

90-16CM1-2011

**I- ENCABEZAMIENTO DE LA SENTENCIA.**

**CÁMARA PRIMERA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO:** San Salvador, a las catorce horas y diez minutos del día dos de septiembre de dos mil once.

**IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO Y DE LAS PARTES.**

El presente incidente de apelación ha sido promovido por los licenciados **OMAR ADALID FLORES MERCADO** y **JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ**, como apoderados de la demandada, sociedad **INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**, contra la sentencia pronunciada por la señora Jueza “2” del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las ocho horas y cincuenta y nueve minutos del día tres de junio del año dos mil once; en el Proceso Declarativo Común de terminación de contrato de arrendamiento, con reclamación de cánones adeudados dejados de percibir, daños, perjuicios, y multas, promovido por los licenciados **REY JOAQUÍN NOCHEZ PEÑA** y **GUADALUPE MARTÍNEZ VÁSQUEZ**, como apoderados generales judiciales, de las demandantes, sociedad **ROSALILIAN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia, **ROSALILIAN, S.A. DE C.V.**, y la señora **JACQUELINE MARÍA SILHY DE BRAHIN** conocida por **JACQUELINE MARÍA SILHY CHAHIN DE BRAHIN**, contra la referida sociedad.

Han intervenido en ambas instancias, los licenciados **REY JOAQUÍN NOCHEZ PEÑA** y **GUADALUPE MARTÍNEZ VÁSQUEZ**, como apoderados de los demandantes, quienes en esta instancia son la parte apelada; y los licenciados **OMAR ADALID FLORES MERCADO** y **JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ**, en el carácter arriba expresado, quienes en esta instancia son procuradores de la parte apelante.

**SENTENCIA IMPUGNADA.**

El fallo de la sentencia de la cual se recurre, en lo esencial DICE: A) *DECLÁRASE terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado el día nueve de octubre de dos mil dos, entre la Sociedad ROSALILIAN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y la señora JACQUELINE MARÍA SILHY DE BRAHIN conocida por JACQUELINE MARÍA SILHY*

*CHAHIN DE BRAHIN, por medio de su Administrador Único y Representante Legal de la referida sociedad y como Apoderado General Judicial Administrativo con Cláusula Especial de la señora SILHY CHAHIN DE BRAHIM, señor ROBERTO SALOMÓN SILHY CHAHIN, y la sociedad INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por medio de su apoderado. B) ESTIMASE PARCIALMENTE la pretensión de pago de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEJADOS DE PERCIBIR, por la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$4,280.00), más IVA por el valor de QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$556.40) SIENDO LA CUOTA MENSUAL LA CANTIDAD DE CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (\$4,836.40), pagaderos mensualmente desde el mes de agosto de 2010 hasta el día 31 de octubre del año 2011, por los quince meses de cánones de arrendamiento dejados de percibir detallados de la siguiente manera, siendo la cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (\$64,200.00) MAS IVA por la cantidad de OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$8,346. 00), ascendiendo a la cantidad total de SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$72,546.00) por el incumplimiento del contrato de parte de la sociedad arrendataria, y CONDENASE A PAGAR A LA SOCIEDAD INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., a favor de la sociedad ROSALILIAN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y la señora JACQUELINE MARÍA SILHY DE BRAHIN conocida por JACQUELINE MARÍA SILHY CHAHIN DE BRAHIN, en concepto de quince cánones de arrendamiento más IVA, la cantidad de SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$72,546.00), a razón de CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$4,836.40). C) ESTIMASE PARCIALMENTE LA PRETENSIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, POR UN MONTO DE CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE*

*DÓLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (\$ 55,057.72), y por tanto CONDENASE A PAGAR A LA SOCIEDAD INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., a favor de la sociedad ROSALILIAN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y la señora JACQUELINE MARÍA SILHY DE BRAHIN conocida por JACQUELINE MARÍA SILHY CHAHIN DE BRAHIN, la cantidad de CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (\$ 55,057.72), en concepto de INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS RECLAMADOS A DICHA SOCIEDAD. D) DESESTÍMASE la pretensión respecto al PAGO EN CONCEPTO DE MULTA QUE CONTIENE LA CLÁUSULA PENAL, atribuida a la sociedad INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., que había sido reclamada por la parte demandante por un total de TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en virtud de no haberse cumplido la condición pactada en la cláusula IV del contrato de arrendamiento; por lo que se ABSUELVE la sociedad INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., DEL PAGO DE LA MULTA antes relacionada. F) DESESTIMASE la pretensión de LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO solicitado por la parte demandada, en virtud de haberse estimado la pretensión de los daños y perjuicios solicitada por la parte demandante. G) NO HA LUGAR AL PAGO DE LAS COSTAS PROCESALES, POR HABERSE ESTIMADO PARCIALMENTE LAS PRETENSIONES DE AMBAS PARTES, por lo cual cada una pagará sus costas.”””””*

No estando conforme con la sentencia pronunciada, los apoderados de la parte demandada, licenciados **OMAR ADALID FLORES MERCADO** y **JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ**, recurrieron de la misma, para ante esta Cámara.

## **II- ANTECEDENTES DE HECHO.**

**ALEGACIONES RESUMIDAS DE LA PARTE DEMANDANTE, DE LA PARTE DEMANDADA Y SÍNTESIS DE LA SUSTANCIACIÓN EN PRIMERA INSTANCIA.**

2.1) Los apoderados de la parte demandante, licenciados **REY JOAQUÍN NOCHEZ PEÑA y GUADALUPE MARTÍNEZ VÁSQUEZ**, en lo esencial de las alegaciones de su demanda de fs. 5 a 17 p.p., expusieron: *“Que con expresas y precisas instrucciones de sus mandantes, vienen a demandar en Juicio Civil de terminación de contrato de arrendamiento, con reclamación de cánones adeudados dejados de percibir, daños y perjuicios y multas, a la sociedad INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor LUIS PEDRO GUTIÉRREZ DURÁN, quien puede ser citado, notificado y emplazado, por medio de su apoderado administrativo señor MARCO ANTONIO RAMÍREZ conocido por MARCO ANTONIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ, asimismo en su calidad de fiador y codeudor solidario, al señor MARCO ANTONIO RAMÍREZ conocido por MARCO ANTONIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ, quien en su calidad personal responde también de las obligaciones contraídas por la sociedad arrendataria, al constituirse al momento de suscribir el contrato de arrendamiento en esa calidad, todo de conformidad a lo establecido en la cláusula XI) del Contrato de Arrendamiento. Sus representadas, celebraron un contrato de arrendamiento en esta ciudad, con la sociedad demandada, sobre un inmueble de su propiedad, cuyo plazo original de arrendamiento fue contratado por tres años improrrogables, que dio inicio a partir del día primero de noviembre del año dos mil dos, y que finalizaba el día último de octubre del año dos mil cinco, pero no obstante lo dicho, el contrato contiene en la cláusula III) del mismo, una facultad potestativa de las partes por medio de la cual el contrato fue prorrogado por acuerdo de ambas partes, debido a que dicha cláusula autoriza la prórroga siempre y cuando no existiera mora en el pago del arrendamiento, razón por la cual se efectuó la primera prórroga, a partir del día primero de noviembre del año dos mil cinco al último de octubre del año dos mil ocho; plazo que fue cumplido con normalidad conforme al contrato de arrendamiento; y siendo que no existía mora nuevamente, de común acuerdo ambas partes decidieron prorrogar por segunda vez nuevamente el contrato, a partir del día primero de noviembre del año dos mil ocho, y que dicho plazo finalizaría normalmente el último de octubre del año dos mil once. No obstante dicho plazo, la sociedad demandada, ha incumplido el contrato, debido a que con fecha dieciséis de junio del año en curso, le envió una carta a sus representadas, en la cual le comunicaba que haciendo uso de la facultad que le confiere la cláusula III) del contrato de arrendamiento del inmueble, la sociedad arrendataria decide dar por finalizado el contrato unilateralmente a partir del mes de*

