NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-67-2023
CARATULADO : INVERSIONES CCA S.A./INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA

Concepción, quince de Junio de dos mil veinticuatro.

VISTO:

A folio 1, con fecha 05 de enero de 2023, comparece don MARIO ROJAS SEPÚLVEDA, abogado, en representación de **INVERSIONES CCA S.A.,** sociedad del giro de su denominación, RUT 77.430.940-3, representada legalmente por doña [redacted], empresaria, RUT [redacted], y de doña [redacted], empresaria, RUT [redacted], todos domiciliados para estos efectos en calle Trinitarias N° 159 Concepción e interpone demanda en procedimiento especial de la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, en contra de: **COMERCIAL YOLANDA LIMITADA,** sociedad del giro de su denominación, RUT 78.129.870-0, representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; **INVERSIONES HVC LIMITADA,** sociedad del giro de su denominación, RUT 77.433.920-5, representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; **INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA,** RUT 96.902.180-3, representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle San Martín Número 654, Concepción; **INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, RUT 76.004.294-3, representada legalmente por INVERSIONES HVC LIMITADA, ya individualizada previamente, ambas domiciliadas en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; y [redacted], ingeniero comercial, RUT [redacted] domiciliado en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz, solicitando se declare:

a) La inoponibilidad respecto de los demandantes, 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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

Pública otorgada con fecha 2 de agosto de 2021 entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada;

b) 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;

c) Que 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.

d) Se condene a las demandadas COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA y a [redacted], a indemnizar los perjuicios que han ocasionado, ascendentes a 598,49065 UF brutas por concepto del 50% que corresponde a su representada de las rentas que se han dejado y dejarán de percibir con ocasión del inoponible contrato que se ha pretendido celebrar por las demandadas, por cada mes que transcurra desde el 2 de agosto de 2021 y la fecha en la que cese la ocupación ilícita del inmueble, y $500.000.000 por concepto de daño moral, cifra que se pagará debidamente reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumir, desde la fecha de la sentencia hasta su efectivo pago, con intereses corrientes para operaciones reajustables desde que la sentencia quede ejecutoriada, o la suma que US. determine conforme al mérito del proceso, condenándolas a responder solidariamente en virtud de lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil.

e) Que se condene en costas a los demandados.

En subsidio, en caso de rechazarse las acciones deducidas por vía principal, solicita se declare:

a) La nulidad absoluta, y en subsidio de aquella la nulidad relativa, respecto de los demandantes, 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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

agosto de 2021 entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada;

b) Que en razón de dicha declaración de nulidad, 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;

c) Que 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;

d) Se condene a las demandadas COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA y a [redacted], a indemnizar los perjuicios que han ocasionado, ascendentes a 598,49065 UF brutas por concepto del 50% que corresponde a su representada de las rentas que se han dejado y dejarán de percibir con ocasión del nulo contrato que se ha pretendido celebrar por las demandadas, por cada mes que transcurra desde el 2 de agosto de 2021 y la fecha en la que cese la ocupación ilícita del inmueble, y $500.000.000 por concepto de daño moral, cifra que se pagará debidamente reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumir, desde la fecha de la sentencia hasta su efectivo pago, con intereses corrientes para operaciones reajustables desde que la sentencia quede ejecutoriada, o la suma que US. determine conforme al mérito del proceso, condenándolas a responder solidariamente en virtud de lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil.

e) Que se condene en costas a los demandados.

En primer lugar, expone previamente sobre la competencia y el procedimiento aplicable, indicando que la demanda versa sobre la inoponibilidad (en subsidio la nulidad absoluta, o aun 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.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

Expone que debido a la inoponibilidad de los actos extintivo y constitutivo contenidos en Escritura Pública otorgada con fecha 2 de agosto de 2021, se pide constatar (o bien, declarar) la terminación del contrato de arrendamiento del año 2007, único oponible a las partes, y declarar que la actual ocupación del inmueble es ilícita y carente de título. Adicionalmente, fundado en conductas relativas a dicho arrendamiento, se pide condenar a las demandadas a indemnizar perjuicios.

Por lo anteriormente señalado, hace presente 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.*"

Por ello, afirma que las acciones de inoponibilidad (o de nulidad subsidiaria) así como las de indemnización de perjuicios, se encuentran comprendidas en la norma general del inciso 1° del artículo 7°, por tratarse de cuestiones derivadas u originadas en un contrato de arrendamiento de un bien raíz urbano, mientras que las acciones de terminación y de ocupación ilícita y carente de título por haberse debido restituir la propiedad encuentran consagración expresa en su articulado, así, es tribunal competente un juez de letras en lo civil (artículo 17 de la Ley).

En cuanto a la acción principal, relata sobre la constitución de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, como propietaria de la edificación denominada "Centro Comercial Versluys". Expone que esta Inmobiliaria se constituyó por la división de la sociedad [redacted] Y COMPAÑÍA LIMITADA, realizada por escritura pública de 20 de noviembre de 2007, ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9728-2007. Su extracto se inscribió a Fojas 1995, Número 1925 correspondiente al Registro de Comercio del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Concepción y se publicó en el Diario Oficial con fecha 30 de noviembre de 2007.

Sostiene que dicha Inmobiliaria, para el desarrollo de su giro en el acto de constitución, quedó de dueña de dos inmuebles:

En primer lugar, adquirió por asignación patrimonial el Lote Uno, ubicado en Pedro Aguirre Cerda Nº 1.055 de la comuna de San Pedro de la Paz, cuya superficie total es de 6.928,28 metros cuadrados y sus deslindes son los siguientes: NORTE: con Avenida Pedro Aguirre Cerda en 73.6 metros, con área verde en 13 metros y con propiedad vecina en 40 metros;

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

SUR: con otros propietarios en 80 metros y 5,75 metros, y con propiedad vecina en 40 metros; ORIENTE: con Lote dos rol 12.032-009 en 105,80 metros; y PONIENTE: con calle Colipi en 20 y 40 metros, con propiedad vecina en 15 metros y con área verde en 10,90 metros.
La inscripción del inmueble a su nombre consta a fojas 7.002, número 4.129 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz.

En segundo lugar, adquirió por asignación patrimonial el Lote Dos ubicado en Pedro Aguirre Cerda Nº 1.059 de la comuna de San Pedro de la Paz y cuyos deslindes especiales son: NORTE: con avenida Pedro Aguirre Cerda en 34,80 metros y con propiedad vecina en 20 metros; SUR: con otros propietarios en línea quebrada en 2 metros, en 11,31 metros y en 42,02 metros; ORIENTE: con otros propietarios en 99,61 metros y con calle Victoria en 8 metros; y PONIENTE: con Lote uno del mismo propietario en 105,80 metros respectivamente. El Lote tiene una superficie total de 3.724,78 metros cuadrados.

La inscripción del inmueble a su nombre consta a fojas 7.001, número 4.128 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz.

Los inmuebles por adherencia existentes en los bienes raíces precedentemente señalados, incluidas las construcciones, fueron comprendidos en la asignación hecha a la compañía creada, o sea, a la INMOBILIARIA.

Relata que en los lotes que le fueran asignados existe construido el denominado "CENTRO COMERCIAL VERSLUYS", conformado por varios locales comerciales, de conocido renombre y reputación en la intercomuna, instalaciones son explotadas por COMERCIAL YOLANTA LIMITADA.

Expone que en la referida escritura de división, de la que surgió como nueva compañía la INMOBILIARIA, se estipularon sus Estatutos, y según la cláusula 6ª de los Estatutos, titulada "Administración y Uso de la Razón Social", la administración, representación y uso de la razón social corresponderá a un representante de INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA y a un representante de INVERSIONES CCA S.A., en forma conjunta.

Agrega que en la cláusula 1ª transitoria, se pactó que *"la administración de la sociedad le corresponderá a un representante por cada socio, quienes deberán actuar conjuntamente en la representación de la sociedad",* designándose al efecto a doña CARMEN CASTRO ALDANA, por

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

INVERSIONES CCA, y a don [redacted], por INVERSIONES VERSLUYS.

Destaca que dentro de las facultades enunciadas en la Cláusula 6ª de los Estatutos, la 34ª reza "*Treinta y cuatro: Autocontratar, pudiendo en consecuencia comprar para sí aquellos bienes que la sociedad le ordene vender y vender de lo suyo a la sociedad, en los términos previstos en los artículos dos mil ciento cuarenta y cuatro del Código Civil y doscientos setenta y uno del Código de Comercio; como asimismo prestar su dinero a la sociedad, todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo dos mil ciento cuarenta y cinco del Código Civil; pudiendo en general, celebrar válidamente consigo mismo todos aquellos actos, contratos o convenciones cuya ejecución les haya encomendado la sociedad".*

Hace presente que la INMOBILIARIA quedó dueña de dos inmuebles ubicados en Pedro Aguirre Cerda Nº 1055 y 1059, San Pedro de la Paz, con lo construido en ellos el "CENTRO COMERCIAL VERSLUYS", con administración y uso de la razón social radicada en sus socios igualitarios, INVERSIONES CCA ([redacted]) e INVERSIONES VERSLUYS ([redacted]), debiendo obrar ambos socios conjuntamente, con las facultades específicas que les fueron otorgadas.

Respecto al contrato de arrendamiento entre INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA (ARRENDADORA) Y COMERCIAL YOLANDA LIMITADA (ARRENDATARIA) sobre 8.317,37 del "CENTRO COMERCIAL VERSLUYS", indica que el 20 de noviembre de 2007, por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9730-2007, se celebró un contrato de arrendamiento al que comparecieron, como arrendadora, la INMOBILIARIA, representada conjuntamente por sus socios igualitarios, titulares -conjuntos de la administración y uso de la razón social, INVERSIONES CCA ([redacted]) e INVERSIONES VERSLUYS ([redacted])y como arrendataria la sociedad COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, representada por [redacted]

Hace presente que se fijó un plazo de duración del contrato de 15 años contados desde el 1 de octubre de 2007, plazo que se renovaría tácita y sucesivamente por periodos de 5 años, salvo que alguna de las partes, con una anticipación de al menos 240 días contados desde la fecha de término del contrato o de alguna de sus prórrogas, diese aviso a la otra

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

parte de su intención de no continuar con éste. No obstante, se pactó en forma expresa que *"bastará que sólo uno de los representantes de la arrendadora manifieste su intención de no continuar con el arriendo en los términos precedentemente expuestos, para que el arrendatario deba considerarse notificada del término del arrendamiento".*

Añade que se pactó especialmente que, también para el caso de no pago de la renta de cargo de la arrendataria, bastará la voluntad de sólo uno de los representantes de la arrendadora para hacer efectivo el término del contrato; e indica que la razón especial de dicho resguardo (que bastare la voluntad de uno cualquiera de los representantes de la arrendadora tanto para impedir la tácita reconducción del arrendamiento, como para hacer efectiva la terminación por omisión en el pago de la renta de cargo de la arrendataria) para evitar que fuera imprescindible la voluntad del beneficiario y controlador final de la arrendataria COMERCIAL YOLANDA, cuyo representante es [redacted], e impedir que el contrato se renovara o mantuviera ad eternum o sine die, dejando indefensa a la otra socia de la arrendadora (INVERSIONES CCA representada y controlada por [redacted]), puesto que se impediría para siempre el ajustamiento de la renta al valor de mercado en función de la plusvalía del inmueble arrendado.

