

**OFICIO SUPERIR N.º 3803**

**ANT.: INGRESO SUPERIR N.º 68020 DE  
12.11.2021**

**MAT.: ARTÍCULO 226 INCISO 1º DE LA LEY  
20.720, RENTAS DEVENGADAS ENTRE  
LA FECHA DE LA RESOLUCIÓN DE  
LIQUIDACIÓN Y LA FECHA DE LA  
CELEBRACIÓN DE LA JUNTA  
CONSTITUTIVA DE ACREEDORES**

**REF.: NO HAY**

**SANTIAGO, 10 MARZO 2022**

**DE : SUPERINTENDENTE DE INSOLVENCIA Y REEMPRENDIMIENTO**

**A : SEÑORA ALEJANDRA MASSIS VALENCIA  
LIQUIDADORA CONCURSAL**

Mediante Ingreso Superir N.º 68020 del antecedente, usted solicitó a esta Superintendencia pronunciamiento respecto de la norma contenida en el inciso primero del artículo 226 de la Ley N.º 20.720, en adelante la Ley, referida a las rentas que se devengan entre la fecha de la resolución de liquidación y la fecha de la celebración de la Junta Constitutiva de Acreedores, las que serían de cargo de la masa y se pagarían con la preferencia del artículo 2472 N.º 4 del Código Civil.

Sobre el particular, solicitó a esta Superintendencia informar cuántas cuotas de los contratos de arrendamiento con opción de compra son de cargo de la masa, en relación con cada uno de dichos contratos de leasing, conforme al inciso primero del artículo 226, segunda parte, de la Ley.

Asimismo, solicitó pronunciamiento respecto a si hay alguna modificación, en el evento que la Junta Constitutiva no se celebre en la oportunidad establecida en el artículo 193 de la Ley N.º 20.720, y como consecuencia de ello, se devenguen una o más cuotas.

A su vez, consultó si el punto anterior tiene alguna variación dependiendo de la época en que se devenga cada cuota en relación con cada uno de los contratos de arrendamiento con opción de compra, de manera que pudieren generarse diferencias entre diversos contratos y/o acreedores que tengan la calidad de arrendadores, dado que se debe atender únicamente a la fecha en que se devengó la cuota respectiva.

Finalmente, solicitó precisar si las cuotas indicadas deben ser pagadas en su valor neto, sin considerar IVA, o si, por el contrario, aquellas se encuentran gravadas con dicho impuesto, caso en el que se deberá pagar tal cuota previa emisión de la factura respectiva.

Al respecto, este Servicio informa y hace presente lo siguiente:

### **I. Antecedentes del artículo 226 de la Ley.**

Con ocasión de la discusión del Proyecto en la Comisión Técnica, sobre el artículo 226 de la Ley, se consideró necesario regular los efectos de los contratos de leasing o arrendamiento con opción de compra, en el concurso, a fin de lograr un equilibrio entre los derechos del acreedor y del deudor<sup>1</sup>, considerando particularmente los distintos escenarios que se producían durante la vigencia del Libro IV del Código de Comercio, los que causaban en diversas ocasiones, perjuicios a la masa concursal.

Al respecto, la Comisión Técnica consideró necesario plantear una regulación alternativa para los bienes que se encuentran en poder del deudor a causa de un contrato de arriendo con opción de compra, otorgándole a la junta de acreedores la posibilidad de optar entre continuar con el contrato y pagar las cuotas que se adeuden o desistirse del mismo, devolviendo el bien al arrendador.

Por lo anterior, se propuso que, en los casos que se determinare conservar el bien objeto del contrato, los gastos de conservación y custodia del mismo debían ser de cargo de la masa concursal.

A su vez, y en el mismo sentido, se discutió que las cuotas devengadas del contrato de leasing, desde la resolución de liquidación hasta la junta constitutiva, sin perjuicio de lo que decidiera la junta, serían también de cargo de la masa, lo que es de toda lógica, si se considera que la resolución de liquidación no le pone término al contrato de leasing, según lo dispone el artículo 225 de la Ley.

Agregó la Comisión Técnica que, entre la dictación de la resolución de liquidación y la celebración de la junta constitutiva puede transcurrir un periodo sin acuerdos al respecto.