agosto del año en curso, dos mil diez, y como consecuencia de dicha decisión desocuparían el inmueble, la última semana de julio del año en curso; por su parte la sociedad que representan, con otra carta le manifestó a la demandada, que de acuerdo con el contrato de arrendamiento, el periodo original de tres años fue prorrogado por iguales períodos a partir del primero de noviembre del año dos mil cinco, en vista que siguieron pagando el canon contractual por el inmueble objeto del contrato, y que por lo tanto el contrato terminaría el treinta y uno de octubre del año dos mil once. Ésta última carta no fue contestada, desaprovechando la posibilidad de llegar a un acuerdo, sin llegar a reclamos judiciales. Posteriormente las partes se reunieron, y consta que la sociedad IPESA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., no entregó en ese acto las llaves debido a que no había desocupado el inmueble totalmente; asimismo que la arrendataria autorizó a sus representadas, para que por medio de su representante y administrador único propietario y apoderado respectivamente, levantaran el acta notarial que contenga el dictamen sobre los daños o deterioros ocasionados al inmueble arrendado, manifestando que el hecho de que entregaran las llaves, no significaba que aceptaba o reconocía que el mencionado contrato estuviera vencido, caducado o terminado, ya que está vigente. La demandada ha incumplido también la cláusula VII) del contrato en comento, al haber ocasionado daños gravísimos en el edificio, los cuales a la fecha no han sido reparados. Además la demandada, ha violado la cláusula VIII) del citado contrato, que establece las prohibiciones, específicamente el literal b) que le prohíbe hacer modificaciones o distribuciones en el inmueble arrendado sin previo permiso escrito de las arrendantes, y la demandada modificó totalmente la distribución del inmueble arrendado sin autorización. La demandada ha incumplido el contrato al desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo cuya fecha expira el día treinta y uno de octubre del año dos mil once, habiendo desocupado el inmueble y entregado las llaves del mismo hasta el día dos de agosto del año dos mil diez, razón por la que en forma unilateralmente violaron el contrato, razón por la cual le da derecho a sus representadas, a reclamar los cánones de arrendamiento dejados de percibir a partir del día primero de agosto del año dos mil diez hasta el día treinta y uno de octubre del año dos mil once, en que hubiera podido terminar el contrato normalmente, todo de conformidad al art. 1733 inc. 1º C.C.; asimismo ha violado el contrato en su cláusula VII). También recae la penalización sobre la sociedad demandada, por medio de la cláusula IV). Por todo lo expuesto piden, que previo los trámites de ley, vista las violaciones de ley cometidas por los demandados, en sentencia declare terminado el contrato de arrendamiento

*entre las partes, por haber incumplido el contrato al desocupar el inmueble arrendado anticipadamente. Se condene especialmente a los demandados, al pago de cánones de arrendamiento adeudado dejados de percibir a partir del día primero de agosto del año dos mil diez, hasta el último de octubre del año dos mil once; de igual forma se condene a los demandados al pago de daños y perjuicios que incluyen materiales y mano de obra; se condene también al pago en concepto de multa que contiene el contrato”.*

2.2) La sociedad demandada, **INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, fue emplazada, y ésta haciendo uso de su derecho, contestó la demanda, a través de sus apoderados, licenciados **OMAR ADALID FLORES MERCADO** y **JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ**, mediante escrito de fs. 190 a 197 p.p., y en lo pertinente expresaron: *“Que la sociedad demandada celebró contrato de arrendamiento con las demandantes, sobre un inmueble de la propiedad de éstas últimas, para poner sus oficinas administrativas. Que el contrato original fue celebrado entre las partes por un período de tres años, acordando las partes que el contrato debía vencer su plazo original el día último de octubre del año dos mil cinco, mas no obstante el mismo se podía prorrogar por acuerdo entre las partes, sin establecer el periodo por el cual sería prorrogado el plazo original, por lo que no existiendo un período determinado, su representada no teniendo interés alguno en continuar con el arrendamiento notificó al arrendante con un período previo de un mes y quince días, su intención de dar por terminado el contrato, y siendo que el plazo original ya había terminado, y no habiendo una estipulación expresa del plazo sobre el cual debería acaecer la prórroga, y ya la ley previendo esta situación le otorgó el parámetro que será el que subsana esta situación y es el regulado en el art. 1744 inc. 3° C.C., que subsana las omisiones de las partes. Al no haber expresamente acuerdo respecto al plazo de las prórrogas, no existe consentimiento expreso de ninguna de las partes en el cual conste que las prórrogas de dicho contrato serían por períodos iguales al plazo original, por lo que no pueden entenderse bajo ninguna óptica objetiva como un consentimiento tácito, lo cual ya el acuerdo de voluntades ya lo prohíbe al establecer que el contrato es improrrogable. Así, su representante, desocupó el inmueble entregándolo limpio. Respecto al incumplimiento de la cláusula VII) del contrato pidieron realizar prueba pericial judicial, ya que la pericia que realizó la parte demandante, fue sin presencia de su representada, y eso es atentatorio al derecho de defensa, a fin de dictaminar si el deterioro se trata del natural del*

