

C.A. de Santiago

Santiago, trece de febrero de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de los párrafos segundo y siguientes del considerando quinto, y los considerandos sexto, séptimo, octavo y undécimo, todos los cuales, se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente:

Primero: Que, por la ampliación de su demanda, el actor ha pretendido el cobro de no pago de rentas desde la fecha de la resolución de la liquidación de la demandada en su proceso concursal, esto fue, el 17 de febrero de 2020 y extenderla hasta la fecha de entrega del inmueble efectuada el 17 de septiembre de 2020.

Segundo: Que, conforme con el artículo 130 N° 1) de la ley 20.720, el deudor queda inhibido de la administración de todos sus bienes desde la resolución de liquidación. A su turno, el artículo 134 de la misma ley, dispone que la resolución de liquidación fija irrevocablemente los derechos de todos los acreedores en el estado que tenían al día de su pronunciamiento, salvo excepciones legales. El artículo 136 agrega, que dictada esa resolución de liquidación, todas las obligaciones dinerarias se entenderán vencidas y actualmente exigibles para que los acreedores puedan verificarlas en el procedimiento concursal.

Tercero: Que, a la fecha de la resolución de liquidación (17/02/20), la demandada se encontraba ligada a un contrato de subarriendo con vencimiento el 31/12/2021. Teniendo presente las disposiciones antedichas, por regla general, con ocasión de la

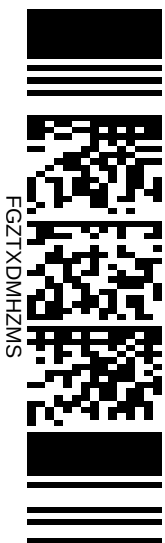


dictación de la Resolución de liquidación no deben subsistir las obligaciones de pago cuyo origen sea anterior a dicha resolución. Es decir, se produce el efecto que, todas las rentas debidas posteriores a la resolución de liquidación se deben retrotraer a esa fecha y se harán actualmente exigibles para poder ser verificadas por sus acreedores.

Cuarto: Que, la masa de acreedores de un proceso concursal no puede verse afecta a nuevas rentas no previstas o decididas con posterioridad a la fecha de la mentada resolución de liquidación y el liquidador debe, por mandato legal, tener la obligación de impedirlo si es contrario al interés de la masa o bien, obtener de la Junta de Acreedores una autorización expresa para asumir con dineros de los activos nuevos períodos de renta, lo que no ocurrió en este caso.

Quinto: Que, se debe tener presente, que el artículo 141 de la ley 20.720 cuando trata del contrato de arrendamiento, lo hace siguiendo la misma lógica y argumentaciones del artículo 130 y siguientes de esa ley, esto es, que fijan los derechos de los acreedores a la fecha de la resolución de liquidación, momento desde el cual se hacen exigibles las obligaciones dinerarias no vencidas.

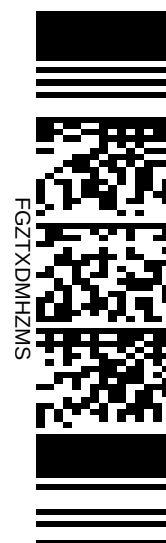
Sexto: Que, en el caso de autos, con ocasión de la resolución de liquidación, el liquidador en ejercicio de sus facultades legales y de acuerdo a lo previsto en el respectivo contrato, optó por su término anticipado, de tal forma que, la desocupación ocurrida en una fecha posterior, trae consigo otras consecuencias jurídicas, distintas a la de continuación del contrato, como ser las del tipo indemnizatoria por la ocupación material del inmueble de contrato vencido, las que no fueron solicitadas en esos términos. Así las cosas, por la resolución de liquidación, el liquidador al amparo del artículo



36 de la ley 20.720, puso término unilateral anticipado al contrato de subarrendamiento motivo del juicio, lo que se materializó por carta certificada al domicilio del subarrendador, conforme con el medio pactado para dar aviso de término del contrato y lo hizo desde la fecha de la citada resolución, que fue el 17 de febrero de 2020. Ha sido a contar de la referida fecha, que las obligaciones y derechos del contrato cesaron, sin perjuicio de las sanciones pactadas, derechos indemnizatorios y restitutorios del subarrendador.

Séptimo: Que, en definitiva, el contrato de subarrendamiento suscrito por el deudor con anterioridad a la resolución de liquidación no obliga a la masa de acreedores representados por el liquidador, pues requiere una manifestación de voluntad de la junta que le permita aprobar esos gastos futuros como gastos de administración del concurso. Ello cobra relevancia en el caso de marras siendo que la renta pactada ascendía a UF 700 mensuales, cifra que, en ningún caso, se puede imputar a la masa sin su aprobación expresa.