Refiere que la renta mensual se fijó en 580 UF más Impuesto al Valor Agregado, debiendo pagarse anticipadamente dentro de los diez primeros días del mes.

En cuanto al contrato de administración y poder especial, sostiene que se celebró un contrato de administración al que compareció, de una parte, la INMOBILIARIA representada por doña [redacted] (INVERSIONES CCA) y don [redacted] (INVERSIONES VERSLUYS), mientras de la otra parte compareció el mismo [redacted], esta vez en representación de INVERSIONES HVC LIMITADA.

Al efecto, refiere que la INMOBILIARIA contrató a INVERSIONES HVC la prestación de servicios de administración de su negocio inmobiliario consistente en "la administración y arriendo de locales en el MALL SAN PEDRO", pactándose una remuneración del 5% de las ventas netas de la Inmobiliaria, y pactándose expresamente además, que la administradora INVERSIONES HVC se estaría a los criterios e instrucciones directas de las propietarias de la sociedad, INVERSIONES CCA y/o INVERSIONES VERSLUYS,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

y que la primera debería obrar siempre representada por el Sr. [redacted]

Menciona que INVERSIONES CCA e INVERSIONES VERSLUYS designaron como "mandataria para los efectos de ejercer la administración, representación y uso de la razón social de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada a la sociedad Inversiones HVC Limitada, representada por don [redacted]".

Luego, se detalla todas y cada una de las veintinueve facultades que especialmente se le confirieron a HVC para el cumplimiento de su encargo.

Dentro de estas facultades que específicamente se otorgaron al administrador y mandatario no se encontraba la de autocontratar, la que, en cambio, sí se encontraba contenida en el Estatuto Social de la Inmobiliaria.

Resumen la situación jurídica, que por un nuevo contrato de arrendamiento, al que no compareció [redacted], INVERSIONES HVC, representando a la INMOBILIARIA, dio en arrendamiento otros 4 locales comerciales del Centro Comercial, más un área común, por un total de 218 metros cuadrados, siendo modificado al poco andar en un nuevo instrumento al que sí compareció [redacted], alterándose el valor de la renta y dejándose constancia de una construcción realizada por la arrendataria en otro lote del Centro Comercial.

Dan cuenta que el señor [redacted] es hijo de la señora [redacted], quien tiene 91 años.

Insertan un gráfico que comprende las distintas modificaciones sociales desde su origen, que tienen relación con las partes del juicio y el inmueble arrendado, el que se da por reproducido.

Sobre las rentas de arrendamiento pactadas contractualmente, indica que:

a) Sobre los 8.317 m2 de los Lotes Uno y Dos del Centro Comercial Versluys (que comprenden subterráneo y pisos 1, 2 y 3), la renta Líquida es de 580 UF más IVA; la Renta Bruta: 690,2 UF y el valor de renta por metro cuadrado: 0,0829 UF/m2.

Sobre los locales 16, 17, 18 y 19 más 30 m2 de espacio común de acceso a la Cafetería del Centro Comercial, por un total de 218 metros cuadrados, en el primer periodo: 12 de noviembre de 2009 hasta 30 de junio de 2010 (8 meses), el valor de Renta por metro cuadrado: 0,545 UF/m2 asciende a una renta mensual: 118,81 UF.

En el segundo periodo: 1° de julio de 2010 hasta 31 de diciembre 2010 (6 meses), la renta mensual: 117,90 UF, el valor de Renta por metro

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

cuadrado: 0,540 UF/m2; en el tercer periodo: 1º de enero de 2011 hasta el día de hoy, la renta total: 141,50 UF y el valor de Renta por metro cuadrado: 0,649 UF/m2.

Concluye que desde enero de 2011 en adelante, la INMOBILIARIA recibía rentas por ambos contratos de arrendamiento ascendente a 858,58 Uf brutas (720,5 UF más IVA, correspondientes a 690,2 UF del contrato de 2007 más 141,5 UF del contrato de 2009, modificado en 2010).

En relación a los intentos de la demandante de traer la renta del CENTRO COMERCIAL VERSLUYS a su valor de mercado actual, da cuenta que su representada INVERSIONES CCA encargó un "Informe de Estimación de Rentas" al ingeniero Sr. Gonzalo Folch Ramos, de amplia experiencia en la valoración de inmuebles y rentas, a objeto que informase cuál es el valor de mercado real de la renta del inmueble arrendado.

Dicho informe fue emitido en noviembre de 2021 y, tras analizar el inmueble, sus características, valor comercial y referencias de rentas comparativas, concluyó que una estimación razonable fija la renta en 0,25 UF brutas por metro cuadrado.

Enfatiza que la renta mensual promedio para una edificación de dichas características debía ser de 2.079,3425 UF brutas (1.747,3466 UF más IVA).

Por lo anterior, su representada dirigió una carta certificada a INVERSIONES HVC, representada por el Sr. [redacted], el 27 de enero de 2022, instruyéndole que procediese a gestionar lo necesario para aumentar el valor de la renta del arrendamiento de 2007 vigente entre la INMOBILIARIA y COMERCIAL YOLANDA al menos a la suma de 0,11 UF por metro cuadrado (IVA incluido). Esto significaría pasar de 690,2 UF a 914,9107 UF mensuales (IVA incluido), o sea, un aumento del 32,55%.

Referente a la ineficacia de la contratación del 2021 y la existencia de un supuesto nuevo contrato de arrendamiento, detalla que a la escritura pública de 2 de agosto de 2021, otorgada ante el Notario Público de San Miguel don Jorge Reyes Bessone, Repertorio Número 4293-2021, compareció únicamente el hijo don [redacted] a la vez: (i) en representación de INVERSIONES HVC y ésta, a su vez, en representación de la arrendadora INMOBILIARIA para celebrar el acto jurídico en cuestión; y, (ii) en representación de la arrendataria COMERCIAL YOLANDA.

En dicho instrumento aparece dejándose sin efecto anticipadamente el precedentemente descrito Contrato de Arrendamiento de 2007, y, además, la INMOBILIARIA, dando en arrendamiento a COMERCIAL

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

YOLANDA, una superficie de 8.709,73 metros cuadrados del inmueble denominado “CENTRO COMERCIAL VERSLUYS” construido sobre los Lotes Uno y Dos.

En este contrato se fijó un nuevo plazo de 15 años, renovables tácita y sucesivamente por periodos de 10 años, salvo que alguna de las partes decida ponerle término por carta certificada enviada con una anticipación de 240 días desde la fecha de término; y ahora - además- sin cláusula que permita a cualquiera de las socias de la inmobiliaria poner término por sí mismas al contrato de arrendamiento.

La renta mensual fue fijada en 741,48 UF más IVA, o sea, 882,3612 UF mensuales brutas.

Expone que todo lo anterior, fue a espaldas de la madre señora [redacted], en su perjuicio, y obrando el hijo Sr. [redacted] en su beneficio y en evidente conflicto de interés.

En cuanto a las acciones que se deducen conjuntamente en la vía principal, en primer lugar sobre la declaración de inoponibilidad del contrato celebrado el año 2021 y la carencia de título e ilicitud de la ocupación del inmueble a partir de la data de la terminación del arrendamiento, señala que pide la declaración de inoponibilidad tanto el extintivo del contrato de arrendamiento de 2007, como el constitutivo de un -supuesto- nuevo contrato de arrendamiento de 2021, contenidos en la escritura pública de 2 de agosto de 2021, otorgada ante el Notario Público de San Miguel don Jorge Reyes Bessone, Repertorio Número 4293-2021, en cuanto nos encontramos ante un caso específico de autocontrato o contratación consigo mismo en que es legalmente inadmisible.

Menciona que con la misma fecha de la formación de la INMOBILIARIA, se entregó en arrendamiento a COMERCIAL YOLANDA el inmueble principal activo social, siendo la arrendataria una compañía cuyo beneficiario final es [redacted], de manera que la autorización de la autocontratación era menester para que el arrendamiento pudiera ser otorgado, pero se autorizó en la medida que a la contratación concurriere conjuntamente la otra socia/administradora, cuya concurrencia conjuraba y eliminaba el riesgo asociado al conflicto de interés.

Relaciona lo anterior con ciertas normas relativas al mandato, y cita los artículos 2134, 2160, 2131, 2144, todos del Código Civil.

Postula que en razón de la inoponibilidad antedicha, el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de noviembre de 2007 se mantuvo vigente

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

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.

Por ello, pide que habiendo terminado el lícito contrato de arrendamiento de 2007 con fecha 1 de octubre de 2022, que declare en la sentencia definitiva que -no siendo oponible el contrato de 2021- la arrendataria demandada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA debió restituir el inmueble arrendado con dicha fecha 1º 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 es ilícita, hasta que cese.

Sobre la acción conjunta de indemnización de perjuicios, señala que la renta fijada por el Sr. [redacted] fue de 882,3612 UF (IVA incluido), debiendo la Inmobiliaria recibir 2.079,3425 UF brutas, de acuerdo al valor de mercado de acuerdo al estudio del señor Folch antes nombrado.

Además, añade que si el aludido contrato durara 15 años como se estipuló, su representada habrá dejado de percibir en total 107.728,317 UF brutas.

En cuanto al daño moral sufrido por doña [redacted], da cuenta que todo el conflicto provocado por su hijo, ha causado en ella extensa angustia, dolor, aflicción y fatiga emocional quien, a esta altura de su vida, no tenía motivo para verse burlada económicamente por su propio hijo, quien debiese tener una consideración mínima por su edad y ascendencia.

Por ello, demanda a título de responsabilidad extracontractual, la suma de $500.000.000; para cuya estimación se tiene en cuenta que el valor comercial del inmueble, atrapado por la maniobra del hijo, que no es inferior a 200.000 Unidades de Fomento.

