobre juicio sumario de arrendamiento, caratulados "Inversiones CCA S.A. con Inversiones Versluys Limitada y otros" por sentencia de quince de junio de dos mil veinticuatro, se acogió la excepción de incompetencia absoluta del tribunal.

Recurrido este fallo por la demandante, una sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, por sentencia de veinticuatro de junio de dos mil veinticinco, lo confirmó.

En su contra la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenótraer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente sostiene que el fallo cuestionado ha infringido en primer lugar los artículos 5° inciso segundo, 35 letra A, y 45 N° 2 letra a) del Código Orgánico de Tribunales, en relación con su artículo 108, toda vez que su demanda lo que busca es declarar la ineficacia (nulidad/inoponibilidad) de un contrato de arrendamiento, por lo tanto al tratarse de una acción civil pura que no está excluida de la competencia de los tribunales ordinarios, corresponde por ley que sea conocida por el Juzgado de Letras en lo Civil.

En segundo lugar alega como vulnerado el artículo 17 de la Ley N° 18.101, en relación con sus artículos 7° incisos primero y segundo y 1° inciso primero, ya que el fallo impugnado, al resolver que el 2° Juzgado Civil de Concepción carecería de competencia absoluta violó el mandato previstos en estos últimos preceptos; porque éstos mandan a aplicar, sobre competencia absoluta, “las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales” que determinan que aquella competencia absoluta corresponde -precisamente- al 2° Juzgado Civil de Concepción.

En un tercer capítulo menciona como conculcados los artículos 5°, 222, 227 N° 4 (en relación con el art. 4° inciso segundo de la Ley 3.918) y 234 del Código Orgánico de Tribunales, en relación con el artículo 1545 del Código Civil por falsa aplicación. Dice que la lectura y consideración de la cosa pedida de las acciones interpuestas basta para concluir que aquellas no se encuentran comprendidas dentro de las definiciones de las cláusulas compromisorias.

También refiere infringido el artículo 35 letra A en relación con el artículo 45 N° 2 letra a), y este a su vez en relación con los artículos 7° y 108 del Código Orgánico de Tribunales y del artículo 17 de la Ley 18.101, por cuanto no siendo correcta la sustracción de la competencia del Tribunal Ordinario, estas normas se han dejado de aplicar a un caso al que son aplicables.

KFDPCRXZRUG

En este mismo capítulo aduce como vulnerados los artículos 1545 del Código Civil y 228 del Código Orgánico de Tribunales, (i) al extender las cláusulas compromisorias respecto de asuntos que no forman parte de su objeto; y, (ii) al extender su aplicación a personas que no fueron partes en ellas. La causa civil contenciosa promovida por las actoras en estos autos se halla y mantiene bajo competencia absoluta del Tribunal Ordinario.

Finalmente, en este mismo acápite refiere que se infringen los artículos 6°, 7° y 76 de la Constitución Política, y 10 inciso segundo del Código Orgánico de Tribunales, toda vez que el fallo impugnado le impide obtener sentencia de fondo acerca de su pretensión procesal; lo que es -en los hechos- negarles el derecho a la acción procesal y a la tutela judicial efectiva.

SEGUNDO: Que, para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

a) Comparecen Inversiones CCA S.A. y [redacted] y deducen demanda en procedimiento especial de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos en contra de: (i) Comercial Yolanda Ltda. (ii) Inversiones HVC Limitada, (iii) Inversiones Versluys Limitada, (iv) [redacted] y (v) Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, a objeto que, acogiendo las acciones que se interponen por vía principal, se declare que: (i) Tanto el acto extintivo, por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de noviembre de 2007, como el acto jurídico constitutivo, por el que se pretende la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble, ambos contenidos en Escritura Pública otorgada con fecha 2 de agosto de 2021 entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada, son inoponibles a la demandante, (ii) que en razón de dicha inoponibilidad, el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de noviembre de 2007 se mantuvo vigente no obstante el otorgamiento de la escritura pública citada en el numeral precedente, habiendo terminado con fecha 1° de octubre de 2022 -por vencimiento de su plazo y no haber operado su tácita reconducción en razón de aviso oportuno dado por la carta de la actora de fecha 2 de febrero de 2022-; (iii) Por las razones indicadas, la arrendataria demandada Comercial Yolanda Limitada debió restituir el inmueble arrendado con fecha 1° de octubre de 2022, de modo que la ocupación que ha hecho del mismo a partir de esta última data carece de título jurídico que le justifique y por ende ha sido, es y será ilícita, hasta que cese. (iv) Se condene a las demandadas a indemnizar los perjuicios que han ocasionado. En subsidio de lo anterior, para el caso de rechazarse las acciones deducidas por vía principal, interponen acciones por vía subsidiaria a objeto que, acogiéndose estas últimas, se