Octavo: Que, ante la resolución de liquidación, el subarrendador no ejerció ninguno de los derechos que le otorgan el artículo 1968 del Código civil y del artículo 141 de la ley 20.720, esto es, no pone término al contrato por su cuenta, ni solicita su restitución, sino que realiza una verificación extraordinaria del crédito del artículo 179 de la señalada ley 20.720 respecto de tres rentas de arrendamiento con posterioridad a la liquidación y su crédito es objetado, excluyéndose en definitiva por el mismo Tribunal de esta causa por falta de título para validar su crédito y pide una indemnización y rentas impagas posteriores a la resolución de liquidación, alegando haber dado término al contrato de



subarrendamiento con fecha 19 de septiembre de 2020, mediante un acto realizado con el martillero concursal, en condiciones que éste no tiene la representación del liquidador, la que, según lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la ley 20.720 sólo permite al liquidador, como único representante del deudor, delegar en otros liquidadores, pero en ningún caso en un martillero, todas circunstancias que no permiten acoger la demanda deducida en los términos que se ha formulado.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos de la ley 20.720 que se han citado, los artículos 1545, 1551 y 1968 del Código Civil, el artículo 6 de la ley 18.101 y los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de fecha 23 de mayo de 2022, dictada por el Juez de Letras de Colina y en su lugar declara que se rechaza íntegramente la demanda deducida por Inmobiliaria San Rafael en contra de Manufacturas de Cobre SPA., sin costas.

Regístrese y devuélvase.

Redactó abogado integrante David Peralta A.

Rol Ingreso Corte N° Civil-16709-2022.

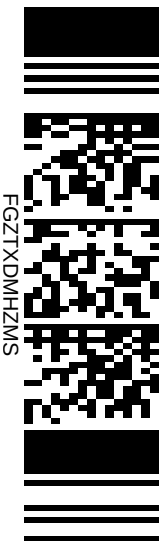
MARITZA ELENA VILLADANGOS
FRANKOVICH
MINISTRO
Fecha: 13/02/2023 08:52:51

KARINA IRENE ORMEÑO SOTO
MINISTRO(S)
Fecha: 13/02/2023 08:54:08

FGZTXDMHZMS



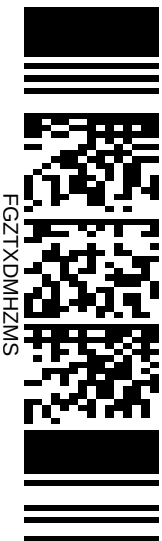
DAVID HORACIO ARTURO PERALTA
ANABALON
ABOGADO
Fecha: 13/02/2023 14:09:15



FGZTXDMHZMS

Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Maritza Elena Villadangos F., Ministra Suplente Karina Irene Ormeño S. y Abogado Integrante David Peralta A. Santiago, trece de febrero de dos mil veintitrés.

En Santiago, a trece de febrero de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



C.A. de Santiago

Santiago, tres de mayo de dos mil diecinueve.

Al folio N° 156644: téngase presente.

Vistos:

De la resolución apelada se suprimen el párrafo final del motivo quinto y los fundamentos sexto a octavo.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

1° Que con arreglo al artículo 66 de la Ley N° 20.720, los Acuerdos de Reorganización Concursal comprenderán los créditos que se originen con anterioridad a la Resolución de Reorganización que, en la especie, fue pronunciada el 15 de noviembre de 2017.

2° Que el citado texto legal prevé un plazo de ocho días contados desde la notificación de la mencionada resolución para que los acreedores verifiquen sus créditos, y luego, se contempla un nuevo término de ocho días a partir de la publicación en el boletín concursal de las verificaciones presentadas para deducir objeciones de los créditos. En el evento de no subsanarse tales objeciones, tales créditos se considerarán impugnados, ante lo cual el tribunal debe citar a una audiencia única y verbal para el fallo de las aludidas impugnaciones.

3° Que en el caso que nos ocupa, Asfaltos Conosur S.A solicitó la ampliación de la verificación de su crédito, aduciendo una factura por \$199.149.627, una vez transcurridos los plazos y ejecutadas las actuaciones antes reseñadas y aprobado por el tribunal el Acuerdo respectivo, título que además correspondía a una obligación que se habría devengado entre los meses de noviembre de 2017 a noviembre de 2018, esto es, con posterioridad a la resolución de Reorganización

4° Que, como se advierte, la Ley N° 20.720 ha establecido un procedimiento acotado para desplegar lo concerniente a la verificación de créditos y sus eventuales impugnaciones, sin contemplar oportunidades para desarrollar verificaciones extraordinarias o complementar las ya existentes, situación que ha acontecido en estos autos.

5° Que en consecuencia, resultando improcedente la verificación extraordinaria en los procedimientos de Reorganización Judicial, habrá de desestimar la que es materia de esta apelación.



Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la resolución de veintitrés de enero de dos mil diecinueve, dictada por el Noveno Juzgado Civil de Santiago.

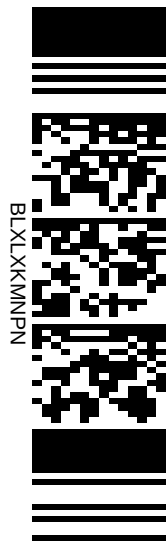
Devuélvase.

N °Civil-1923-2019.

MARITZA ELENA VILLADANGOS
FRANKOVICH
MINISTRO
Fecha: 03/05/2019 12:43:48

GUILLERMO EDUARDO DE LA BARRA
DUNNER
MINISTRO
Fecha: 03/05/2019 12:51:53

MARIA CECILIA DEL PILAR RAMIREZ
GUZMAN
ABOGADO
Fecha: 03/05/2019 12:39:28



Pronunciado por la Sexta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Maritza Elena Villadangos F., Guillermo E. De La Barra D. y Abogada Integrante Maria Cecilia Ramirez G. Santiago, tres de mayo de dos mil diecinueve.

En Santiago, a tres de mayo de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