En cuanto a las acciones que se deducen conjuntamente de manera subsidiarias, sobre la declaración de nulidad del contrato del año 2021, de la terminación del contrato de 2007 y la carencia de título e ilicitud de la ocupación del inmueble a partir de la data de terminación, reitera los mismos fundamentos que para la acción principal, pero alegando las causales en primer lugar de nulidad absoluta, y en subsidio de nulidad relativa, analizado después el punto de vista de la autocontratación, citando jurisprudencia y doctrina que avalan su postulado, los cuales se dan por reproducidos.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

En cuanto a la acción de indemnización de perjuicios interpuesta conjuntamente a estas acciones subsidiarias, igualmente reproduce los fundamentos anteriormente invocados.

A folios 15, 16, 17, 18 y 21, con fecha 20 de febrero de 2023, consta que se notificó a los demandados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 39, con fecha 28 de febrero de 2023, se llevó a efecto la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la asistencia de las apoderadas de la parte demandante, doña Paula Roja Puga y doña Ninoska Maureira Santis, y del abogado de los demandados don Bruno Caprile Biermann y su apoderado don Martín Versluys Rubio.

Dado cuenta el objeto de la audiencia, la parte demandante ratificó la demanda en todas sus partes, con costas.

El tribunal tuvo por ratificada la demanda, y se le confiere traslado a la parte demandada, quien opone **excepciones de previo y especial pronunciamiento, en primer lugar la excepción de incompetencia y en segundo lugar, en subsidio, la excepción de corrección del procedimiento**, conforme a la minuta que rola a folio 37.

Preliminarmente, sostiene que ninguna de las actoras es arrendadora y que sólo la demandada COMERCIAL YOLANDA es arrendataria del contrato cuya inoponibilidad se solicita, teniendo las demás las siguientes calidades: propietaria del inmueble (INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA); socia de la propietaria (INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA); administradora de esta última (INVERSIONES HVC LIMITADA), y su personero (don [redacted]).

Funda la excepción de incompetencia, indicando que la materia del juicio es la pretendida inoponibilidad de un contrato de arrendamiento y, en subsidio, su nulidad, invocando las actoras que una de las demandadas se habría excedido en sus poderes, mediante una autocontratación no autorizada, lo que torna prístino que la materia del juicio no dice relación con el contrato de arrendamiento sino con una pretendida extralimitación de facultades en un mandato otorgado precisamente por la demandante INVERSIONES CCA S.A.; de hecho, la discusión jurídica del juicio es el mandato, sus facultades y pretendida autocontratación, tal como se desprende de la sola lectura de la demanda, que analiza tópicos jurídicos relacionados con aquella y nada dice del arrendamiento.

Al respecto, afirma que ese mandato cuyo ejercicio y facultades se controvierte contiene una cláusula compromisoria, en que la propia actora

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

acordó someter cualquier diferencia entre las partes a arbitraje, por lo que este tribunal es incompetente.

Agrega que la actora, INVERSIONES CCA S.A., junto a otra de las demandadas, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA, son socias de la propietaria del inmueble arrendado, INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, de modo que se trata de un conflicto entre los socios de la sociedad arrendadora, relativo a la administración de aquella, cuyo estatuto también contempla que estos deben someterse a arbitraje, conforme a la cláusula 12° del estatuto de la Sociedad Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, de fecha 20 de noviembre de 2007, repertorio 9728-2007 otorgada en la Notaría de don Ramón García Carrasco

Añade lo relativo a las demás cláusulas de dicho estatuto social que afirman lo anterior, en sus cláusulas 2°y 10°.

Por lo anterior, concluye que el litigio materia de autos no dice relación con la terminación del arrendamiento del año 2007, ni tampoco con el celebrado el año 2021, sino con la administración de la sociedad INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, con los poderes y facultades otorgados por las socias (actora y demandada) a la administradora INVERSIONES HVC LIMITADA, y que en ambos se estipuló una cláusula compromisoria para efectos de solucionar los conflictos que se susciten, motivo por el cual alega la incompetencia absoluta de este tribunal para conocer del pleito.

En cuanto a la excepción de corrección del procedimiento opuesta subsidiariamente, afirma que las reglas procesales del art. 8o de la Ley No 18.101 sólo se aplican a los juicios a que se refiere el art. 7o de la misma ley, el cual los limita a "los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles" y el pleito de autos claramente no lo es, pues no se trata de un juicio de arrendamiento sino relativo a la administración de una sociedad, a las facultades conferidas al administrador y a la supuesta extralimitación y pretendida autocontratación ilícita que postulan las actoras.

En suma, es un juicio relativo al mandato y no al arrendamiento, lo que se corrobora pues la sanción que se solicita es la inoponibilidad o, subsidiariamente, la nulidad.

Enfatiza que la materia de autos no es un arrendamiento, pues no se denuncia el incumplimiento de ninguna de sus obligaciones, sino que el reproche apunta al mandato, a la autocontratación, a las facultades del administrador, a temas societarios, mas no de arrendamiento, debiendo

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

por tanto ser un juicio ordinario de mayor cuantía sobre el mandato que supuestamente se extralimitaron en sus facultades y poderes.

El tribunal confirió traslado, evacuándolo la abogada de la parte demandante, solicitando se fije un nuevo día y hora para evacuar dicho traslado, resolviendo el tribunal la suspensión de la audiencia de estilo y fijando un nuevo día y hora para la continuación de la misma.

A folio 107, con fecha 12 de abril de 2023, se lleva a cabo la continuación de la audiencia de contestación, conciliación y prueba, la cual se suspendió de común acuerdo nuevamente, fijándose un nuevo día y hora para la continuación de la audiencia referida.

A folio 114, con fecha 30 de mayo de 2023, se lleva a efecto la continuación de la audiencia de estilo, comenzando ésta con el **traslado que evacúa la parte demandante, respecto de las excepciones de previo y especial pronunciamiento** opuestas por la parte demandada, mediante minuta escrita que consta a folio 57, solicitando el rechazo de las excepciones, con costas.

Funda su postura señalando que inmueble urbano en cuestión, que debe llevarse necesariamente contra "COMERCIAL YOLANDA LIMITADA" como primer legitimado pasivo, no es 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 18.101.

Cita y reproduce los artículos 7 y 17 de la ley 18.101 y doctrina al efecto, apoyando su postulado, el cual sostiene que *"La adecuación del procedimiento comprende las reglas que determinan el ámbito de aplicación de los diversos procedimientos establecidos por la ley y los mecanismos para aplicar y controlar la aplicación de esas reglas, esto es, su tratamiento procesal (Ortells, 2010).*

Pues bien, para determinar el ámbito de aplicación del proceso objeto de este estudio, el inciso 1º del artículo 7º LAU prescribe que sus reglas se aplican «a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1º de esta ley». A reglón seguido,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

la misma norma agrega que procede este proceso respecto de todas las cuestiones derivadas de los referidos contratos. Por consiguiente, el ámbito de aplicación del proceso de arrendamiento de bienes urbanos se determina con arreglo a criterios cualitativos de derecho material, sin atender a cuestiones de orden procesal ni a elementos cuantitativos, toda vez que, para precisar la adecuación de este procedimiento, se debe considerar exclusivamente el tipo de inmueble sobre el que se celebra el contrato de arrendamiento, sin importar la acción (o pretensión, según se prefiera) que se ejercite. Así las cosas, si el contrato de arrendamiento se rige por la LAU, los juicios que se deriven del mismo se sustancian con arreglo al procedimiento especial regulado en la misma ley."

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 18.101 no concierne sólo a las cuestiones sobre cumplimiento o incumplimiento de obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento de inmueble urbano. Al contrario, comprende todo lo "relativo" a éste, como expresa claramente el artículo 7°, y esto conlleva los debates sobre su eficacia o ineficacia jurídica, como la responsabilidad indemnizatoria surgida de las conductas que generaron la ausencia de sus requisitos de oponibilidad, o de sus requisitos de validez legal.

Por otra parte, sobre la excepción de sustitución del procedimiento, enfatiza que es la ley la que ordena proceder sumariamente, como es la situación de la especie en virtud de lo dispuesto en la Ley 18.101, por lo que no es procedente la sustitución del procedimiento, por el ordinario, puesto que esto se halla regulado en el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil en relación con la regla genérica del artículo 680 inciso primero, que no es norma aplicable al caso.

El tribunal tiene por evacuado el traslado y deja su resolución para sentencia definitiva.

Continuando con el comparendo, el abogado Juan Pablo Bocaz, en representación de la demandada **COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, contesta la demanda** mediante minuta escrita que consta a folio 112, solicitando el rechazo de la demanda, con costas.

En primer lugar, da cuenta de ciertas consideraciones previas respecto a su representada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, sosteniendo

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

que la acción deducida que carece de fundamento, irroga perjuicios a su parte, y acarrea una inobservancia a los principios de *Pacta sunt servanda,* la doctrina de los *actos propios*, y el principio de *buena fe contractual*.

Aclara la composición societaria de su representada para acallar cualquier categorización tendiente a establecer la calidad de controlador de don [redacted] respecto de su representada, asegurando que Comercial Yolanda Limitada es una sociedad cuyo principal socio es la sociedad llamada Ruver Retail SpA, quien tiene una participación del 96% de los derechos sociales, teniendo por su parte don [redacted] una participación minoritaria, de manera indirecta, en la sociedad Comercial Yolanda Limitada, arrendataria del inmueble objeto de la demanda.

Indica que sin perjuicio de lo anterior, es efectivo que don [redacted] es representante y administrador de Comercial Yolanda Limitada y en virtud de dicha calidad, informó a los demás socios que la sociedad está siendo objeto de un pleito respecto a un contrato de arrendamiento que la sociedad celebró el año 2021, a través de su administrador y por orden de todos los socios reunidos en directorio, estando en desacuerdo del eventual conflicto de interés que tendría don [redacted], administrador de Comercial Yolanda Limitada, en la celebración del contrato de arrendamiento entre ésta e Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, con fecha 2 de agosto de 2021.

Afirma que si algún conflicto de interés se le pudiera imputar a don [redacted] en la celebración del contrato objeto del presente pleito, es a favor de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, de la cual es socio del modo indicado precedentemente del 50% de dicha sociedad, participación muy superior al 20% que indirectamente mantiene en Comercial Yolanda Limitada y respecto de la cual se encuentra sometido al control de su directorio.

En cuanto a la renta que se discute, sostiene que se ha pagado no solo un justo precio a la arrendadora, sino que éste se ha reajustado incluso por sobre el valor de la UF. Prueba de ello, es que el contrato de arrendamiento cuya inoponibilidad y nulidad se pide por las actoras en estos autos, y cuya renta pactada fue de 0,101 UF/m2, se incrementó respecto al contrato anterior en 0,021 UF/m2 (de 0,08 UF/m2 a 1,101 UF/m2), que representa el 26,25% de incremento y, por otra parte, que la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

diferencia con la aspiración de las actoras es mínima, a saber, de 0,009 UF/m2 (0,11 UF/m2 – 0,101 UF/m2 = 0,009 UF/m2).