KFDPCRXZRUG

declare: (i) Tanto el acto extintivo, por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de noviembre de 2007, como el acto jurídico constitutivo, por el que se pretende la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble, ambos contenidos en Escritura Pública otorgada con fecha 2 de agosto de 2021 entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada, son nulos (de nulidad absoluta, en subsidio de nulidad relativa); (ii) Que, en razón de la nulidad antedicha, el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de noviembre de 2007 se mantuvo vigente no obstante el otorgamiento de la escritura pública de 2 de agosto de 2021, habiendo terminado con fecha 1° de octubre de 2022 -por vencimiento de su plazo y no haber operado su tácita reconducción en razón de aviso oportuno dado por la carta de la actora de fecha 2 de febrero de 2022-; (iii) Que, por las razones indicadas en los numerales (i) y (ii) precedentes, la arrendataria demandada Comercial Yolanda Limitada debió restituir el inmueble arrendado con fecha 1° de octubre de 2022, de modo que la ocupación que ha hecho del mismo a partir de esta última data carece de título jurídico que le justifique y por ende ha sido, es y será ilícita, hasta que cese, ordenándose la restitución del inmueble; y (iv) Que se condena a las demandadas a indemnizar los perjuicios que han ocasionado.

Al respecto exponen que la presente demanda versa sobre la inoponibilidad (en subsidio la nulidad absoluta, y en subsidio, la nulidad relativa) de una convención celebrada en agosto de 2021 que contiene, por una parte, un acto extintivo, por el que se pretendió poner término a un arrendamiento previo vigente desde el año 2007, y, por otra, un -presunto- acto constitutivo consistente en un contrato de arrendamiento. Refieren que estamos ante acciones que deben sustanciarse según el procedimiento establecido en la Ley 18.101, en cuanto su artículo 7º inciso 1º dispone que: “Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1º de esta ley.”

Indican que el conflicto surge por la celebración de un contrato de arrendamiento en 2021, que su parte considera inoponible o nulo debido a irregularidades en su celebración y un evidente conflicto de intereses. Cuenta que Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada (2007) es una sociedad creada mediante la división de Carmen Castro y Compañía Limitada, quedando como propietaria de dos inmuebles en San Pedro de la Paz, donde se construyó el Centro Comercial Versluys. Los socios igualitarios de la inmobiliaria son Inversiones CCA S.A. (representada por [redacted]) e Inversiones Versluys Limitada (representada por [redacted]). Menciona que el año 2007 Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada arrendó 8.317,37 m² del Centro Comercial Versluys a

KFDPCRXZRUG

Comercial Yolanda Limitada, representada por [redacted]. El contrato tenía una duración de 15 años, con renovación tácita cada 5 años, salvo aviso previo de no renovación por parte de uno de los socios de la inmobiliaria.

Enseguida dan cuenta de un contrato de administración y poder especial también del año 2007 mediante el cual se le delegó la administración del negocio inmobiliario a Inversiones HVC Limitada, representada por [redacted], quien debía actuar bajo las instrucciones de los socios de la inmobiliaria.

Menciona que el año 2021 [redacted], actuando como representante de Inversiones HVC (que representaba a la Inmobiliaria) y de Comercial Yolanda, celebró un nuevo contrato de arrendamiento. Este contrato dejó sin efecto el contrato de 2007 y fijó una renta de 741,48 UF más IVA, inferior al valor de mercado estimado en 2.079,34 UF y además, eliminó la cláusula que permitía a cualquiera de los socios de la inmobiliaria poner término al contrato, lo que dejó a [redacted] sin herramientas para intervenir.

Argumenta que este contrato les es inoponible porque fue celebrado en un caso de autocontratación inadmisible y en conflicto de intereses. Y en subsidio es nulo de nulidad absoluta por causa ilícita, al considerar que fue celebrado con una motivación inmoral y en perjuicio de [redacted]. Y en subsidio se solicita su nulidad relativa argumentándose que se trata de un caso de autocontratación en conflicto de intereses que ocasiona perjuicios a su parte.

b) Que los demandados oponen excepción dilatoria de incompetencia absoluta del Tribunal, fundada en que en los estatutos sociales y contratos de administración se estableció un arbitraje obligatorio para resolver controversias, incluyendo las relacionadas con facultades y poderes, por lo que debe tramitarse ante árbitro y no en juicio civil. Refieren que la demanda también se basa en un conflicto entre socios, no en un contrato de arrendamiento, y la materia del litigio no corresponde a las reguladas en la Ley N°18.101, sino que a temas societarios y de mandato.

