LITORALPRESS

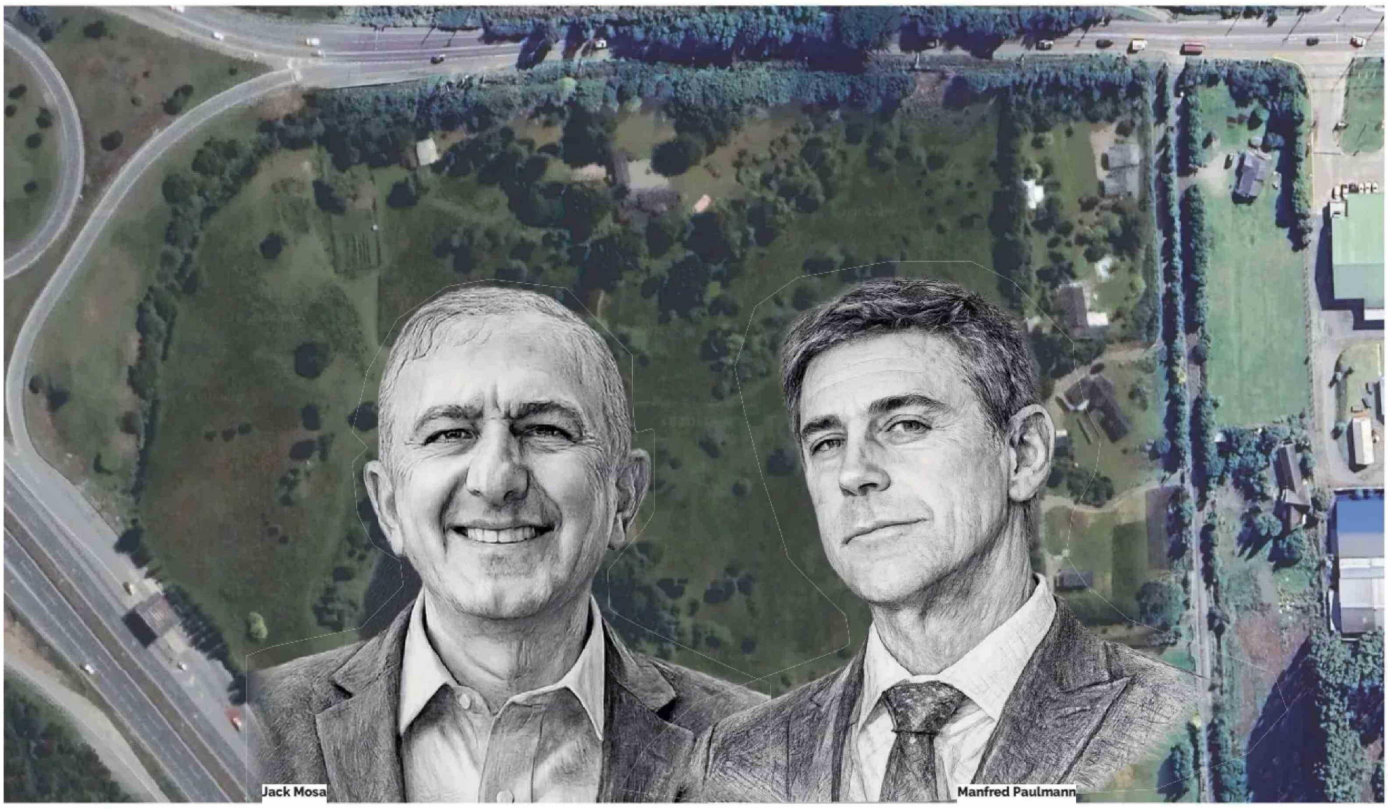
Fecha: 15-02-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: MOSA VS CENCOSUD: LA BATALLA JUDICIAL POR EL TERRENO MÁS CODICIADO DE PUERTO VARAS