Adiciona que el inmueble dado en arrendamiento, no sólo ha tenido una conservación impecable, sino que también ha experimentado una serie de mejoras, lo que como es evidente, repercute positivamente en la plusvalía del establecimiento.

En cuanto a la autocontratación, postula que si se considera que existe, ésta ha sido lícita, y no resta eficacia al contrato celebrado, ya que en el mandato de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada a Inversiones HVC Limitada no se prohibió al mandatario autocontratar. Es más, en la aplicación del contrato de administración hecha por las mismas partes el 20/11/2007, que constituye un elemento de interpretación del contrato, conforme al art. 1564 del Código Civil, consistió precisamente en permitir y validar los autocontratos celebrados por Inversiones HVC Limitada.

En subsidio, para el evento en que US., declarase la inoponibilidad del contrato del año 2021 respecto de Inversiones CC S.A., postula que lo que corresponde es que se cumpla la cláusula tercera del contrato de 2007, renovándose automáticamente el plazo de dicho contrato por 5 años, a partir del 1 de octubre de 2022; lo mismo respecto del contrato de 2009 en virtud de su cláusula tercera.

En ese evento, asevera que la actora debería restituir lo que se ha pagado en exceso desde el año 2021 en adelante, en virtud de la diferencia que existe entre los contratos de 2007 y 2009, con el contrato de 2021.

El tribunal tiene por contestada la demanda por la demandada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA.

Al primer otrosí de su presentación, **interpone demanda reconvencional** en contra de: **INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA,** sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por INVERSIONES HVC LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, a su vez representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, todos domiciliados en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; **INVERSIONES CCA S.A.,** sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por doña [redacted], empresaria, y doña [redacted], empresaria, todos domiciliados para estos efectos en Concepción, calle Trinitarias N° 159, solicitando: a) se constate la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 20-11-2007 celebrado por escritura pública repertorio 9.730-2007, otorgado en la notaría de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

Concepción de don Ramón García Carrasco, y del contrato de arrendamiento de 12-11-11-2009 celebrado por escritura pública repertorio 10.318-2009, otorgado en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, por haber operado la renovación tácita y sucesiva pactadas en las cláusulas Quinta y Tercera, respectivamente de dichos contratos de arrendamiento; b) que las demandadas reconvencionales Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, Inversiones CCA S.A. y doña [redacted], restituyan a Comercial Yolanda Limitada la renta mensual pagada en exceso ascendente a la cantidad total de 1063,86 unidades de fomento, más el interés máximo convencional para operaciones reajustables, a razón de 50,66 unidades de fomento mensuales a partir del 02-08-2021 a la fecha, por regir durante ese periodo la renta de arrendamiento mensual pactada en los contratos de arrendamiento de 20-11-2007 (690,2 Unidades de fomento / IVA incluido) y 12-11-2009 (118,81 unidades de fomento / IVA incluido), o la cantidad, por el período e intereses, que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; c) que se condene en costas a las demandadas reconvencionales.

Refiere que esta demanda reconvencional, no es sino una consecuencia lógica y necesaria de la declaración de inoponibilidad o nulidad del contrato de arrendamiento de 02 de agosto de 2021 y cuya ineficacia se pretende en la demanda principal, pues como se dijo, en la cláusula Décimo Sexta del contrato de 02-08-2021 se dejó sin efecto el contrato de arrendamiento de 20-11-2007, de modo que si el contrato de arrendamiento de 02-08-2021 se declara inoponible o bien nulo a las actoras, entonces significa que dicha cláusula Décimo Sexta quedará sin efecto entre las partes del mismo, recobrando vigencia el contrato de 20-11-2007, que contemplaba una cláusula de renovación automática por 5 años, a partir del 1º de octubre de 2007, expirando entonces el 1º de octubre de 2027.

Agrega que en consecuencia de lo anterior, de acogerse la demanda principal las demandadas reconvencionales, deberán restituir lo que Comercial Yolanda ha pagado en exceso desde el 02-08-2021 en adelante, por concepto de renta mensual de arrendamiento pactada en el contrato de 02-08-2021, pues la sumatoria de la renta mensual pactada en los contratos de arrendamiento de 20-11-2007 (690,2 Unidades de fomento / IVA incluido) y 12-11-2009 (118,81 unidades de fomento / IVA incluido) es inferior a la renta de arrendamiento mensual pactada en el contrato de arrendamiento del 02-08-2021, ascendente a la cantidad de 882,36

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

unidades de fomento / IVA incluido, de modo que al acogerse la demanda principal, Comercial Yolanda Limitada a contar del 02-08-2021 ha estado pagando en exceso la renta mensual de arrendamiento en una cantidad de 50,66 unidades de fomento mensuales, las que deberán ser restituidas por las demandadas reconvencionales.

El tribunal tiene por interpuesta la demanda reconvencional, sólo en contra de INVERSIONES CCA S.A., y de doña [redacted], al tener sólo éstas la calidad de parte demandante, confiriendo traslado a la misma, quien solicita la suspensión de la audiencia para efectos de contestar la reconvención interpuesta por la contraria.

Asimismo, el abogado de los demás demandados, don Bruno Caprile Biermann, contesta la demanda mediante minuta escrita que consta a folio 113, solicitando igualmente el rechazo de la demanda, con costas.

Funda su contestación señalando que la autocontratación es, en principio lícita, salvo que el legislador o las partes la hayan proscrito o limitado, y de hecho, entre las reglas de la institución del mandato, la autocontratación sólo se limita en los casos de los artículos 2144 y 2145 del Código Civil, los que no resultan aplicables en la especie, de modo que en ellos la autocontratación es permitida.

Agrega que es prueba de lo anterior el contrato de arrendamiento otorgado el 12/11/2009, repertorio 10.318, otorgado en la notaría de Concepción, de don Ramón García Carrasco, entre INMOBLIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA y COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, relativo a los locales comerciales 15, 16, 17 y 18, más un área común, del inmueble denominado Centro Comercial Versluys, en el cual compareció la arrendadora INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA representada exclusivamente por INVERSIONES HVC LIMITADA, en virtud de las escrituras públicas de fecha 20/11/2007, otorgadas en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, repertorios 9732 y 9734, idéntica situación a lo acontecido en contrato entre las mismas partes de fecha 2 de agosto del año 2021, repertorio 4293, otorgado ante el notario de San Miguel don Jorge Reyes Bessone.

Añade que con posterioridad, el 26/07/2010, se modificó dicho contrato de arrendamiento adecuándose algunas cláusulas; lo relevante es que en tal modificación si bien compareció también la actora doña [redacted] (quien lo hizo por sí y no en representación de INMOBILIARIA CCA S.A.) lo hizo únicamente para aceptar expresamente lo estipulado en ese instrumento, de modo que su actuar ratificó la forma de proceder y

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

comparecencia en el contrato de arrendamiento del año 2009, en que sólo había comparecido Inversiones HVC Limitada en representación de la arrendadora Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada.

En cuanto al monto de la renta estipulada en el contrato de arrendamiento de 2021 es prácticamente idéntico al que las mismas actoras pidieron a la demandada pactar con COMERCIAL YOLANDA LIMITADA.

Expone que en contrato de arrendamiento cuya inoponibilidad y nulidad se pide por las actoras en estos autos, la renta pactada fue de 0,101 UF/m2, lo que demuestra, por una parte, que la renta de arrendamiento se incrementó respecto al contrato anterior en 0,021 UF/m2 (de 0,08 UF/m2 a 1,01 UF/m2), que representa el 26,25% de incremento y, por otra parte, que la diferencia con la aspiración de las actoras es mínima, a saber, de 0,009 UF/m2 (0,11 UF/m2 – 0,101 UF/m2 = 0,009 UF/m2).

Afirma que si se examina la evolución de las rentas del Centro Comercial de propiedad de INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, que cobra a otros arrendatarios, diversos a COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, y el mercado en general, se corrobora que no existe perjuicio alguno para las actoras.

Manifiesta asimismo, que no existe un vicio de nulidad, ni absoluta ni relativa, y además argumenta que no existe perjuicio alguno, por lo que debe rechazarse la demanda de indemnización de perjuicios, al no concurrir en la especie los requisitos de la responsabilidad civil, contractual o extracontractual.

El tribunal tiene por contestada la demanda por los demandados INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA, INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, y [redacted], y fija un nuevo día y hora para la continuación del comparendo de estilo, con el objeto de que se evacúe el traslado de la demanda reconvencional interpuesta por el demandado COMERCIAL YOLANDA LIMITADA.

A folio 123, con fecha 08 de junio de 2023, se reanuda la audiencia de contestación, conciliación y prueba, comenzando con la contestación que evacúa la demandante y demandada reconvencional, mediante minuta escrita que rola a folio 120, formando parte de la audiencia, solicitando el rechazo de la demanda reconvencional, con costas, conforme a los argumentos de su presentación, lo que se dan por reproducidos expresamente.

El tribunal tiene por contestada la demanda reconvencional.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

Se llama a las partes a conciliación, la que no se produce.

Se recibe la causa a prueba, rindiéndose la prueba documental de la parte demandante (y demandada reconvencional).

A folio 130, con fecha 11 de julio de 2023, se lleva a cabo la continuación del comparendo de estilo, rindiendo la parte demandante su prueba restante.

A folio 135, con fecha 12 de julio de 2023, continúa la audiencia de estilo, rindiéndose la prueba de los demandados INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA, INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, y [redacted].

A folio 145, con fecha 24 de julio de 2023, continúa el comparendo de estilo, rindiéndose la prueba del demandado COMERCIAL YOLANDA LIMITADA.