*inmueble o fue ocasionado por el mal uso. Por otra parte aclararon que, al momento de desocupar el inmueble se estableció de parte su representada, que dejaba el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, pero el representante de la sociedad demandante pidió se dejaran unas modificaciones para mayor valor del inmueble y que aún permanecen en el mismo, como la bodega. Que respecto al codeudor solidario, alegaron excepción de improponibilidad de la demanda en base a lo establecido en el art. 277 CPCM., por el hecho de que el objeto de la demanda no es atinente al representante legal de la sociedad demandada, pues el precitado señor se constituyó en el plazo original ya que no manifestó que sería en sus prórrogas; y piden que se tenga por contestado la demanda en sentido negativo, se tenga que se ha dado mantenimiento al inmueble objeto del contrato en comento; que se tenga reconocida por su parte la terminación del contrato partir del mes de agosto del año dos mil diez, por encontrarse el contrato vencido y haberse entregado el objeto del contrato, sin responsabilidad para su representada, se resuelva también la excepción planteada, y se ordene la devolución del depósito dado en razón de tal contrato”.*

2.3) La señora Jueza “2” del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, le dio el trámite legal a las alegaciones iniciales, y convocó a las partes a audiencia preparatoria, tal como lo establece el art. 290 CPCM., cuyo contenido consta de fs. 708 a 718 fte., p.p.; posteriormente se realizó audiencia probatoria, la cual se encuentra agregada de fs. 1747 a 1750 fte., de fs. 1760 a 1799 fte., y de fs. 1802 y 1820 fte., todos del proceso principal.

Transcurrido el plazo establecido en el art. 417 CPCM., la señora Jueza “2” del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, dictó sentencia a las ocho horas y cincuenta y nueve minutos del día tres de junio del año dos mil once, como consta de fs. 1821 a 1864 p.p.; sentencia de la cual, se recurre y es objeto del presente incidente.

### **III- DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

3.1) Esta Cámara, mediante el auto de fs. 15 a 16, del incidente de apelación, luego de realizar el examen de admisibilidad y procesabilidad del recurso interpuesto por los licenciados OMAR ADALID FLORES MERCADO y JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ, como apoderados de la sociedad apelante, **INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, admitió dicho recurso; señalándose lugar, día y hora para la celebración de la audiencia oral y pública, de

conformidad a lo establecido en el art. 513 Inc. 3° CPCM., cuyo resultado consta de fs. 19 a 21 fte., del incidente aludido.