C) Evacuando al traslado de esta excepción las demandantes piden su rechazo señalando que lo referente al inmueble urbano en cuestión, no es un asunto que pueda integrarse en una cláusula compromisoria inserta en la regulación de la administración de la sociedad arrendadora o de poderes otorgados por ésta. Enfatiza que parte de la doctrina y de la jurisprudencia rechazan que las cuestiones litigiosas surgidas de un contrato de arrendamiento puedan integrar una cláusula compromisoria o un contrato de compromiso, de arbitrador, en atención a la irrenunciabilidad que, en favor del arrendatario, contempla el artículo 19 de la Ley N° 18.101. Cita y reproduce los artículos 7 y 17 de la mencionada ley y doctrina al efecto, apoyando su postulado. Por otra parte, afirma que, el argumento de la

contraria relativo a que la acción opuesta no se trata de un incumplimiento de un contrato de arrendamiento, no es relevante, puesto que la Ley N° 18.101 no concierne sólo a las cuestiones sobre cumplimiento o incumplimiento de obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento de inmueble urbano.

TERCERO: Que la sentencia cuestionada, que confirmó el fallo de la instancia que acogió la excepción de incompetencia, razonó que con la prueba acompañada en autos, específicamente la copia de Escritura pública de fecha 2 de agosto de 2021, otorgada ante el Notario Público de San Miguel, don Jorge Reyes Bessone, bajo el Repertorio Número 4293-2021, se acredita que Inversiones HVC Limitada, representada legalmente por don [redacted], comparece a su vez en representación de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, en calidad de arrendador del inmueble en cuestión individualizado precedentemente, y por otra parte, comparece Comercial Yolanda Limitada como arrendataria, representada asimismo por don [redacted].

Señala el fallo impugnado que en dicho contrato de arrendamiento, que es el cuestionado en autos, se constata en su cláusula segunda, que conforme a escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, la sociedad Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, representada por sus socios y administrados Inversiones CCA S.A. e Inversiones Versluys Limitada, celebraron con Inversiones HVC Limitada un contrato de administración, en virtud del cual se le delega a esta última la facultad de administrar, representar y usar la razón social de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, debiendo actuar debidamente representada por [redacted], y que en virtud de dichas facultades, es que don [redacted], en calidad de administrador y representante legal de Inversiones HVC Limitada, da en arrendamiento a Comercial Yolanda, para quien acepta su administrador y representante legal, igualmente don [redacted], una superficie total de 8.709,63 metros cuadrados, donde se encuentra emplazado el Centro Comercial Versluys, que es el arrendamiento del inmueble en disputa.

Luego indica el fallo cuestionado que para analizar si dicho tribunal es competente para conocer el asunto sometido a su conocimiento y fallo, hay que estarse primeramente a lo que reza el artículo 7° de la ley 18.101, que delimita la esfera de atribuciones de la normativa indicada, el cual establece en su numeral 6: "*Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes: 6. Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos*".

KFDPCRXZRUG

Por lo que a simple vista, menciona, la demanda principal y subsidiaria se encuadrarían en la normativa referida, al versar sobre una cuestión derivada de un arrendamiento.

Sin embargo, agrega el fallo, conforme a lo que se viene diciendo, no obstante que la acción pretenda obtener la declaración de inoponibilidad, y en subsidio, la de nulidad de un contrato de arrendamiento, el fundamento planteado por las propias demandantes, por el cual se persiguen dichas declaraciones, es que se excedieron las facultades contenidas en un mandato o contrato de administración, en el cual no se le permitía a quien suscribió el contrato de arrendamiento, de hacerlo sin la voluntad del otro, constituyendo una autocontratación no permitida.

Por lo que concluye la sentencia recurrida que si lo pretendido es obtener la declaración de inoponibilidad o en subsidio la nulidad de este contrato de arrendamiento en particular, para ello hay que analizar precisamente las facultades otorgadas a las partes, en virtud de las cuales pudieron en primer lugar celebrar dichos contratos, y por ende, examinar y analizar si se cumplieron con las estipulaciones contenidas en las escrituras públicas sociales existentes al respecto.

Por ello, para el fallo impugnado, la celebración del contrato de arrendamiento en cuestión es una consecuencia de las facultades que tienen las diversas sociedades involucradas en estos autos, para actuar en la vida del derecho y celebrar actos jurídicos en representación de otros, por lo que estima que para poder determinar si el contrato es inoponible o nulo, primero necesariamente hay que analizar las escrituras sociales con el objeto de corroborar si ha habido alguna extralimitación de facultades en los términos estipulados, y que aquello como consecuencia, de ser efectivo, podría acarrear la nulidad o inoponibilidad de ciertos negocios jurídicos.