A folio 250, con fecha 05 de marzo de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

A folio 251, con fecha 16 de marzo de 2024, se decretó una medida para mejor resolver, la que se tuvo por fallida a folio 252.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1°. Que don MARIO ROJAS SEPÚLVEDA, abogado, en representación de **INVERSIONES CCA S.A.,** sociedad del giro de su denominación, RUT 77.430.940-3, representada legalmente por doña [redacted], empresaria, RUT [redacted] y de doña [redacted], empresaria, RUT [redacted], todos domiciliados para estos efectos en calle Trinitarias N° 159 Concepción, interpuso demanda en procedimiento especial de la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, en contra de: **COMERCIAL YOLANDA LIMITADA,** sociedad del giro de su denominación, RUT 78.129.870-0, representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; **INVERSIONES HVC LIMITADA,** sociedad del giro de su denominación, RUT 77.433.920-5, representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; **INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA,** RUT 96.902.180-3, representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, ambos domiciliados en calle San Martín Número 654, Concepción; **INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, RUT 76.004.294-3, representada legalmente por

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

INVERSIONES HVC LIMITADA, ya individualizada previamente, ambas domiciliadas en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; y [redacted] ingeniero comercial, RUT [redacted] domiciliado en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz, solicitando se declare:

a) La inoponibilidad respecto de los demandantes, 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;

b) 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;

c) Que 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.

d) Se condene a las demandadas COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA y a [redacted], a indemnizar los perjuicios que han ocasionado, ascendentes a 598,49065 UF brutas por concepto del 50% que corresponde a su representada de las rentas que se han dejado y dejarán de percibir con ocasión del inoponible contrato que se ha pretendido celebrar por las demandadas, por cada mes que transcurra desde el 2 de agosto de 2021 y la fecha en la que cese la ocupación ilícita del inmueble, y $500.000.000 por concepto de daño moral, cifra que se pagará debidamente reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumir, desde la fecha de la sentencia hasta su efectivo pago, con intereses corrientes para operaciones reajustables desde que la sentencia quede ejecutoriada, o la suma que el tribunal determine conforme al

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

mérito del proceso, condenándolas a responder solidariamente en virtud de lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil.

e) Que se condene en costas a los demandados.

En subsidio, en caso de rechazarse las acciones deducidas por vía principal, solicita se declare:

a) La nulidad absoluta, y en subsidio de aquella la nulidad relativa, respecto de los demandantes, 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;

b) Que en razón de dicha declaración de nulidad, 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;

c) Que 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;

d) Se condene a las demandadas COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA y a [redacted], a indemnizar los perjuicios que han ocasionado, ascendentes a 598,49065 UF brutas por concepto del 50% que corresponde a su representada de las rentas que se han dejado y dejarán de percibir con ocasión del nulo contrato que se ha pretendido celebrar por las demandadas, por cada mes que transcurra desde el 2 de agosto de 2021 y la fecha en la que cese la ocupación ilícita del inmueble, y $500.000.000 por concepto de daño moral, cifra que se pagará debidamente reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumir, desde la fecha de la sentencia hasta su efectivo pago, con intereses corrientes para operaciones reajustables desde que la sentencia quede ejecutoriada, o la suma que US. determine conforme al mérito del

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

proceso, condenándolas a responder solidariamente en virtud de lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil.

e) Que se condene en costas a los demandados; todo lo anterior, conforme a lo argumentado en la parte expositiva del fallo.

2°. Que todos los demandados, opusieron excepciones de previo y especial pronunciamiento, en primer lugar la excepción de incompetencia y en segundo lugar, en subsidio, la excepción de corrección del procedimiento, en virtud de los argumentos esgrimidos en la parte expositiva de esta sentencia.

3°. Que la demandada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA contestó la demanda, solicitando su rechazo, con costas, conforme los argumentos esgrimidos en la parte expositiva de este fallo.

Además, interpuso demanda reconvencional en contra de: **INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA,** sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por INVERSIONES HVC LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, a su vez representada legalmente por don [redacted], ingeniero comercial, todos domiciliados en calle Pedro Aguirre Cerda Número 1055, comuna de San Pedro de la Paz; **INVERSIONES CCA S.A.,** sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por doña [redacted], empresaria, y doña [redacted], empresaria, todos domiciliados para estos efectos en Concepción, calle Trinitarias N° 159, solicitando: a) se constate la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 20-11-2007 celebrado por escritura pública repertorio 9.730-2007, otorgado en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, y del contrato de arrendamiento de 12-11-11-2009 celebrado por escritura pública repertorio 10.318-2009, otorgado en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, por haber operado la renovación tácita y sucesiva pactadas en las cláusulas Quinta y Tercera, respectivamente de dichos contratos de arrendamiento; b) que las demandadas reconvencionales Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, Inversiones CCA S.A. y doña [redacted], restituyan a Comercial Yolanda Limitada la renta mensual pagada en exceso ascendente a la cantidad total de 1063,86 unidades de fomento, más el interés máximo convencional para operaciones reajustables, a razón de 50,66 unidades de fomento mensuales a partir del 02-08-2021 a la fecha, por regir durante ese periodo la renta de arrendamiento mensual pactada en los contratos de arrendamiento de 20-11-2007 (690,2 Unidades de fomento / IVA incluido)

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

y 12-11-2009 (118,81 unidades de fomento / IVA incluido), o la cantidad, por el período e intereses, que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; c) que se condene en costas a las demandadas reconvencionales, atendido los fundamentos expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

Por su parte, los demandados INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA, INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, y [redacted], contestaron la demanda, solicitando el rechazo de la misma, con costas, en base a los argumentos analizados en la sección anterior de este fallo.

4°. Que la parte demandante, para acreditar los fundamentos de hecho de su pretensión, ha rendido la siguiente prueba al efecto consistente en:

I. **Documental (folio 1,2, 119, 120):**

1.- 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, correspondiente a división social y constitución de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada.

2.- Escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9730-2007, que corresponde a Contrato de Arrendamiento.

3.- 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.

4.- Escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9732-2007, que corresponde a Poder Especial.

5.- Copia de inscripción practicada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro, a fojas 7002, número 4129, del año 2007.

6.- Copia de inscripción practicada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro, a fojas 7001, número 4128, del año 2007.

7.- Escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2009, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

Repertorio Número 10.318-2009, que corresponde a Contrato de Arrendamiento.

8.- Escritura pública de fecha 26 de julio de 2010, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Francisco Santibáñez Yáñez, Suplente del Titular don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 5.361-2010, que corresponde a Modificación Contrato de Arrendamiento.

9.- 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, que corresponde al pretendido Contrato de Arrendamiento.

10.- Copia de carta remitida con fecha 27 de enero de 2022 por doña Paula Rojas Puga, en representación de Inversiones CCA S.A. y de doña [redacted] (en virtud del mandato especial que se acompaña), a don [redacted], en representación de Inversiones HVC Limitada, con constancia de haberse remitido por carta certificada por intermedio del Notario Público de Concepción, don Mario Aburto Contardo.

11.- Copia de carta remitida con fecha 2 de febrero de 2022 por doña Paula Rojas Puga, en representación de Inversiones CCA S.A. (en virtud del mandato especial que se acompaña), a [redacted], en representación de Comercial Yolanda Limitada, con constancia de haberse remitido por carta certificada por intermedio del Notario Público de Concepción, don Mario Aburto Contardo, por la que se comunica la intención de no perseverar en el contrato de arrendamiento tras el vencimiento de su plazo.

12.- Escritura Pública de Mandato Especial otorgada con fecha 20 de enero de 2022 ante la Notario Público de Concepción, doña Olaya Ferrada Garrido, suplente del Titular don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 569-2022.

13.- Informe de Estimación de Rentas Centro Comercial Versluys, preparado por don Gonzalo Folch Ramos, ingeniero constructor, con fecha de emisión noviembre de 2021.

14.- Escritura Pública de Mandato Judicial otorgada con fecha 19 de mayo de 2022 ante la Notario Público de la 10ª Notaría de Santiago, doña Paula Andrea Luna Sáez, suplente de la Titular doña María Pilar Gutiérrez Rivera, bajo el Repertorio Número 569-2022.

15.- Certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción, con fecha 23 de agosto de 2022, que acredita la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

vigencia, administración y modificaciones de la sociedad Inversiones Versluys Limitada.

16.- Copia autorizada de escritura pública de 22 de noviembre de 1999, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio Número 7890-1999, que contiene la constitución de Inversiones Versluys S.A. (luego Inversiones Versluys Limitada).

17.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción, a fojas 1768, número 1298.

18.- Copia de la publicación en el Diario Oficial de 29 de diciembre de 1999 de extracto correspondiente a la constitución de Inversiones Versluys S.A.

19.- Copia autorizada de escritura pública de 20 de noviembre de 2007 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, repertorio número 9718- 2007, que contiene la transformación de inversiones Versluys S.A. a Inversiones Versluys limitada.

20.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 1968 bajo el número 1904.

21.- Copia de la publicación en el diario oficial de 30 de noviembre de 2007 del extracto correspondiente a la transformación de Inversiones Versluys limitada.

22.- Copia autorizada de escritura pública de 17 de diciembre de 2007 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, repertorio número 11.725- 2007, que contiene una modificación de la sociedad Inversiones Versluys Limitada, por la cual ésta quedó conformada por los socios [redacted] con el 1% de los derechos sociales e Inversiones HVC Limitada con el 99% de los derechos sociales.

23.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 2151 vuelta, bajo el número 2112.

24.- Copia de la publicación en el diario oficial de 29 de diciembre de 2007 del extracto correspondiente a la modificación de Inversiones Versluys Limitada.

25.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 301, bajo el número 234, que da cuenta de una modificación y

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

división de la sociedad Inversiones Versluys Limitada, realizada por escritura pública de 20 de diciembre de 2018 ante el Notario Público de San Miguel don Jorge Reyes Bessone, tras la cual se mantuvo la proporción de derechos sociales distribuida entre [redacted] con el 1% de los derechos sociales e Inversiones HVC Limitada con el 99% de los derechos sociales.

26.- Copia de la publicación en el diario oficial de 7 de febrero de 2007 del extracto correspondiente a la modificación y división de Inversiones Versluys Limitada.

27.- Certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción, con fecha 23 de agosto de 2022, que acredita la vigencia, administración y modificaciones de la sociedad Inversiones HVC Limitada.

28.- Copia autorizada de escritura pública de 28 de enero de 2000, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio Número 742-2000, que contiene la constitución de Inversiones HVC Limitada, por sus socios don [redacted], con el 99% de los derechos sociales, y doña María Amparo Rubio Vila, con el 1% de los derechos sociales.

29.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción, a fojas 248, número 182.

30.- Copia de la publicación en el Diario Oficial de 22 de febrero de 2000 de extracto correspondiente a la constitución de Inversiones HVC Limitada.

31.- Copia autorizada de escritura pública de 29 de febrero de 2016 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Aburto Contardo, repertorio número 782-2016, que contiene una modificación de Inversiones HVC Limitada.

32.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 624 vuelta bajo el número 520.

33.- Copia de la publicación en el diario oficial de 19 de marzo de 2016 del extracto correspondiente a la modificación de Inversiones HVC Limitada.

34.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 101, bajo el número 67, que da cuenta de una modificación y división de la sociedad Inversiones HVC Limitada, realizada por escritura pública de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

29 de diciembre de 2021 ante el Notario Público de San Miguel don Jorge Reyes Bessone, tras la cual se mantuvo la proporción de derechos sociales distribuida entre [redacted] con el 99% de los derechos sociales y doña María Amparo Rubio Vila, con el 1% de los derechos sociales.

