

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Coquimbo
CAUSA ROL : C-2338-2019
CARATULADO : SOCIEDAD COMERCIAL LA ELEGANTE
LIMITADA/Y EXPORTADORA LINGFENG LIMITADA

Coquimbo, veintidós de Abril de dos mil veinte

VISTOS

Con fecha 14 de noviembre de 2019 comparece **JUAN SEBASTIAN BOU LAGUNAS**, abogado, en representación de **SOCIEDAD COMERCIAL LA ELEGANTE LIMITADA**, persona jurídica el giro de su denominación, Rol único tributario N° 89.917.700-2, representada legalmente por don **PEDRO ENRIQUE RAÚL OLIVARES DÍAZ**, Cédula nacional de identidad N° 6.155.945-0, chileno, empresario, ambos con domicilio en calle Adúrate N° 1341, ciudad de Coquimbo, deduciendo demanda de cobro de rentas de arrendamiento con indemnización de perjuicios, en juicio sumario, en contra de **IMPORTADORA Y EXPORTADORA LINGFENG LIMITADA**, Rut N° 25.323.625-8 persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, representada por **LINGFENG CHEN**, de nacionalidad China, Cédula Nacional de Identidad de Extranjeros N° 25.323.625-6, ambos domiciliados en Purranque, calle 21 de Mayo N° 151.

Sostiene que con fecha 20 de julio de 2017 su representado pactó contrato de arrendamiento por escrito firmada ante notario público de Coquimbo Sergio Yaber Lozano con **EXPORTADORA LINGFENG LIMITADA**, ya individualizada en virtud del cual le entregó en arrendamiento la propiedad ubicada en calle Gabriela Mistral N° 425 de la ciudad de Vicuña.

En cuanto a la renta sostiene que se pactó una renta mensual de \$2.500.000 (dos millones quinientos mil pesos). La renta de arrendamiento debía ser pagada dentro de los primeros 5 días de cada mes en el domicilio de la arrendadora. Agrega que el canon de arriendo sería reajustado cumplido el tercer año de arrendamiento en un 2,5 % (dos coma cinco por ciento). Añade que el contrato comenzó a regir para las partes el día 01 de septiembre de 2017 teniendo una vigencia de 5 años a contar de esa fecha, por lo que el contrato se encontraba plenamente vigente.

Señala que la arrendataria no cumplió con su obligación de pagar la renta mensual del mes de septiembre de 2019, adeudándose actualmente la suma de \$2.500.000.- (dos millones quinientos mil pesos) suma que debe pagar reajustada en la misma proporción en que hubiere variado la U.F. entre la fecha que debieron realizarse los pagos y aquella en que efectivamente se hagan, conforme a lo dispone el artículo 21 de la ley 18.101.

Solicita además que sea condenada a indemnizar a su representado de los perjuicios sufridos como consecuencia directa del incumplimiento de sus obligaciones del contrato, en la especie, el no pago de rentas que se ha señalado.

Añade que tal como se señala en la cláusula segunda del contrato que acompañó su representada es arrendadora de la propiedad ubicada en calle Gabriela Mistral N° 425 de la ciudad de Vicuña a quien la demandada ha debido pagar la renta de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2019 por la suma de \$2.500.000.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de cobro de rentas de arrendamiento e indemnización de perjuicios, en juicio sumario, en contra de **IMPORTADORA Y EXPORTADORA LINGFENG LIMITADA**, representada por **LINGFENG CHEN** ya individualizadas anteriormente, acogerla a tramitación y ordenar que se practiquen las reconveniones legales por las sumas indicadas, y citar a una audiencia al quinto día después de la última notificación, recibir la causa a prueba y concluida citar a las partes a oír sentencia, y en definitiva declarar que: 1.- Se condena al demandado a pagar el canon de arriendo del mes de septiembre por la suma de \$2.500.000 (dos millones quinientos mil pesos) y las demás rentas que se devenguen los meses posteriores hasta la dictación de la sentencia



Foja: 1

definitiva en estos autos, más intereses y reajuste indicado en el artículo 21 de la Ley N° 18.101; 2.- Que se condene a la demandada a pagar una indemnización de perjuicios de \$2.500.000 (dos millones quinientos mil pesos) por concepto de daño emergente conforme lo señalado, más intereses y reajustes. 3.- Que se condene expresamente a la demandada a pagar las costas del juicio.

Con fecha **11 de diciembre de 2019** se notificó de manera personal **LING FENG CHENG**, en representación de **IMPORTADORA Y EXPORTADORA LING FENG LTDA** la demanda de autos.

Con fecha **17 de diciembre de 2019** se lleva a efecto el comparendo decretado en autos, con la asistencia del abogado de la parte demandante don Juan Sebastián Bou Lagunas, y en rebeldía la parte demandada.

La parte demandante ratifica en toda sus partes la demanda, solicita se condene en costas. La parte demandada no contesta por encontrarse rebelde.

El tribunal resuelve, téngase por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

El Tribunal llama las partes a conciliación respecto de la demanda de fojas 1 esta no se produce, por la rebeldía de la parte demandada.

Se recibe la causa a prueba, fijándose los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos.

Con fecha **30 de enero de 2020** de cita a las partes a oír sentencia.