Luego, dice la sentencia, si se trata de un conflicto de intereses por haberse excedido alguna de las partes en los límites de un mandato de administración, lo cual trajo como consecuencia la celebración de un contrato de arrendamiento que pudiese ser inoponible o nulo para la parte demandante, es menester señalar que de la prueba rendida en autos, precisamente la copia de Escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9728-2007, se tiene por acreditado que efectivamente se estipuló en la cláusula 12° del estatuto de división y modificación social de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, que: "*Cualquier duda, dificultad o controversia que surja entre las partes con motivo, causa u omisión de este contrato, ya sea respecto a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o por cualquier otro motivo relacionado directa o*

KFDPCRXZRUG

indirectamente con este contrato, se resolverá por un árbitro arbitrador". Y además, agrega, se acompañó copia de escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9734-2007, que corresponde a Contrato de Administración celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada e Inversiones HVC Limitada que establece en su cláusula 10°: "*Arbitraje. Cualquier duda, dificultad o controversia que surja entre las partes con motivo, causa u omisión de este contrato, ya sea respecto a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o por cualquier otro motivo relacionado directa o indirectamente con este contrato, se resolverá por un árbitro arbitrador*".

En virtud de lo anterior la sentencia cuestionada concluye que la cuestión sometida al conocimiento del tribunal es precisamente los conflictos de intereses de la administración de la sociedad Inmobiliaria San Pedro Limitada, los poderes y facultades otorgados por la demandante y una de las demandadas, a la administradora Inversiones HVC Limitada, razón por la cual determina que no se trata de un asunto que deba ser sometido a las reglas de la Ley N° 18.101, sino que de un pleito de lato conocimiento, donde se debe analizar si se infringieron las facultades de un mandato, si hay un incumplimiento contractual al respecto, y como dicho contrato justamente contiene una cláusula compromisoria, en que las partes de común acuerdo acordaron someter el conocimiento de cualquier controversia a arbitraje, no le corresponde a la justicia ordinaria conocer del presente asunto.

CUARTO: Que, para resolver el presente recurso, es necesario detenerse en la acción que fue incoada en autos y los hechos que la sustentan. Así, se ha deducido una acción de inoponibilidad y en subsidio de nulidad absoluta y/o relativa respecto de un contrato de arrendamiento celebrado el año 2021 entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada, acción que fue deducida por una de la socias de la primera sociedad, Inversiones CCA S.A y su representante legal, [redacted]. Ella se sustenta en que dicho contrato les sería inoponible y en subsidio nulo, por cuanto el representante legal del otro socio de Inmobiliaria San Pedro, [redacted], quien además sería representante legal de Inversiones HVC Limitada, que a su vez tendría facultades de administración respecto de la Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada otorgadas a través de un mandato suscrito por escritura pública el año 2007, se habría excedido en las facultades contenidas en dicho contrato de administración, en el cual no se le permitía a quien suscribió el contrato de arrendamiento, de hacerlo sin la voluntad del otro, constituyendo una autocontratación no permitida por cuanto la misma persona, [redacted] actuó también en representación de Comercial Yolanda Limitada.

KFDPCRXZRUG

QUINTO: Que, si bien, como dice el fallo cuestionado, las acciones deducidas pudiesen enmarcarse dentro del numeral sexto del artículo 7 de la Ley N° 18.101, esta Corte está de acuerdo con que en el fondo lo que se persigue resolver va más allá de una acción de arrendamiento que deba ser conocida en un juicio sumario como el regulado en la mencionada normativa, pues los hechos que la fundamentan están íntimamente ligados a la relación societaria existente entre las partes así como también del contrato de administración que une a Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada con Inversiones HVC Limitada, es decir, se trata de un problema que se ha suscitado en el ámbito de la responsabilidad contractual entre socios y entre mandatario y mandante, por lo tanto, su conocimiento, conforme a las cláusulas 12° del estatuto de división y modificación social de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y la cláusula 10° del contrato de administración celebrado entre esta última e Inversiones HVC Limitada, sin lugar a dudas, corresponde sea conocida por la justicia arbitral, por haberlo pactado así las partes, cláusulas que deben ser respetadas por los que lo suscribieron como ley contractual.

SEXTO: Que, en virtud de lo razonado, al acoger la excepción de incompetencia absoluta de la manera como se expresó en los razonamientos anteriores, los jueces del mérito han realizado una recta aplicación de la ley al resolver el asunto, sin que existan los errores de derecho en que se hacen consistir las infracciones legales denunciadas, motivo por el cual el recurso será desestimado.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Mario Felipe Rojas Sepúlveda, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veinticuatro de junio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

Redacción a cargo de la ministra señora María Soledad Melo L.

Rol N° 29.038-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Abogado integrante señor Fuentes, por ausencia.

KFDPCRXZRUG

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 27/07/2026 11:49:03

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 27/07/2026 11:49:03

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 27/07/2026 11:49:04

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 27/07/2026 11:49:05

KFDPCRXZRUG

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

KFDPCRXZRUG