35.- Copia de la publicación en el diario oficial de 20 de enero de 2022 del extracto correspondiente a la modificación y división de Inversiones HVC Limitada.

36.- Certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción, con fecha 07 de julio de 2022, que acredita la vigencia, administración y modificaciones de la sociedad Comercial Yolanda Limitada.

37.- Copia autorizada de escritura pública de 18 de junio de 1991, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio Número 1868-1991, que contiene la constitución de Comercial Yolanda Limitada.

38.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 1991 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción, a fojas 728 vuelta, número 544.

39.- Copia de la publicación en el Diario Oficial de 18 de julio de 1991 de extracto correspondiente a la constitución de Comercial Yolanda Limitada.

40.- Copia autorizada de escritura pública de 22 de noviembre de 1999 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Aburto Contardo, repertorio número 7890- 1999, que contiene la modificación de Comercial Yolanda Limitada en su artículo Octavo Transitorio, por la que quedaron como socios Inversiones Versluys S.A. (después Inversiones Versluys Limitada) con un 97% de los derechos sociales y [redacted] y [redacted] con un 1% cada uno.

41.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 1774 bajo el número 1302.

42.- Copia de la publicación en el diario oficial de 29 de diciembre de 1999 del extracto correspondiente a la modificación de Comercial Yolanda Limitada.

43.- Copia autorizada de escritura pública de 20 de noviembre de 2007 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, repertorio número 9.724- 2007, que contiene una modificación

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

de la sociedad Comercial Yolanda Limitada, por la cual ésta quedó conformada por los socios [redacted] con el 1% de los derechos sociales e Inversiones Versluys Limitada con el 99% de los derechos sociales.

44.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 1973, bajo el número 1909.

45.- Copia de la publicación en el diario oficial de 30 de noviembre de 2007 del extracto correspondiente a la modificación de Comercial Yolanda Limitada.

46.- Copia autorizada de escritura pública de 22 de diciembre de 2014 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Aburto Contardo, repertorio número 5421 - 2014, que contiene una modificación de la sociedad Comercial Yolanda Limitada, por la cual ésta quedó conformada por los socios Inversiones Versluys Limitada con el 96% de los derechos sociales, Inversiones HVR Limitada con el 1% de los derechos sociales, Inversiones BVR Limitada con el 1% de los derechos sociales, Inversiones FVR Limitada con el 1% de los derechos sociales y don [redacted] con el 1% de los derechos sociales.

47.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 399, bajo el número 305.

48.- Copia de la publicación en el diario oficial de 7 de febrero de 2015 del extracto correspondiente a la modificación de Comercial Yolanda Limitada.

49.- Copia autorizada de escritura pública de 3 de agosto de 2016 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Aburto Contardo, repertorio número 3145 -2016, que contiene una modificación de la sociedad Comercial Yolanda Limitada.

50.- Copia autorizada de inscripción en el Registro de Comercio del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Concepción a fojas 1899 vuelta, bajo el número 1571.

51.- Copia de la publicación en el diario oficial de 9 de septiembre de 2016 del extracto correspondiente a la modificación de Comercial Yolanda Limitada.

52.-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, correspondiente a división social y constitución de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

53.- Escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9730-2007, que corresponde a Contrato de Arrendamiento.

54.- 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.

55.- Escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 9732-2007, que corresponde a Poder Especial.

56.- Escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2009, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 10.318-2009, que corresponde a Contrato de Arrendamiento.

57.- Escritura pública de fecha 26 de julio de 2010, otorgada ante el Notario Público de Concepción don Francisco Santibáñez Yáñez, Suplente del Titular don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 5.361-2010, que corresponde a Modificación Contrato de Arrendamiento.

58.- 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, que corresponde al pretendido Contrato de Arrendamiento.

59.- Copia de carta remitida con fecha 27 de enero de 2022 por doña Paula Rojas Puga, en representación de Inversiones CCA S.A. y de doña [redacted] (en virtud del mandato especial que se acompaña), a don [redacted], en representación de Inversiones HVC Limitada, con constancia de haberse remitido por carta certificada por intermedio del Notario Público de Concepción, don Mario Aburto Contardo.

60.- Copia de carta remitida con fecha 2 de febrero de 2022 por doña Paula Rojas Puga, en representación de Inversiones CCA S.A. (en virtud del mandato especial que se acompaña), a don [redacted], en representación de Comercial Yolanda Limitada, con constancia de haberse remitido por carta certificada por intermedio del Notario Público de Concepción, don Mario Aburto Contardo, por la que se comunica la intención de no perseverar en el contrato de arrendamiento tras el vencimiento de su plazo.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

61.- Escritura Pública de Mandato Especial otorgada con fecha 20 de enero de 2022 ante la Notario Público de Concepción, doña Olaya Ferrada Garrido, suplente del Titular don Ramón García Carrasco, bajo el Repertorio Número 569- 2022.

62.- Informe de Estimación de Rentas Centro Comercial Versluys, preparado por don Gonzalo Folch Ramos, ingeniero constructor, con fecha de emisión noviembre de 2021.

Ⅱ. Testimonial (folio 130):

Con fecha 11 de julio de 2023, se obtuvo la declaración del testigo presentado por la parte demandante y demandada reconvencional, don Gonzalo Andrés Folch Ramos, quien fue legalmente examinado e interrogado al tenor de la interlocutoria de prueba, conforme a la audiencia que consta a folio 130, declaraciones que se dan por reproducidas, contenidas en el acta que forma parte de la carpeta electrónica.

Ⅲ. Confesional (folio 247):

A folio 247, con fecha 29 de febrero de 2024, se obtuvo la confesión de don [redacted], en su calidad de demandado, y de representante legal de las demandadas Inversiones Versluys Limitada, Inversiones HVC Limitada y Comercial Yolanda Limitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 385 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, de los siguientes hechos, consistentes en:

-Que es efectivo que doña [redacted] es su madre **(Posición n° 1);**

-Que es efectivo que Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, cuyas Socias son Inversiones Versluys Limitada e Inversiones CCA S.A. **(Posición n° 2);**

-Que es efectivo que Inversiones Versluys Limitada es una sociedad de responsabilidad limitada cuyos socios son Inversiones HVC limitada con un 99% de los derechos sociales, y don [redacted] con un 1% de los derechos sociales **(Posición n° 4);**

-Que es efectivo que Comercial Yolanda Limitada es la sociedad que explota el conocido supermercado, panadería y cafetería de nombre Versluys, ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz **(Posición n°7);**

-Que es efectivo que Comercial Yolanda Limitada empezó a arrendar dicho inmueble en noviembre de 2007 y se mantiene ahí hasta el día de hoy**(Posición n° 10);**

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

-Que es efectivo que la administración de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada fue delegada por medio de un poder especial en 2007 a Inversiones HVC Limitada **(Posición n°12);**

-Que es efectivo que Inversiones HVC Limitada ha ejercido la administración de la Inmobiliaria referida hasta el día de hoy a través de él mismo ([redacted]), en representación de la sociedad **(Posición n°15);**

-Que es efectivo que el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de noviembre de 2007 contiene una cláusula según la cual basta que uno cualquiera de los socios de inmobiliaria Mall San Pedro Limitada manifieste su intención a Comercial Yolanda Limitada su intención de no continuar con dicho contrato para que la arrendataria deba considerarse notificada de su término **(Posición n°16);**

-Que es efectivo que a la firma de dicha escritura, compareció él ([redacted]), en representación de Comercial Yolanda Limitada. **(Posición n°18);**

-Que es efectivo que la firma de dicha escritura, compareció él ([redacted]), en representación de Inversiones HVC Limitada, la cual compareció, a su vez, en representación de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada. **(Posición n°19);**

-Que es efectivo que que un aumento del canon de arriendo del inmueble referido significaría un aumento del costo de la operación de Comercial Yolanda Limitada. **(Posición n°22);**

-Que es efectivo que Inversiones CCA S.A. manifestó su intención de no continuar con el arrendamiento referido. **(Posición n°23);**

Ⅳ. **Informe de Peritos (folio 218 y 226):**

El perito de profesión psicólogo Cristopher Alexis Andrades Vásquez, designado en autos, evacuó con fecha 12 de diciembre de 2023, el informe conforme a los puntos de prueba que se le encargó dar razón, el cual consta en autos a folio 218, el que se da por reproducido.

Además, el perito Jorge Casagrande Saavedra, designado en autos, evacuó con fecha 25 de enero de 2024, el informe de acuerdo a su expertiz, el cual consta a folio 226 de la carpeta electrónica, que se da por reproducido.

5°. Que, los demandados INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA, INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA y [redacted], con el objeto de acreditar el fundamento de sus alegaciones y defensas, la siguiente prueba, consistente en:

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

I. **Documental (folios 131, 132, 133 y 134):**

1.-Escritura pública de fecha 28/11/2018, rep. 5915-2018, otorgada ante don Jorge Reyes Bessone, notario público de San Miguel, sobre constitución de la sociedad Ruver Retail SpA.

2.-Escritura pública de fecha 20/12/2018, rep.6549-2018, otorgada en la notaría de don Jorge Reyes Bessone, notario público de San Miguel, sobre modificación de sociedad Inversiones Versluys Limitada.

3.- Escritura pública de fecha 26/06/2019, rep.8451-2019, otorgada ante don Ramón García Carrasco, notario público de Concepción, sobre fusión por incorporación de Inversiones Versluys Dos Limitada en Inversiones Ruver Limitada.

4.- Escritura pública de fecha 30/10/2020, rep. 6365-2020, otorgada ante don Jorge Reyes Bessone, notario público de San Miguel, sobre modificación de sociedad Comercial Yolanda Limitada.

5.- Escritura pública de fecha 13/09/2022, rep. 2190-2022, otorgada ante don Mario Patricio Aburto Contardo, notario público de Concepción, sobre modificación de sociedad Inversiones Ruver Limitada.

6.- Escritura pública de fecha 20/11/2007, rep. 9718-2007, otorgada ante don Ramón García Carrasco, notario público de Concepción, sobre transformación de sociedad Inversiones Versluys S.A.

7.- Carta de fecha 14/01/2021 de Transportes Eme Bus Limitada dirigida a Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, mediante la cual comunica el término del contrato de arrendamiento de 01/06/2008 referido al local comercial n° 30 del Centro Comercial Versluys.

8.- Carta de fecha 14/11/2022 de Banco Santander-Chile dirigida a Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, mediante la cual comunica el término de los contratos de arrendamiento de fechas 21/01/2000 y 02/09/2003, referidos a: i) inmueble de 95,26 m2 y ii) local n° 19, ambos ubicados en Pedro Aguirre Cerda N° 1055 de San Pedro de la Paz, correspondiente al Centro Comercial Versluys.

