

Santiago, diez de enero de dos mil veintitrés.

En atención a lo resuelto en la sentencia que precede y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo.

**VISTO:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de su considerando quinto, que se elimina.

**Y SE TIENE EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:**

1º.- Que se acompañaron en segunda instancia los siguientes documentos:

a.- Demanda presentada en sede arbitral por Juan Pablo Gutiérrez Silva, en representación de Rentas Bucarest SpA contra HStore SpA, para exigir la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por no pago de las rentas, con restitución del inmueble y demás accesorias, con firma electrónica de 17 de noviembre de 2020;

b.- Cadena de correos electrónicos entre Rodrigo Salcedo, Gustavo Camelio, Fernando Sánchez y Juan Pablo Gutiérrez, de fecha 28 de julio de 2020;

c.- Certificación efectuada por la receptora judicial Virginia Araya Elizalde, de fecha 23 de marzo de 2021.

Los dos primeros documentos fueron acompañados bajo el apercibimiento contenido en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, sin que conste que hayan sido impugnados; mientras el segundo se acompaña con citación.

2º.- Que, de los documentos señalados en el considerando anterior, se desprende que Rentas Bucarest SpA tuvo conocimiento de la entrega de la propiedad arrendada antes del vencimiento del plazo, toda vez que uno de sus representantes menciona la posibilidad de ofrecer la propiedad para un nuevo alquiler antes incluso de la presentación de la demanda de término presentada ante la justicia arbitral; y por otro, consta de la certificación efectuada por la ministro de fe Virginia Araya Troncoso que la propiedad se encontraba desocupada desde un año antes al 23 de marzo de 2021, aproximadamente. Debe notarse especialmente que el abogado de Rentas Bucarest SpA, Juan Pablo Gutiérrez, menciona



«please (sic) ten cuidado con las comunicaciones con la otra parte, podrían perjudicarnos en el juicio».

Las declaraciones contenidas en los correos anteriores son suficientes para establecer una presunción de conocimiento de la desocupación de la propiedad, en los términos de los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil. A ello debe sumarse el valor de la certificación realizada por la receptora judicial doña Virginia Araya, ya mencionada, debiendo reputarse los hechos constatados por ésta como verdaderos, según dispone el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil. De esta forma, existen dos presunciones graves precisas y concordantes, a las que se asigna valor de plena prueba, que demuestran que el contrato de arrendamiento había terminado antes de abril de 2020, quedando la propiedad arrendada a disposición de Rentas Bucarest SpA, sin que se devengaran cánones a su favor.

**3º.-** Que abunda en lo anterior que las facturas N° 680, 681, 682, 683 y 684 presentadas por Rentas Bucarest SpA como justificativas de su acreencia fueron emitidas de maneras consecutiva el mismo día, el 5 de agosto de 2020, una vez iniciado el procedimiento de reorganización, a pesar de referirse a los meses de abril a agosto de ese mismo año. Debe considerarse, además, que ello se realizó después de que su representante legal reconociera la desocupación del inmueble, por lo que no se les puede considerar como fundamentos válidos del crédito reclamado en autos.

Por estas consideraciones, y visto lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley N° 20.720, se resuelve:

Que **SE REVOCA** la sentencia de once de septiembre de dos mil veinte, dictada por el 23° Juzgado Civil de Santiago a folio 77 y, en su lugar, se resuelve que **SE ACOGE** la impugnación deducida por el deudor, respecto del crédito verificado por Rentas Bucarest SpA a folio 31, sólo en lo que respecta a las facturas N<sup>os</sup>. 680, 681, 682, 683 y 684 emitidas por ésta. Incorpórense los créditos verificados por Rentas Bucarest SpA a folio 31, a la nómina de créditos reconocidos, salvo la parte excluida por la presente resolución. Notifíquese la presente resolución mediante su publicación en el Boletín Concursal.

Se previene que el abogado integrante señor Morales concurre a la



decisión, pero no comparte el fundamento de aplicar el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil al documento que contiene el certificado de la receptora Virginia Araya, pues para que tal actuación tenga el valor probatorio que tal disposición otorga es necesario que sea el tribunal de la causa quien haya ordenado una certificación para fines específicos.

**Regístrese y devuélvase vía interconexión.**

Redacción del abogado integrante Diego Munita L.

**Rol N° 35.531-2021**



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo José Prado Puga y Mauricio Alonso Silva Cancino y los Abogados (as) Integrantes Diego Antonio Munita Luco y Eduardo Valentín Morales Robles . Santiago, diez de enero de dos mil veintitrés.

En Santiago, a diez de enero de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