Por lo anterior, la Superintendente de la época propuso agregar que, *las cuotas que se devenguen con posterioridad a la Resolución de Liquidación y hasta la Junta Constitutiva, serán siempre de cargo de la masa.*<sup>2</sup>

Complementando lo expuesto en la Comisión Técnica, el profesor Juan Esteban Puga señaló que, el artículo 226 resuelve adecuadamente una de las dificultades del leasing en el concurso, pero sugirió aclarar que, en caso que se continuare con el cumplimiento del contrato, las cuotas que se vencieron antes de la resolución de liquidación son valistas y las posteriores a ella, son gastos del procedimiento, afectos a

<sup>1</sup> Historia de la Ley N.º 20.720, Informe de la Comisión de Constitución, pág. 827.

<sup>2</sup> Ibidem, pág. 2162.

la preferencia del N.º 4 del artículo 2472 del Código Civil, lo que fue ratificado por la Superintendente en dicha sesión<sup>3</sup>.

## **II. Cuotas del contrato de arrendamiento con opción de compra o leasing, de cargo de la masa, una vez dictada la resolución de liquidación.**

El artículo 226 inciso primero de la Ley establece que *el arrendador podrá verificar siempre en el Procedimiento Concursal de Liquidación del Deudor arrendatario aquellas cuotas devengadas e impagas hasta la fecha de la Resolución de Liquidación. Las cuotas que se devenguen con posterioridad a la Resolución de Liquidación y hasta la Junta Constitutiva serán siempre de cargo de la masa.*

Al respecto, en su presentación, usted observa que es recurrente que las rentas de arrendamiento de los contratos en comento se encuentren fijadas en mensualidades de 30 días contadas desde la celebración del contrato respectivo, por tanto, consultó sobre el número de rentas de arrendamiento que deben ser consideradas para efectos de proceder a su pago, haciendo presente que estas comprenden un gasto para la masa concursal, consideradas a su vez como crédito preferente del artículo 2.472 N.º 4 del Código Civil.

Agregó, que determinados tribunales civiles, por agenda o por la emergencia sanitaria, han fijado la celebración de la Junta Constitutiva de Acreedores, para una fecha cierta y determinada, extendiéndose más allá del 32º día hábil desde la publicación de la Resolución de Liquidación, sin considerar el expreso tenor del artículo 193 de la Ley.

Sobre el particular cabe señalar lo siguiente:

1. Para efectos de considerar cuántas rentas se pagarán con cargo al concurso, en primer lugar, debe estarse a la fecha de la resolución de liquidación y a la fecha de celebración de la Junta Constitutiva de Acreedores, en relación con lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley.

Luego, para efectos de determinar qué rentas se devengaron dentro del periodo señalado, deberá estarse a lo estipulado en el contrato respectivo, en el que constará la fecha del devengo de los cánones de arrendamiento.

2. Conforme a lo anterior, podemos señalar que la masa deberá soportar el pago de todas las rentas de arrendamiento con opción de compra, que se devengaron<sup>4</sup> desde la fecha de la resolución de liquidación y la fecha de celebración de la Junta Constitutiva de Acreedores.

---

<sup>3</sup> Ibidem, pág. 2159.

<sup>4</sup> <https://dle.rae.es/devengar>. Devengar: adquirir derecho a alguna percepción o retribución por razón de trabajo, servicio u otro título.

3. En caso que no exista claridad respecto a la fecha en que se devengaron las rentas de arrendamiento posteriores a la resolución de liquidación y hasta la fecha de la Junta Constitutiva de Acreedores, tal situación debe ser analizada por usted en su calidad de liquidadora, debiendo, en caso que resulte pertinente someter la discrepancia al conocimiento el tribunal del respectivo procedimiento a fin que se pronuncie al respecto, sin perjuicio de cumplir con las obligaciones que le imponen los artículos 173 y siguientes de la Ley, respecto a las posteriores verificaciones de créditos de tales acreedores, en caso pertinente.