9.- Carta de 14/02/2023 de Fotografía Forestier S.A. dirigida a Comercial Yolanda Limitada, mediante la cual comunica el término del contrato de subarrendamiento de 01/06/2013 referido al local comercial n° 13 ubicado en Pedro Aguirre Cerda N° 1055 de San Pedro de la Paz, correspondiente al Centro Comercial Versluys.

10.- Escritura pública de fecha 20/11/2007, otorgada ante don Ramón García Carrasco, notario público de Concepción, sobre contrato de

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

administración entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada e Inversiones HVC Limitada.

11.- Certificado N° 70 sobre Situación tributaria de retiros, remesas y/o dividendos distribuidos y créditos correspondientes efectuados por contribuyentes sujetos al régimen de la letra A) o al régimen del número 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, de fecha 25/03/2023,

12.- Rendiciones de cuenta correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, enviadas por Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada a las demandantes mediante correos electrónicos, informando el estado de la administración de Mall San Pedro.

13.- Certificado N° 5 sobre Situación tributaria de retiros correspondientes al titular de una EIRL, socios de sociedades de personas, socios de sociedades de hecho, socios gestores de sociedades en comandita por acciones o comuneros, de fecha 20/03/2017.

14.- Certificado N° 54 sobre Situación tributaria de retiros, remesas y/o dividendos distribuidos y créditos correspondientes efectuados por contribuyentes sujetos al régimen de la letra B) del artículo 14 de la LIR, de fecha 20/03/2020.

15.- Certificado N° 70 sobre Situación tributaria de retiros, remesas y/o dividendos distribuidos y créditos correspondientes efectuados por contribuyentes sujetos al régimen de la letra A) o al régimen del número 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, de fecha 22/03/2021.

16.- Certificado N° 70 sobre Situación tributaria de retiros, remesas y/o dividendos distribuidos y créditos correspondientes efectuados por contribuyentes sujetos al régimen de la letra A) o al régimen del número 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, de fecha 21/03/2022.

17.- Conversación Whatsapp de fecha 22 de diciembre de 2022 entre doña [redacted] y don [redacted].

18.- Conversación Whatsapp de fecha 03 de febrero de 2023 entre doña [redacted] y don [redacted]

19.-Contrato de Administración entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada a Inversiones HVC Limitada, otorgado por escritura pública de 20-11-2007, rep. 9.734- 2007, en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco.

20.- Contrato de Arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada (arrendadora) y Comercial Yolanda Limitada (arrendataria), otorgado por escritura pública de fecha 20-11-2007, rep. 9.730-2007, en la notaría de Concepción, de don Ramón García Carrasco.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

21.- Poder Especial entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada a Inversiones HVC Limitada, otorgado por escritura pública de fecha 20-11-2007, rep. 9.732-2007, en la notaría de Concepción, de don Ramón García Carrasco.

22.-Contrato de Arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada (arrendadora) y Comercial Yolanda Limitada (arrendataria), otorgado por escritura pública de fecha 12-11-2009, rep. 10.318-2009, en la notaría de Concepción, de don Ramón García Carrasco.

23.- Modificación Contrato de Arrendamiento Contrato de Arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada (arrendadora) y Comercial Yolanda Limitada (arrendataria), otorgado por escritura pública de fecha 26-07-2010, rep. 5.361- 2010, en la notaría de Concepción, de don Ramón García Carrasco.

24.- Contrato de Arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada (arrendadora) y Comercial Yolanda Limitada (arrendataria), otorgado por escritura pública de fecha 02-08-2021, rep. 4.293-2021, en la notaría de San Miguel, de don Jorge Reyes Bessone.

25.- Carta fechada el 02-02-2023, sobre comunicación de término de contrato de arrendamiento, celebrado por escritura pública de 20 de noviembre del 2007, repertorio 9.730-2007, otorgada en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, entre INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LTDA. (arrendadora) y COMERCIAL YOLANDA LIMITADA (arrendataria).

26.- Sobre de despacho de envío n° 0001-20.752.011, con fecha 03-02-2023, de carta de terminación de contrato de arrendamiento, celebrada por escritura pública de 20 de noviembre del 2007, repertorio 9.730-2007, otorgada en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, entre INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LTDA. (arrendadora) y COMERCIAL YOLANDA LIMITADA (arrendataria).

27.- Comprobante de recepción de envío n° 000120752011, con fecha 04-02-2023, con carta de terminación de contrato de arrendamiento, celebrada por escritura pública de 20 de noviembre del 2007, repertorio 9.730-2007, otorgada en la notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, entre INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO
LTDA. (arrendadora) y COMERCIAL YOLANDA LIMITADA (arrendataria).

28.- Minuta de Revisión de Informe de Estimación de Rentas de fecha 25-02-2023 elaborado por el ingeniero civil don Pablo Ávalos B.

29.- Curriculum Vitae del ingeniero civil don Pablo Ávalos Bustos.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

30.- Informe “Estimación de Rentas Centro Comercial Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada” de fecha 26-02-2023, elaborado por el ingeniero comercial don Fernando Llull Beckdorf.

31.- Curriculum Vitae del ingeniero comercial don Fernando Llull Beckdorf.

II. Testimonial (folio 135):

Con fecha 12 de julio de 2023, se obtuvo las declaraciones de los testigos don Pablo Gonzalo Fernando Ávalos Bustos y don Fernando Javier Llull Beckdorf, presentados por los demandados INVERSIONES HVC LIMITADA, INVERSIONES VERSLUYS LIMITADA, INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA y [redacted], quienes fueron legalmente examinados e interrogados al tenor de la interlocutoria de prueba, conforme a la audiencia que consta a folio 135, declaraciones que se dan por reproducidas, contenidas en el acta que forma parte de la carpeta electrónica.

6°. Que por su parte la demandada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, con el objeto de acreditar sus alegaciones, defensas y acción reconvencional, rindió la siguiente prueba al efecto:

I. Documental (folios 142, 143, 144):

1.-Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don Gerónimo Segundo Hortal Catalán y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 20 de marzo de 2014.

2.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don Gerónimo Segundo Hortal Catalán y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

3.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre doña Ana Silva Albornoz y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 20 de noviembre de 2009.

4.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre doña Ana Silva Albornoz y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

5.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don Ramiro Morales Gallejos y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 14 de mayo de 2023.

6.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don Baldovino Enrique Espinoza Hevia y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2022.

7.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don Baldovino enrique Espinoza Hevia y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

8.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don David Villena Muñoz y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de octubre de 2011.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

9.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de noviembre de 2011.

10.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

11.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre doña [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de diciembre de 2016.

12.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre doña [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

13.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre doña [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de febrero de 2013.

14.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre doña [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de abril de 2013.

15.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de abril de 2011.

16.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

17.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 09 de diciembre de 2020.

18.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

19.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre doña [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 06 de septiembre de 2021.

20.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de abril de 2010.

21.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de junio 2012.

22.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

23.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 28 de agosto de 2003.

24.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

25.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de abril de 2011.

26.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

27.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2015.

28.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

29.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 14 de mayo de 2015.

30.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

31.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de abril de 2010.

32.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

33.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 17 de junio de 2013.

34.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

35.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 20 de enero de 2023.

36.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 28 de febrero de 2023.

37.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 31 de mayo de 2023.

38.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

39.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de abril de 2010.

40.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de diciembre de 2011.

41.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de junio de 2012.

42.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

43.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 07 de mayo de 2010.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

44.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

45.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre doña [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 04 de diciembre 2011.

46.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de febrero 2011.

47.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

48.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 19 de marzo de 2022.

49.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2022.

50.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de agosto de 2022.

51.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

52.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de junio de 2018.

53. -Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 13 de febrero de 2021.

54.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 16 de junio de 2009.

55.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de junio 2012.

56.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

57.- Copia de Contrato de Trabajo, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de febrero de 2011.

58.- Copia de Anexo de Contrato, suscrito entre don [redacted] y COMERCIAL YOLANDA LTDA. Con fecha 01 de mayo de 2023.

59.- Set de 5 fotografías correspondientes al interior de COMERCIAL YOLANDA LTDA, (locales comerciales) todas tomadas el 22 de julio de 2022.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

60.- Contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada el 20 de noviembre de 2007.

61.- Contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada, el 2 de agosto de 2021.

62.- Contrato de arrendamiento celebrado entre Sociedad Protectora de la Infancia de Concepción e Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada, el 9 de enero de 2020.

63.- Copia de Inscripción de dominio, realizada en el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, de fecha 16 de julio de 2002, a nombre de Sociedad Protectora de la Infancia.

64.- Copia de Inscripción de dominio, realizada en el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, de fecha 14 de diciembre de 2012, a nombre de Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada

65.- Plano de emplazamiento, elaborado por el arquitecto Matías Ruiz Fernández, denominado "PLANO ARRIENDO COMERCIAL YOLANDA A MALL SAN PEDRO LIMITADA", el que detalla las superficies arrendadas por Comercial Yolanda Limitada a distintas sociedades.

66.- Plano de esquemas arriendo Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada a Comercial Yolanda Limitada, elaborado por el arquitecto Matías Ruiz Fernández.

66.- Curriculum Vitae del arquitecto Matías Ruiz Fernández.

67.- Patente municipal emitida por la Ilustre Municipalidad de Concepción de don Matías Ruiz Fernández.

68.- Contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada el 12 de noviembre de 2009.

69.- Modificación de contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada el 26 de julio de 2010.

70.- Copia de escritura pública de modificación social de sociedad de responsabilidad limitada Inversiones Versluys Limitada, de 20 de diciembre del año 2018, otorgada ante Claudia Andrea Manriquez Spicto, notaria suplente de San Miguel.

71.- Copia de escritura púbica de fusión por incorporación, de Inversiones Versluys Dos Limitada

en Inversiones Ruver Limitada, de 26 de junio de 2019, otorgada ante Ramón García Carrasco, notario público de Concepción.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

72.- Copia de escritura pública de modificación social de Sociedad de Responsabilidad Limitada Comercial Yolanda, de 30 de octubre de 2020, otorgada ante Jorge Reyes Bessone, notario público titular de San Miguel.
73.- Copia de escritura pública de modificación social de Inversiones Ruver Limitada, de 13 de septiembre del año 2022, otorgada ante Mario Patricio Aburto Contardo, notario público de Concepción.
74.- Copia de acta de reunión de Directorio Versluys nº 5, de 22 de marzo de 2021.
75.- Comprobante de seguimiento nº 000120752011, emitido por Correos de Chile, correspondiente a la carta enviada por Paula Rojas, que ella fechó con el 2 de febrero de 2022, pero que solo llegó a poder de Comercial Yolanda Ltda., el 4 de febrero de 2022.
76.- Carátula de sobre número 000120752011 de Correos de Chile el cual contenía la carta enviada por Paula Rojas, que ella fechó con el 2 de febrero de 2022, pero que solo llegó a poder de Comercial Yolanda Ltda., el 4 de febrero de 2022.
77. - Carta dirigida a don [redacted] en su calidad de Representante de Comercial Yolanda Limitada, enviada por doña Paula Rojas Puga, Abogada, en representación de Inversiones CCA S.A.