Con fecha **31 de enero de 2020** se dicta medida para mejor resolver reiterándose la prueba confesional decretada en autos, la que se tuvo por cumplida con fecha 11 de marzo de 2020, rigiendo con esa fecha la citación a oír sentencia.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Que, los artículos 1915 y 1942 del Código Civil, disponen que el arrendamiento es un contrato bilateral por medio del cual una de las partes- arrendador- concede el goce de una cosa, y la otra – arrendatario se obliga a pagar a cambio un precio o renta determinada, siendo ésta última, la principal obligación que contrae, siendo carga de la parte demandante acreditar la existencia del contrato y sus condiciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, y siendo de cargo del demandado, acreditar el cumplimiento de las mismas.

SEGUNDO: Que, a fin de acreditar los presupuestos de su pretensión, la parte demandante rindió la prueba **documental**, consistente en: 1.- Contrato de arrendamiento de Sociedad Comercial La Elegante Limitada a Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada.

TERCERO: Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía, y el demandado no acompañó probanzas en estos autos.

CUARTO: Que, como ya señaló por aplicación del artículo 1698 del Código Civil, es carga probatoria del demandante acreditar la existencia del contrato de arrendamiento y sus estipulaciones. En este sentido, para demostrar la efectividad de que las partes del juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Gabriela Mistral N° 425 de la ciudad de Vicuña, así como las cláusulas del mismo, la parte demandante acompañó contrato de arrendamiento de fecha 20 de julio de 2018, celebrado entre don PEDRO ENRIQUE RAÚL OLIVARES DÍAZ en representación de SOCIEDAD COMERCIAL LA ELEGANTE LIMITADA y don LINGFENG CHENG, en representación de IMPORTADORA Y EXPORTADORA LINGFENG LIMITADA.

QUINTO: Que con dicha prueba documental, no objetada, apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, es suficiente para tener por acreditado que efectivamente las partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Gabriela Mistral N° 425 de la ciudad de Vicuña así como sus estipulaciones.

En efecto, conforme consta en la cláusula **SEGUNDA** del instrumento, la demandante entregó en arrendamiento al demandado la propiedad ya individualizada. Por su parte, se acreditó mediante el mismo instrumento en su cláusula **TERCERA** que la renta pactada asciende a la suma de \$2.500.000 pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada mes; además que el canon del arriendo sería reajustado cumplido el tercer año de arrendamiento en 2,5%. Con relación a su duración, se pactó en la cláusula **CUARTA**, que el contrato comenzaría a regir del 01 de septiembre de 2017, teniendo una vigencia de cinco años. Que en la cláusula **NOVENA** se pactaron la hipótesis de terminación del contrato de arrendamiento.

SEXTO: Que, acreditada por el demandante la existencia del contrato y las estipulaciones pactadas, incumbe al demandado acreditar que ha dado cumplimiento íntegro y oportuno a las obligaciones cuya inobservancia se le atribuye. En tal sentido el demandado no acompañó probanza alguna tendiente a demostrar que dio cumplimiento fiel a su obligación como arrendatario, consistente en el pago de la renta correspondiente al mes de septiembre de 2019, como tampoco a las posteriores devengadas.



Foja: 1

Que así, con los antecedentes relacionados, apreciados conforme a las reglas de la sana crítica y dado lo señalado anteriormente, se tiene por acreditada la existencia de la obligación y en consecuencia que **IMPORTADORA Y EXPORTADORA LINGFENG LIMITADA**, representada por **LINGFENG CHEN** adeuda a la demandante, el monto de la renta correspondiente al mes de septiembre de 2019 la cual asciende a la suma de \$2.500.000, debiendo accederse a la acción de cobro intentada respecto de dicha renta, como de todas las devengadas hasta la dictación de esta sentencia, conforme fue pedido en la demanda, las que se reajustaran en la forma que dispone el artículo 21 de la Ley N° 18.101, negándose lugar a los intereses pedidos al no haberse pactado.

SÉPTIMO: Que respecto a la solicitud de indemnización de perjuicios interpuesta por la demandante se debe dejar asentado que no rindió prueba alguna que permita establecer que en la especie hubiere sufrido los perjuicios que alega por concepto de daño emergente, circunstancias que conducen al rechazo de su pretensión indemnizatoria.

OCTAVO: Que las restantes probanzas rendidas e incorporadas en autos y no analizadas expresamente, en nada alteran lo razonado y concluido en el presente fallo.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 160, 170, 341, 346, 358 del Código de Procedimiento Civil; 1545, 1552, 1698, 1915, 1924, 1927, 1928, 1942, 1944, 1945 y 1947 del Código Civil; y 1, 6, 7, 8, 10, 13 y 21 de la Ley N° 18.101, se resuelve:

I.- Que **SE CONDENA** a la demandada al pago de las renta del mes de septiembre de 2019, la cual asciende a la suma de \$2.500.000, y a todas aquellas rentas devengadas durante la tramitación del juicio hasta la dictación de la sentencia, como fue peticionado, sumas que deberán pagarse reajustadas conforme lo dispone el artículo 21 de la Ley 18.101, cuyo monto total deberá fijarse en la etapa de cumplimiento del fallo.

II.- Que **SE RECHAZA** la demanda respecto de la indemnización de perjuicios

III.- Que no se condena en costas a la demandada al no haber sido totalmente vencida.

Regístrese, anótese y notifíquese a las partes.

Dictada por doña Vesna Sore Galleguillos. Juez Titular de este Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Coquimbo, veintidós de Abril de dos mil veinte**



C-2338-2019

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>