Pág. : 8
Cm2: 615,3

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

MOSA VS CENCOSUD:

LA BATALLA JUDICIAL POR EL TERRENO MÁS CODICIADO DE PUERTO VARAS



Jack Mosa

Manfred Paulmann

En abril de 2025 una sociedad del empresario Jack Mosa firmó una promesa para comprar un estratégico terreno en la entrada norte de Puerto Varas para levantar un centro comercial. Sin embargo, en octubre, Cencosud Shopping se adelantó y cerró la compraventa del mismo paño. El movimiento gatilló una agresiva ofensiva judicial de Mosa en dos frentes que hoy mantiene la operación congelada. Además, Mosa exige el cumplimiento del contrato y acusa competencia desleal. Mientras tanto, el predio permanece en un limbo legal que deja a ambos gigantes del retail, por ahora, con las manos vacías.

En la entrada norte de Puerto Varas, a pocos minutos del centro de la ciudad, se encuentra un terreno de alto valor inmobiliario y comercial. Hoy, ese paño es el protagonista de una intensa pelea entre su actual dueña y dos grupos económicos que buscan comprarlo: Inversiones Maipú SpA, sociedad vinculada al empresario Jack Mosa, y Cencosud Shopping, el brazo de desarrollo de centros comerciales del holding de la familia Paulmann.

En concreto, la entidad de Mosa tiene bloqueada la inscripción del predio y Cencosud no puede registrar la propiedad a su nombre. En distintas acciones judiciales Mosa -socio de Pasmar, uno de los holding inmobiliarios más grandes de Chile y operador de centros comerciales en el sur del país- dice que existe un incumplimiento de un contrato de promesa vigente, que el retailer incurrió en competencia desleal y que los tribunales deben permitir que su sociedad adquiera el paño.

Mientras tanto, Cencosud cuestiona el actuar de Pasmar y dice que todo el proceso de compraventa estuvo en regla.

www.litoralpress.cl

LITORALPRESS

Fecha: 15-02-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: MOSA VS CENCOSUD: LA BATALLA JUDICIAL POR EL TERRENO MÁS CODICIADO DE PUERTO VARAS

Pág. : 9
Cm2: 612,3

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

UF 105 mil

Esta historia comienza hace varios años. La familia Bories era dueña de un extenso predio en el sector norte de Puerto Varas. Cuando se inició la división de la herencia, los sucesores regularizaron los deslindes y la distribución de la propiedad. Tras una serie de trámites y negociaciones, las dos ramas de la familia recibieron sus respectivos paños: el lote norte -de unas 3,5 hectáreas- y el sector sur, de menor tasación pero también con fines comerciales.

Por el alto valor estratégico de estos terrenos, una posibilidad era venderlo a un desarrollador inmobiliario. Así llegó Pasmar, el holding con el que Mosa ha levantado diversos centros comerciales en Chile, algunos de los cuales han sido objeto de polémicas (ver recuadro).

La idea del empresario, hermano de Aníbal, presidente de Blanco y Negro, proveniente de una familia de Puerto Montt y hoy líder del grupo Pasmar, además de ser un importante accionista de Parque Arauco, era desarrollar un mall en este sector.

Inversiones Maipú SpA, filial de Pasmar, negoció con Bories y en abril de 2025 ambas partes firmaron una promesa de compraventa. Este escrito tenía una serie de condiciones para que se cumpliera la transacción. Además, se pedía -según documentos a los que accedió DF MAS- una prohibición de celebrar actos y contratos con terceros sobre el inmueble.

Así las cosas, ambas partes firmaron la promesa y fijaron un precio: UF 105.000, unos $ 4.100 millones.

LA VICTORIA JUDICIAL DE PASMAR ANTE EL GRUPO JANO

El conflicto en Puerto Varas no es el único flanco judicial que Jack Mosa ha tenido en el sur del país. Durante una década, el líder de Pasmar protagonizó una disputa con su primo, Jean Jano -dueño del mall Plaza de los Ríos-, por la construcción del Mall Paseo Valdivia. La batalla, que se inició en 2014, sumó un hito clave la semana pasada.