4. Por su parte, en el evento que el tribunal del respectivo procedimiento fije una fecha distinta a la señalada en el artículo 193 de la Ley, usted deberá presentar una solicitud al tribunal requiriendo que se dé estricto cumplimiento al plazo legal expresamente establecido, informando que el hecho de prorrogar la fecha de realización de la Junta Constitutiva de Acreedores, puede ocasionar perjuicio tanto para la masa, como a algunos acreedores preferentes que se encuentren en los numerales siguientes a la preferencia del numeral 4 del artículo 2472 del Código Civil, que incluye los gastos de administración del concurso, pudiendo vulnerar incluso los créditos laborales del procedimiento, en caso que existan ex trabajadores cuyas remuneraciones, indemnizaciones u otras prestaciones laborales, no hayan sido solucionados en forma previa a la apertura del concurso, toda vez que se generaran mayores pagos preferentes del citado numeral 4 del artículo 2472 del Código Civil, por concepto de rentas de arrendamiento, que la masa no debería soportar, si en la junta constitutiva se acuerda poner término a los contratos de leasing, según artículo 226 letra c) de la Ley .

### **III. Conjunto de acreedores cuyos títulos se fundan en contratos de arrendamiento con opción de compra o leasing.**

En su presentación, usted señaló la hipótesis de la existencia de diversos contratos de leasing en el concurso, cuyas cuotas, independiente de su monto, tienen vencimientos diferidos, devengándose las rentas el primer día del mes respectivo, en determinados contratos, y en otros, cuyo devengo se produce el día veinticinco del mes respectivo.

Señaló como ejemplo que la resolución de liquidación fuera dictada con fecha 30 de julio de 2021, cuya publicación se efectuare el mismo día. En tal sentido, la Junta Constitutiva de Acreedores se celebraría el día 6 de septiembre del mismo año, esto es, el trigésimo segundo día hábil desde la publicación.

Agregó que, en esta situación, el primer grupo de contratos habría devengado dos cuotas, los días primero de agosto y primero de septiembre, respectivamente, y el segundo grupo, sólo habría devengado una cuota el 25 de agosto de 2021, cuestión que podría vulnerar la igualdad

o equilibrio que debe existir entre los diversos acreedores de contrato de leasing.

Al respecto, cabe informar lo siguiente:

1. Como se señaló en el numeral II del presente oficio, para los efectos de determinar los pagos de las cuotas con cargo a la masa concursal según inciso primero del artículo 226 de la Ley, deberá estarse en primer término a la fecha de la resolución de liquidación y a la fecha de la Junta Constitutiva de Acreedores.

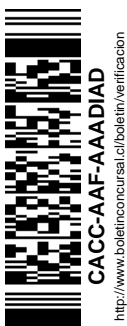
Luego, deberá estarse a lo estipulado en el contrato respectivo, por tanto, si el contrato estipula que el devengo se produce el primer día del mes respectivo, deberá estarse a esa fecha para determinar cuántas cuotas se pagarán con cargo a la masa concursal, en relación con tal contrato.

Sobre el particular, si la resolución de liquidación fue dictada el 30 de julio de 2021 y la Junta Constitutiva de Acreedores se celebró el 6 de septiembre del mismo año, deberán pagarse dos cuotas, correspondientes al 1º de agosto y 1º de septiembre de 2021.

2. Ahora bien, en caso que las cuotas se devengaren los veinticinco de cada mes, sólo podrá pagarse una renta del leasing con cargo a la masa concursal, esto es, la del 25 de agosto de 2021, no así aquella con vencimiento posterior a la Junta Constitutiva, la que tendrá carácter valista, salvo que la junta acordare la opción de la letra a del artículo 226 de la Ley, esto es, continuar con el contrato de arrendamiento con opción de compra vigente en los términos originalmente pactados.

Lo anterior, se relaciona con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 226 de la Ley, el que se pronuncia sobre las cuotas devengadas, mas no respecto al vencimiento de las mismas, o a la protección de unos u otros acreedores con contratos de leasing, toda vez que en términos generales, la preferencia del N.º 4 del artículo 2472 del Código Civil, está establecida como una excepción a la regla general, por tratarse de una obligación generada durante el concurso, que constituye gasto de administración, considerando particularmente que las cuotas del leasing devengadas de forma previa a la resolución de liquidación, por regla general no gozan de preferencia.

3. En relación a lo señalado, reviste relevancia que el liquidador cumpla estrictamente los plazos establecidos en la legislación concursal en cuanto a la fecha de publicación de la resolución de liquidación, según artículos 6 y 129, en relación al 193 de la Ley, de modo de no extender indebidamente al periodo en que se devengarán cuotas de leasing que deberán ser de cargo de la masa, considerando el estándar de diligencia que le impone la normativa concursal, según artículo 35 de la Ley.