Ⅱ. Testimonial (folio 145):

Con fecha 24 de julio de 2023, se obtuvo la declaración del testigo presentado por el demandado y demandante reconvencional COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, don [redacted], quien fue legalmente examinado e interrogado al tenor de la interlocutoria de prueba, conforme a la audiencia que consta a folio 145, declaraciones que se dan por reproducidas, contenidas en el acta que forma parte de la carpeta electrónica.

7°. Que, previo a entrar en el fondo del asunto, conviene pronunciarse primeramente sobre la excepción de incompetencia opuesta por el abogado Bruno Caprile Biermann, en ese entonces en representación de todos los demandados, mediante minuta escrita alojada en presentación de folio 37.

Recordemos que el sustento de su excepción, dice relación con que el problema de autos estaría vinculado más bien con discrepancias en la administración de la sociedad INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, con los poderes y facultades otorgados por las socias (actora y demandada) a la administradora INVERSIONES HVC LIMITADA, mandato respecto del cual se pactó una cláusula compromisoria, y que por tanto, los problemas

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

suscitados con ocasión de la administración encomendada, debería ser resuelta por un juez árbitro.

8°. Que, teniendo presente lo anterior, es menester indicar que la competencia, conforme a lo establecido en el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales, es *"la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones".* Dicho en otros términos, la competencia es la órbita dentro de la cual el tribunal ejerce jurisdicción.

Si bien todos los tribunales tienen jurisdicción, debido a la multiplicidad de conflictos que existen, se hace necesario dividir el ejercicio de esta función entre diferentes tribunales y por ello la ley ha establecido distintas normas que delimitan el ámbito dentro del cual cada tribunal ejerce jurisdicción.

De este modo las reglas de competencia se orientan a determinar cuál será el tribunal competente para conocer de un asunto determinado, pudiendo reconocerse aquéllas de carácter general, aplicables a todo tipo de tribunales -de radicación o fijeza, del grado o jerarquía, de extensión, de prevención o inexcusabilidad y de ejecución- y las especiales, que dicen relación con la competencia de los tribunales que integran el Poder Judicial, pudiendo a su vez distinguirse entre éstas, las relativas a la competencia absoluta, en función de los factores de cuantía, materia y fuero personal, y las de competencia relativa, que son aquéllas que tienen por objeto determinar de entre tribunales de una misma jerarquía o categoría, cuál de ellos será el competente para conocer de un asunto determinado.

9°. Así, respecto de la excepción en comento, se dirá que "*el efecto que producirá la declaración de incompetencia del tribunal será el de terminar con el proceso, obligando al actor a presentar su demanda ante el tribunal que resulte competente"*. (CARRETTA F., ROMERO S., SILVA O. Lecciones de derecho procesal civil: Juicio ordinario de mayor cuantía. Ediciones DER. 2023. P. 54).

10°. Que aclarado, dentro de las distintas categorías o clasificaciones de jueces o tribunales, encontramos la de los jueces árbitros, quienes conforme al artículo 222 del Código antes citado, son aquellos jueces "nombrados por las partes, o por la autoridad judicial en subsidio, para la resolución de un asunto litigioso".

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

Al respecto se ha dicho que el "*Juicio arbitral o arbitraje es aquel a que las partes concurren de común acuerdo o por mandato del legislador y que se verifica ante tribunales especiales, distintos de los establecidos permanentemente por el Estado, elegido por los propios interesados o por la autoridad judicial en subsidio; o por un tercero en determinadas ocasiones"* (ALWIN. Patricio. Juicio Arbitral. Editorial Jurídica de Chile, 2005, P. 17).

Luego, dentro de las clasificaciones de los jueces árbitros, encontramos a los árbitros arbitradores, a quienes el artículo 223 inciso 3 del mismo cuerpo legal, les mandata que "El arbitrador fallará obedeciendo a lo que su prudencia y la equidad le dictaren, y no estará obligado a guardar en sus procedimientos y en su fallo otras reglas que las que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso, y si éstas nada hubieren expresado, a las que se establecen para este caso en el Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, dentro de las fuentes del arbitraje, encontramos la cláusula compromisoria, que es aquella *"por la cual las partes substraen determinados asuntos litigiosos, presentes o futuros, al conocimiento de las jurisdicciones ordinarias y los someten a juicio arbitral".* (ALWIN. Patricio. Ob. Cit., P. 207).

11°. Que retomando la discusión en torno a la excepción de incompetencia, es menester tener presente previamente que la acción principal interpuesta por la parte demandante, es la declaración de inoponibilidad, y en subsidio de nulidad absoluta y en subsidio relativa, junto con la de indemnización de perjuicios, de un contrato de arrendamiento, celebrado por escritura pública con fecha 2 de agosto de 2021 entre Inmobiliaria Mall San Pedro Limitada y Comercial Yolanda Limitada, respecto del inmueble donde se encuentra emplazado el "Centro Comercial Versluys" en la comuna de San Pedro de la Paz.

Así, de 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, instrumento no objetado por la contraparte, 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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

cuestión individualizado precedentemente, y por otra parte, comparece COMERCIAL YOLANDA LIMITADA como arrendataria, representada asimismo por don [redacted].

12°. 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.

13°. Que en efecto, para analizar si este tribunal es competente para conocer el asunto sometido a su conocimiento y fallo, debemos estarnos primeramente a lo que reza el artículo 7° de la ley 18.101, que delimita la esfera de atribuciones de la normativa indicada, la cual establece: *"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:*

1.- Desahucio;

2.- Terminación del arrendamiento;

3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;

5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos."

14°. Que a simple vista, la demanda principal y subsidiaria se encuadrarían en la normativa referida, al versar sobre una cuestión derivada de un arrendamiento.

Sin embargo, 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 persigue dichas declaraciones, es que se excedieron las facultades contenidas en un mandato o contrato de administración en este caso, en el cual no se le permitía a quien suscribió en contrato de arrendamiento, de hacerlo sin la voluntad del otro, constituyendo una autocontratación no permitida.

En consecuencia, 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.

15°. Por ello, para este sentenciador, 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, y, para poder determinar si el contrato es inoponible o nulo, primera y 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.

16°. Que como se adelantó en los considerandos anteriores, si concluimos que 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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

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, acompañada por la parte demandante, y no objetada, 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 indirectamente con este contrato, se resolverá por un árbitro arbitrador".*

Unido a esto, se acompañó también como prueba instrumental, 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 9734-2007, que corresponde a Contrato de Administración celebrado entre INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA e INVERSIONES HVC LIMITADA, 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"*

17°. Que dicho lo anterior, se concluye por una parte, de los fundamentos entablados por las demandantes mediante los cuales pretenden que se declare la inoponibilidad y en subsidio la nulidad, junto con una indemnización de perjuicios que se solicita, como por otra parte de la prueba rendida en autos, que la cuestión sometida al conocimiento de este tribunal, es precisamente los conflictos de intereses de la administración de la sociedad INMOBILIARIA MALL SAN PEDRO LIMITADA, los poderes y facultades otorgados por las por la demandante y una de las demandadas, a la administradora INVERSIONES HVC LIMITADA, por ello, es que se determina que no se trata de un asunto que deba ser sometido a las reglas de la ley 18.101.

En consecuencia, se trata 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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

acordaron someter el conocimiento de cualquier controversia a arbitraje, no correspondiéndole a este juez en ningún caso conocer del presente asunto, es que se acogerá la excepción de incompetencia opuesta por todos los demandados.

18°. Que habiéndose acogido la excepción de incompetencia como se dijo, es que este tribunal no tiene facultades para conocer de este asunto ni pronunciarse sobre ninguna de las acciones o excepciones intentadas tanto por la parte demandante, como por la parte demandada, al ser incompatible con la aceptada.

Como resultado de ello, es que se omitirá pronunciamiento de la excepción de corrección del procedimiento opuesta por todos los demandados, de la demanda de inoponibilidad del contrato de arrendamiento, en subsidio nulidad del mismo, junto con la restitución del bien arrendado y la indemnización de perjuicios pedida por la parte demandante, como también de la demanda reconvencional intentada por la demandada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA.

19°. Que las demás probanzas allegadas al juicio, anotadas en los considerandos cuarto, quinto y sexto, en nada alteran las conclusiones a que se ha arribado precedentemente ni tienen la fuerza probatoria suficiente para destruirlas, por lo que sólo se mencionan para los fines procesales pertinentes.

20°. Que habiendo tenido motivo plausible para litigar, no será condenada en costas la parte demandante.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1.545, 1.698, del Código Civil, lo dispuesto en la ley 18.101, los artículos 170, 144, 342, 346 del Código de Procedimiento Civil, y los artículos 108, 222, 223 Código Orgánico de Tribunales, se declara:

I. Que **se acoge la excepción de incompetencia absoluta opuesta por todos los demandados en la audiencia de fecha 28 de febrero de 2023 en la minuta de folio 37, y en consecuencia, se declara que este tribunal es incompetente para conocer de estos autos.**

II. Que se omite pronunciamiento acerca de la excepción de corrección del procedimiento opuesta por todos los demandados de manera subsidiaria a la de incompetencia.

III. Que se omite pronunciamiento sobre la demanda impetrada por INVERSIONES CCA S.A., y por doña [redacted], compuesta de las diversas acciones ya mencionadas en la parte expositiva, conforme

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF

lo resuelto precedentemente, al declararse incompetente este tribunal para conocer y fallar el asunto.

IV. Que se omite pronunciamiento sobre la demanda reconvencional interpuesta por la demandada COMERCIAL YOLANDA LIMITADA, en virtud de lo resuelto precedentemente.

V. Que cada parte soportará sus costas.

Anótese, regístrese y notifíquese.
Rol C-67-2023

Dictada por Adolfo Ignacio Depolo Cabrera, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. Concepción 15 de junio de 2024.

Adolfo Ignacio Depolo Cabrera
Juez
PJUD
Quince de junio de dos mil veinticuatro
18:53 UTC-4

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: EZTCXXSTKSF