La Corte Suprema dictó dos sentencias que, en la práctica, ratifican la postura de Mosa. En el fallo más relevante, el máximo tribunal confirmó una sanción impuesta por el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (TDLC) contra el grupo Jano por competencia desleal. La justicia estableció que este último ejecutó una estrategia con el fin de obstaculizar la entrada de Pasmar al mercado valdiviano. Como consecuencia, la Suprema validó multas a beneficio fiscal por cerca de $ 200 millones para las sociedades de Jano, y otros $ 8 millones para el empresario a título personal.

En un segundo fallo, aunque la Corte rechazó una indemnización de $ 26 mil millones solicitada por Pasmar, sí ordenó a los Jano pagar las costas judiciales de sus contrincantes, cifra que ronda los $ 170 millones.

Ofensiva de Cenco

Ya con la promesa firmada, las partes siguieron con los pasos para concretar la transacción. Pero en octubre hubo un cambio en la trama. La parte vendedora negoció en paralelo con Cencosud Shopping, que le ofrecía pagar un monto alto.

Al igual que Pasmar, ellos también estaban evaluando levantar un centro comercial. E iban en serio. Tanto así, que ya habían adquirido el terreno colindante, de la otra rama de la familia Bories.

Así las cosas, Cristina Bories cerró con Cencosud: el 3 de octubre de 2025, en una notaría de Santiago, firmó una escritura de compraventa donde vendió el paño por un precio superior al pactado con Pasmar: UF 126 mil, unos $ 5 mil millones.

Según comentan fuentes conocedoras, en el entorno de Mosa se enteraron de esta movida y decidieron inscribir la promesa de compraventa ante el Conservador de Bienes Raíces. Y además, judicializaron el conflicto: el 22 de octubre de 2025 -representados por el abogado Cristián Pérez- iniciaron dos procesos civiles.

El primero, ante el Primer Juzgado Civil de Puerto Montt, es contra María Cristina Bories y busca el cumplimiento forzado de la promesa suscrita con Inversiones Maipú. El segundo, en el Juzgado de Letras de Puerto Varas, se dirige contra Cencosud Shopping y Bories con el fin de declarar la nulidad absoluta de la compraventa e impedir su inscripción en el Conservador.

"Apresurada y clandestina"

En la primera causa, la postura de Jack Mosa es que Bories ocultó a Inversiones Maipú las negociaciones con Cencosud, "encontrándose vigente el contrato de promesa".

No sólo eso. Dicen que fue tanta la premura de vender el paño, que "la compraventa celebrada entre la señora Bories y Cencosud se efectuó encontrándose aún pendiente la inscripción de la adjudicación del Lote B a nombre de la señora Bories ante el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas". Esto generó, según se lee de la acción judicial, que "no pudo incluirse en ese contrato de compraventa una cita de inscripción de dominio de dicho inmueble independiente del terreno mayor comunitario, y además, a nombre exclusivo de la señora Bories".

Para Mosa, esta operación fue "apresurada y clandestina" y puede constituir un hecho contrario a la buena fe, además de ser constitutivo de dolo o, al menos, de culpa grave. "Mientras con una mano firmaban la compraventa con Cencosud, con la otra engañaban a Maipú", señala el escrito.

> HASTA AHORA, EL PROCESO ESTÁ EN UN LIMBO. EL TERRENO TODAVÍA ES DE LA FAMILIA BORIES Y NO HA PODIDO TRASPASARSE A CENCOSUD. ESTO, PORQUE UNA RESOLUCIÓN DEL JUZGADO DE LETRAS DE PUERTO VARAS DECRETÓ LA PROHIBICIÓN DE CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS SOBRE EL INMUEBLE EN DISPUTA.

Todo esto, explican los escritos judiciales, genera para Inversiones Maipú "daños y perjuicios, tanto por lucro cesante como por daño emergente". Y parte de su crítica se sustenta en una contradicción de fechas: si bien Bories cerró con Cencosud un 3 de octubre, cinco días después, su abogada Lucía Loreto Castellano le dijo a representantes de Maipú que la promesa de compraventa se mantenía vigente.

En la segunda acción judicial -apuntada a Cencosud Shopping y Cristina Bories- Inversiones Maipú se dirigió a su "directo competidor" para solicitar la nulidad absoluta del contrato de compraventa. Ahí critica que se celebró un "acto ilegal" y estipulan que, en los hechos, Cencosud incurrió en competencia desleal, ya que sabiendo de la promesa vigente y la prohibición de enajenar, indujo a Bories a incumplir su contrato.

"Omisiones, distorsiones y falsedades"

La versión de las dos entidades demandadas es muy distinta. En su contestación al primer libelo, los abogados de María Cristina Bories, José Clemente Coz y Gonzalo Vial, lanzan de entrada: "La realidad es muy distinta (...) Inversiones Maipú camufla la verdad a través de un cúmulo de omisiones, distorsiones y falsedades, a través de las cuales busca construir, de manera absolutamente artificial, una acción que no tiene asidero alguno".

Ellos entregan tres elementos para fundar su defensa. En primer lugar, en agosto Inversiones Maipú no cumplió con su obligación al no presentar ante la DOM su proyecto comercial, lo que, de inmediato, pasaba a llevar las condiciones de la promesa. Segundo, porque a la fecha de la demanda no se habrían cumplido las condiciones pactadas en la promesa. Y por último, estipularon que, aun en el caso de que estuviera todo en regla, "las partes se encontraban autorizadas para desistirse de sus obligaciones pagando una cantidad determinada de dinero".

La multa establecida, según se lee de la promesa de abril a la que tuvo acceso DF MAS, era del 20% de la operación y ascendía a UF 21 mil, equivalentes a unos $ 800 millones.

Un dato: el precio de la transacción entre Bories y Cencosud se fijó en UF 126 mil, cifra que iguala la suma del valor acordado originalmente con Pasmar y la penalización por el incumplimiento del contrato. Consultada por DF MAS, la compañía de retail declinó entregar comentarios para este reportaje.

En sus respectivas contestaciones, Cencosud ha dicho que la tesis de las distintas acciones de Pasmar es "gravemente antijurídica e infundada". ¿La razón? Porque a su juicio la compraventa en la que participó Cencosud "no adolece de vicio alguno".

Además, estipulan que acordaron en "cosa y precio", y que una prohibición voluntaria de enajenar (la de la promesa) no anula una venta a terceros.

Presente y futuro

Hasta ahora, el proceso está en un limbo. El terreno todavía es de la familia Bories y no ha podido traspasarse a Cencosud. Esto, porque según una resolución del Juzgado de Letras de Puerto Varas del 13 de noviembre, que concedió la medida prejudicial precautoria solicitada por Inversiones Maipú, se decretó la prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble en disputa.

Antes de esta resolución, el 1° Juzgado Civil de Puerto Montt ya había decretado la medida prejudicial, en la cual ordenó al Conservador abstenerse de inscribir la venta a Cencosud. Luego, el 31 de diciembre, después de que María Cristina Bories ofreciera pagar las UF 21 mil por concepto de multa pactada en la promesa, el tribunal rechazó de plano esa solicitud.

Parte de este proceso ya está alojado en la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, pero la medida precautoria se mantiene vigente y el terreno sigue bloqueado mientras se tramitan los recursos.

Todo indica, dicen conocedores, que queda un largo camino judicial por delante. Unos dicen cinco años, otros siete.

Pero por ahora, no hay luces de un nuevo centro comercial en Puerto Varas, ya sea de los Mosa o de los Paulmann. +

www.litoralpress.cl