4. A su vez, usted consultó si respecto a la observación anterior, existe alguna variación dependiendo de la época en que se devenga cada cuota en relación con cada uno de los contratos de arrendamiento con opción de compra, de manera que pudieren generarse diferencias entre diversos contratos y/o diversos acreedores que tengan la calidad de arrendadores, considerando que se debe atender únicamente a la fecha en que se devengó la cuota respectiva.

Al respecto, debemos tener presente que el artículo 226 de la Ley señala expresamente el período en que se deberán considerar las cuotas con cargo a la masa concursal, señalando a su vez, el componente del devengo, por lo que deberá estarse a tales términos, en relación con el contenido de cada contrato de leasing, y las fechas de pago de los cánones de leasing, según lo expuesto en los puntos anteriores.

En efecto, la igualdad entre los acreedores de leasing, está dada por el hecho de haberse devengado las respectivas rentas de arrendamiento dentro del periodo establecido por el legislador, sin que resulte relevante que las fechas de pago de las respectivas rentas sea diferente en los distintos contratos.

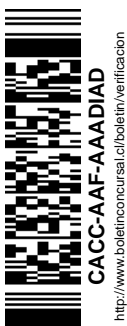
#### **IV. Forma de pago de las cuotas devengadas en el concurso.**

En su presentación solicitó precisar si las cuotas del leasing deberán ser pagadas en su valor neto, sin considerar el pago del IVA, o si, por el contrario, aquellas se encuentran gravadas con dicho impuesto, caso en el que correspondería pagar tal cuota previa emisión de la factura respectiva.

Sobre este punto, debe tener presente las siguientes consideraciones:

1. Todos los egresos en que incurra la administración del procedimiento concursal deben ser contabilizados de conformidad a lo establecido en los artículos 5 y 12 del Instructivo SIR N.º 2 de 6 de octubre de 2015, debiendo tenerse en consideración, además, que el liquidador detenta la representación tributaria del deudor, según lo dispone el numeral 6 del artículo 8 del Código Tributario y en tal calidad debe enterar en arcas fiscales los impuestos de cargo del deudor, que se generen durante su administración del concurso.

En atención a lo mencionado, toda documentación tributaria, como facturas, entre otras, deben ser contabilizadas a su valor neto más el Impuesto al Valor Agregado y el pago total bruto, motivo por el cual, las facturas emitidas por la arrendadora a la empresa deudora deberán ser pagadas considerando el Impuesto al Valor Agregado, conforme a lo previsto en el numeral 8 del Decreto Ley N.º 825 de 1974, impuesto que quedará reflejado contablemente en el procedimiento concursal, como un crédito.



2. Se hace presente que el devengo es una norma contable que establece que las transacciones o hechos económicos son registrados al momento en que ocurren, con absoluta independencia de la fecha de su pago, esto es, las cuotas de leasing que se devenguen con posterioridad a la Resolución de Liquidación y hasta la Junta Constitutiva de Acreedores, deberán ser pagadas con cargo a la masa.

3. En cuanto a lo señalado en su presentación respecto del numeral 20 del artículo 20 del Instructivo SIR N.º 1 de 6 de octubre de 2015, que dispone expresamente que serán gastos de administración las rentas de arrendamiento devengadas entre la dictación de la Resolución de Liquidación y la fecha de restitución, cabe señalar que dicha situación no dice relación con los contratos de *leasing* o de *arrendamiento con opción de compra*, por encontrarse especialmente regulados en los artículos 224 y siguientes de la Ley.

Saluda atentamente a usted,



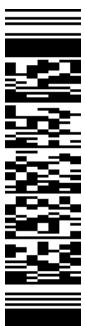
*Hugo Sánchez Ramírez*  
HUGO SANCHEZ RAMIREZ  
SUPERINTENDENTE DE INSOLVENCIA Y  
REEMPRENDIMIENTO

**PVL/JAA/JCMV/DLF/EGZ/SSU**

**DISTRIBUCIÓN:**

Señora Alejandra Massis Valencia  
Liquidadora

**Presente**



CACC-AAF-AAADIAD

<http://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion>