

Mantienen varios juicios que definirían el futuro del tradicional inmueble de Las Condes, que hoy funciona como mall y centro de eventos, pero sobre el cual se proyecta un complejo de viviendas y oficinas.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Partió como un complejo que aglutinó restaurantes, cines, bares y discotecas, luego fue una universidad y después derivó en centro comercial.

Hoy, el emblemático Paseo San Damián -ubicado en Avenida Las Condes 11.271, inaugurado en 1993- además de mantenerse como un mall, en parte, volvió a sus orígenes: quien funge como su dueño, Alfonso Vásquez Parker, lo arrienda permanentemente como centro de eventos, y con un plan bajo el brazo para levantar un complejo de viviendas y oficinas en el terreno.

Pero, lejos de las luces, la música, el mambo, Vásquez está enfrentado con su banco financista, el Security, el mismo que se fusionará con el Bice.

A fines del año pasado, el empresario demandó a la entidad y pidió que se declaren nulos una serie de operaciones de financiamiento del tipo *leasing* y *lease-back* a través de las cuales busca hacerse del complejo.

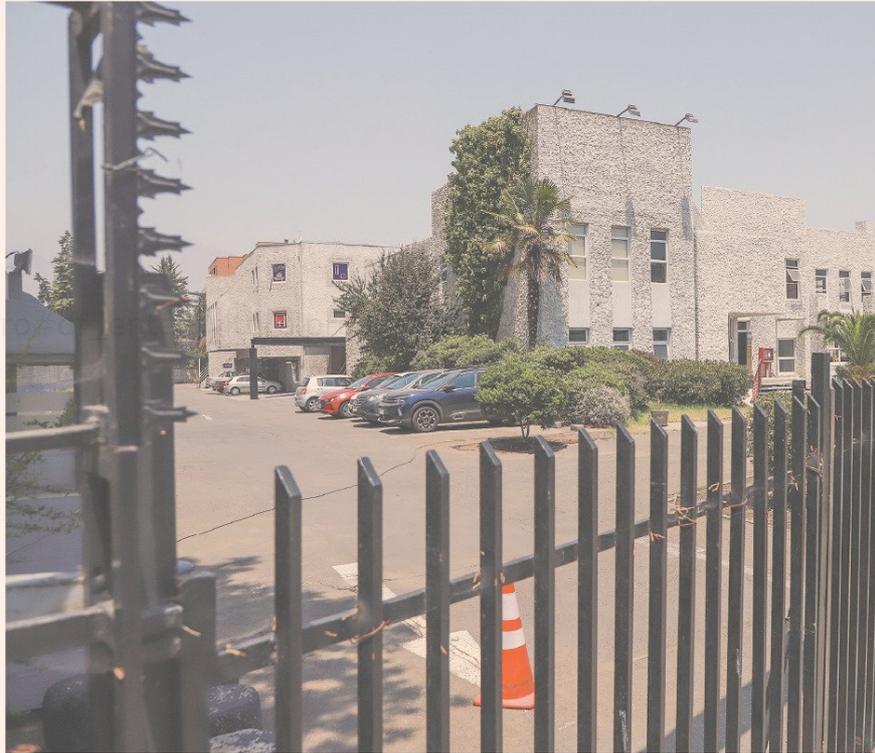
En el proceso judicial, el banco -asesorado por el estudio Gutiérrez, Waugh, Jimeno & Asenjo- rechazó las acusaciones; incluso señaló que se omiten antecedentes en la demanda ("se trata de un texto vago e ininteligible") y apuntó a un juicio anterior que terminó en un avenimiento dictado en abril de 2022 por un juzgado civil de Santiago.

### La acusación

A fines de 2007, ante resultados menores a los proyectados, el creador del Paseo San Damián, Peter Hiller, aceptó la propuesta de compra por US\$ 11 millones que le hizo Vásquez.

Ahora, en su demanda, presentada en noviembre del año pasado por el abogado Alex Moreno, la Inmobiliaria Paseo San Damián del mismo Vásquez dijo que desde el año 2008 en adelante celebró a lo menos cinco contratos de *leasing* y *lease-back* con el Banco Security.

"Estos contratos celebrados uno tras otro son simulaciones, a juicio de esta parte, de contratos de financiamiento a través de herramientas permitidas en nuestro ordenamiento jurídico con la finalidad de vulnerar el cobro de la tasa máxima convencional, escapando así a la regulación entregada por la Superintendencia de Bancos en



La entidad bancaria dijo ante la justicia que la demanda es un "texto vago e ininteligible", y apuntó a un juicio anterior entre las partes que terminó en un avenimiento.

JULIO CASTRO

## El litigio que enfrenta a Inmobiliaria Paseo San Damián del empresario Alfonso Vásquez con el Banco Security

aquel tiempo, hoy Comisión para el Mercado Financiero", dijo la firma en su demanda.

Luego, la inmobiliaria apuntó a lo que denominó como "simulaciones contractuales", lo que hacían, a su juicio, deformar la relación contractual entre el *leasing* y *lease-back*. Con esto, sostuvo, se "escondieron costos no permitidos, camuflados y sin sustento mediante la renovación sucesiva de los contratos como ya se indicó, pues los mismos contenían condiciones y términos que no fueron aprobados, no fueron pactados ni tampoco son legales, existiendo una diferencia entre lo pactado y la intención ilícita de la sociedad bancaria".

En definitiva, afirmó: "Si realmente lo que se hubiese querido celebrar era un contrato de *leasing* y *lease-back* para un real financiamiento y si se hubiesen aplicado las tasas convenidas y aprobadas por los intereses aprobados en los comités de crédito del Security, la deuda original ya se encontraría

pagada o la diferencia es mínima en caso de existir un saldo insoluto. Finalmente, de las sucesivas renovaciones mentadas, los costos ocultos y anatocismos de intereses en cada supuesta renovación de financiamiento se ha creado un aumento significativo en el monto del financiamiento original y de las cuotas, haciendo impagable aquellas, renovación tras renovación". Con todo, la inmobiliaria solicitó a la justicia declarar nulos todos los contratos de *leasing* y *lease-back*.

### La respuesta del banco

Los abogados del Security señalaron que existen una serie de vacíos en la demanda de la inmobiliaria, lo que, afirmaron, impide su adecuada comprensión por parte de cualquier lector, lo que, a su vez, afecta las posibilidades de defensa del banco.

"El demandante omite en el libelo indicar la cantidad y sumatoria de rentas de los contratos de arrendamiento, en qué consistirían según San Damián la relación contractual

entre el *leasing* y *lease-back*, cuáles serían los supuestos costos no permitidos, cuáles serían las condiciones y términos que no habrían sido aprobados, pactados ni legales", dijo el banco.

La entidad también recordó el juicio anterior entre las partes y que terminó con un avenimiento. "Si se diera lugar a la tramitación que pide San Damián, se habilitaría que las resoluciones dictadas en otros procedimientos -incluso aquellas que se encuentran firmes- podrían ser objeto de una nueva discusión, haciendo así interminable cada debate jurídico", afirmó.

El banco también apuntó a una demanda ejecutiva presentada en contra de la inmobiliaria en octubre del año pasado, en que solicitó restituir el mentado inmueble. Esto, por cuanto en el avenimiento se acordó que San Damián ejerciera una opción de compra hasta el 29 de septiembre de 2023, lo que según el banco no se ejerció.

Además, se pactó que, en caso de no restituirse el inmueble en el plazo, San Damián debe pagar una multa de UF 150 por día de atraso.

Fue el mismo Alfonso Vásquez quien respondió a esta demanda ejecutiva, y afirmó: "Mi representada nunca estuvo en mora de cumplir, porque el actor ha concedido esperas o prórrogas del plazo primitivo, al no concurrir a la firma del contrato a notaría, lo que hace imprudente asimismo el cobro compulsivo que pretende el ejecutante".

Consultados por DF, desde la entidad financiera señalaron: "De acuerdo con las políticas internas y por respeto a sus clientes, Banco Security no se refiere a temas vinculados con ellos". Vásquez no emitió comentarios.

5

CONTRATOS

DE LEASING Y LEASE-BACK DICE QUE FIRMÓ ALFONSO VÁSQUEZ CON EL BANCO SECURITY DESDE 2008.

US\$ 11 MILLONES

PAGÓ VÁSQUEZ A PETER HILLER POR EL PASEO SAN DAMIÁN A FINES DE 2007.