**a) PUNTOS Y CUESTIONES PLANTEADOS EN EL RECURSO DE**

**APELACIÓN.**

3.2) Los apoderados de la parte apelante, licenciados OMAR ADALID FLORES MERCADO y JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ, en su escrito de fs. 2 a 13, del presente incidente, en lo esencial, al fundamentar su recurso de apelación, expusieron: Que las estimaciones según su opinión son contrarias a derecho, y fundamentan su apelación debido a que, la resolución impugnada violenta los principios rectores del derecho procesal y por ende las garantías constitucionales, así mismo, se ha efectuado una incorrecta aplicación tanto de normas procesales como de normas legales, además de una valoración incompleta, e inadecuada de la prueba vertida en el proceso. Errónea aplicación de las normas, respecto a la cláusula III) del contrato que establecía que el contrato era improrrogable pero que se podía prorrogar por acuerdo entre las partes sin establecer el plazo para el cual se entendía prorrogado, por lo que su representada sin interés de seguir con el contrato decidió dar por terminado el contrato mismo, con respecto al plazo, el art. 1744 C.C., suple dicha omisión y es aplicable al caso. Pero la jueza a quo, no lo ha aplicado y en su lugar aplicó el art. 1733 C.C., que es una errónea aplicación de la ley, vulnerando no solo la legislación vigente, sino que ha omitido efectuar una valoración adecuada de la ley, la doctrina y la jurisprudencia, aplicando además indebidamente el citado artículo, pues dicho precepto recoge la figura llamada TÁCITA RECONDUCCIÓN, que es la renovación que se produce del contrato de arrendamiento por la falta de entrega de la cosa y la anuencia del arrendador cuando se dan los demás requisitos legales. En ese orden de ideas, hay que diferenciar entre la prórroga del plazo y la tácita reconducción; en la valoración efectuada por la jueza a quo es que el hecho de no incurrir en mora es un efecto sine quanon, que hace que el contrato quede renovado, pero no el requisito único, ni a la luz de lo dispuesto por la ley, ni tampoco lo que establece el contrato. En el presente caso, no hay lugar a duda que se trata el presente caso de la figura de la tácita reconducción, la cual está en el art. 1744 C.C., en tal sentido ante la omisión de las partes en el contrato respecto al plazo de las prórrogas, ese precepto legal debe servir de parámetro para dilucidar el caso; no puede establecerse que la prórroga sería por tres años como el plazo original, pues no puede caprichosa y unilateralmente

establecerse el período para el cual se ha fijado un arrendamiento, sobre todo si ya estaba establecido que el mismo era improrrogable, y que debía ser por un acuerdo expreso, y en el contrato nunca se estableció que las prórrogas iban a ser períodos iguales, es decir, no existe consentimiento expreso de ninguna de las partes en el cual conste que las prórrogas serían igual al plazo original. Sobre los daños en el inmueble, no se valoró que los mismo correspondían a daños naturales o propios del inmueble, ya que las que corresponde al arrendatario son las locativas, y es obligación del arrendador mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada la cosa; además las modificaciones hechas por su representada, no dañan en nada el bien, ya que no van adheridos al mismo, y la juez a quo no ha valorado cuales reparaciones son de índole no locativas; además sobre la prueba pericial donde existen varias discrepancias entre los testigos, el peritaje de parte y el judicial, por lo que no debieron producir fe plena, también la juez a quo no valoró prueba contribuyera a sustentar lo contrario expresado por su parte. Así, al no darle correcta interpretación a las disposiciones legales y a la prueba vertida, se ha vulnerado gravemente el derecho de defensa de su representada, por lo que piden por medio del recurso de apelación, que se revoque la sentencia impugnada por las falencias antes indicadas.

#### **b) AUDIENCIA EN SEGUNDA INSTANCIA.**

En la audiencia de segunda instancia, celebrada a las nueve horas y treinta minutos del día nueve de agosto del año dos mil once, de conformidad a lo estipulado en el art. 514 CPCM., se le concedió la palabra a los apoderados de la parte apelada, para que se opusieran o se adhirieran a la apelación, interviniendo el licenciado REY JOAQUÍN NOCHEZ PEÑA, quien manifestó: *han leído con detención los motivos que sustenta el recurrente, por lo que se oponen rotundamente a los mismos, de conformidad al art. 514 CPCM., debido a que han sido invocados como motivos tres fundamentos; el primero, la supuesta errónea aplicación del art. 1733 C., y la incorrecta aplicación del art. 1744 inc. 3° C.; segundo, la supuesta errónea aplicación de los arts. 1360, 1416, 1417, 1418, 1427, 1429, 1733, 1735, 1760 y 2080 todos del C.C.; y, como tercer motivo de la apelación, una supuesta falta de valoración de documentación elaborada en idioma extranjero y que no fue valorada por la jueza a quo. La sentencia condenatoria ha sido debidamente motivada y fundamentada, explicada y aclarada por la jueza, para condenar a la sociedad en daños y perjuicios, por haber terminado el contrato de manera unilateral, el cual vencía el día último de octubre del año dos mil once. Sobre el primer punto, en relación a la errónea*

*interpretación del art. 1733 C., esta disposición es clara y no necesita mayor explicación, y está relacionada con el art. 1744 inc. 3° C., que habla de la renovación del contrato cuando éste no fuera escrito sino de forma verbal. La contraparte ha hecho referencia, a una sentencia de la Cámara Tercera de lo Civil de la Primera Sección del Centro, en la que se establece que las cláusulas de un contrato son ley para quienes los suscriben, y que por lo mismo, son ley entre las partes de conformidad al art. 1416 C., dando base los apelantes para otro tipo de casos que no es el presente, fundándose en el art. 6 inc. 2° de la Ley de Inquilinato; en la declaración que aparece de fs. 1766 a 1783 de la novena pieza, donde se encuentra la declaración y confesión del señor MARCO ANTONIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ, representante legal de la demandada, y él al ser interrogado claramente dijo que el contrato había sido prorrogado y que se podía prorrogar si había consentimiento de las partes. La apelación ha sido fundada en el art. 6 inc. 2 de la Ley de Inquilinato, y al contrato en debate no le es aplicable la Ley de Inquilinato, sino el art. 1733 C., y en ese sentido se oponen en considerar que la ley de Inquilinato no le es aplicable por su destino, ya que el inmueble arrendado no era para vivienda sino para uso comercial. El segundo punto, sobre los daños y perjuicios, en el proceso fueron los apelantes los que solicitaron la prueba pericial, donde se dictaminó de parte del perito Ingeniero RENE ALVARADO, que los daños y perjuicios fueron irrogados por un mal uso del inmueble y por falta de mantenimiento; y por ello fueron condenados al pago de la suma de CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto de daños y perjuicios, cantidad que se obtuvo de la prueba judicial practicada, ya que en ocho años no se pudo deteriorar y destruir el inmueble en un periodo muy corto; y respecto al tercer motivo, y que es que no se admitió una prueba documental que no pudo ser valorada en la audiencia, porque los apelantes no le agregaron los requisitos establecidos en la ley para ser admitida, como lo es la traducción pertinente que la ley exige, y que establece la Convención para recibir documentos del extranjero y la Convención de la Haya. Los tres motivos la señora jueza los ha valorado correctamente, por lo que piden que se ratifique la sentencia venida en apelación, en todas sus partes por estar dictada conforme a derecho. Posteriormente se le concedió la palabra a los apoderados de la parte apelante, interviniendo el licenciado JOSÉ OMAR PERAZA LÓPEZ, para que se pronunciara con relación a la oposición, quien manifestó: si bien es cierto se suscribió un contrato de arrendamiento, el art. 1733 C., fue aplicado erróneamente, pues en el mismo contrato se estableció que el mismo era improrrogable*

*debiendo haber sido aplicado el art. 1744 inc. 3° C. Por otra parte hay una prueba que la señora jueza no valoró y que pide sea valorada por este Tribunal, porque la jueza a quo manifestó que estaba en un idioma diferente al castellano, y dicha prueba no se encuentra en idioma distinto, sino que únicamente el apéndice de las hojas, de ahí el resto del contenido está en castellano; por lo que pide se revoque la sentencia, por considerar que no está dictada conforme a derecho y se dicte la que corresponde.*

Posteriormente se dio por concluida la audiencia, anunciando verbalmente el fallo respectivo.

#### **IV-FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

De conformidad a lo establecido en el art. 515 inc. 2° CPCM., la sentencia que se dicte en apelación se pronunciará sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso; siendo puntualmente la petición que conforma el objeto del presente incidente, que se revisen las normas de derecho que la jueza a quo ha aplicado, y que se emita la sentencia que corresponde a derecho.

4.1) En primeros términos es necesario aclarar conceptos respecto a ciertas cláusulas del contrato en análisis y circunstancias que respecto al mismo acontecen, sobre las cuales existe discrepancia en su interpretación, previo a verter el pronunciamiento decisivo sobre el fondo del asunto. En tal sentido, como bien ha señalado la señora Jueza a quo, el realizar un negocio o acto jurídico, deviene de la potestad que toda persona con la libre administración de sus bienes tiene, como facultad de comprometer su voluntad al cumplimiento de determinadas obligaciones. Sin embargo, las personas cualquiera que sea su naturaleza, no pueden ejercer este derecho, con absoluta libertad, pues lo limita la permisibilidad de la ley; así, las personas pueden posicionarse como partes en un negocio jurídico o contrato, estableciendo entre las mismas una serie de reglas que auto regularán su relación estrictamente jurídica, pudiendo incluir con libre determinación los alcances de dichas reglas, siempre y cuando estén dentro del margen de la ley, y lo realizan a través de estipulaciones que sólo surten efectos entre los mismos, y cesan a la vez por acuerdo entre ellos, art. 1416 C.C.

En tal sentido, los contratos así celebrados, deben cumplirse de buena fe, por lo que pueden obligar no solo lo que ellos contemplan, sino que obligan todas las cosas que emanan de la naturaleza de los mismos o que la ley o la costumbre señalen.

4.2) En el presente caso, ha quedado plenamente establecido, que las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre un bien urbano, y que libremente fijaron condiciones que iban a regir la relación, durante la vigencia del mismo.

Entre esas condiciones que establecieron, está la cláusula III) del contrato de arrendamiento en estudio, que en lo pertinente expresa: “*PLAZO: el plazo del arrendamiento del inmueble será por el período de tres años improrrogables a partir del día primero de noviembre de dos mil dos, es decir, que termina el día último de octubre de dos mil cinco. No obstante lo anterior este contrato se podrá prorrogar por acuerdo de ambas partes, siempre y cuando no exista mora en el pago del arrendamiento*”; la anterior cláusula implica que las obligaciones y derechos que emanan del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, estaban sujetas a un plazo, pues el arrendamiento fue por tiempo determinado. Sin embargo, los mismos contratantes establecieron que, dicho contrato podía prorrogarse si concurrían dos requisitos: que no haya mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que existe mutuo acuerdo en la prórroga del mismo entre las partes. Empero, no se fijó el plazo de vigencia de las prórrogas, ni se establecieron elementos mínimos como para interpretar que sería para el mismo plazo original.

De conformidad a las disposiciones legales para la interpretación de los contratos, el art. 1431 C.C., establece que, *conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*. En el caso *sub júdice* las partes han contrato en términos claros, por lo que la interpretación del mismo debe ser en base al tenor literal de las palabras que expresaron y convinieron los contratantes, con sus respectivas consideraciones jurídicas.

En razón de lo anterior, podemos afirmar que respecto a la vigencia del contrato original, se extinguió por la expiración del plazo para el cual se contrató. Y como lógica de lo anterior, hasta la época fijada como vigencia del plazo, es que el arrendador tenía derecho a percibir la renta, así como el arrendatario tenía derecho de gozar del bien dado en arrendamiento.

4.3) No obstante, las mismas partes mediante actos positivos, manifestaron su voluntad inequívoca de preservar el arriendo, no constando documento alguno donde se observe que de mutuo acuerdo decidieron prorrogar el contrato de arrendamiento, más bien lo que se ha podido establecer en el proceso, es que el arrendador, al término del contrato no exigió la restitución del bien dado en arrendamiento que era su derecho, y que el arrendatario con el beneplácito de éste, siguió pagando el canon correspondiente y usando la cosa.

Sin embargo, la Jueza a quo, ha tenido por establecido mediante la prueba testimonial, que las partes, mutuamente acordaron prorrogar el contrato por tres años más; sin embargo, los testigos que así declararon, no establecieron los medios a través de los cuales se realizó dicha prórroga, ni manifestaron en qué términos se realizó. Lo anterior implica, que en el caso de que nos trata, la Jueza tuvo que haber valorado el hecho que caracteriza el contrato de arrendamiento, y la figura de la prórroga, que para efectos jurídicos debe de constar por medios inequívocos en forma clara y precisa, sea verbal o por escrito. Así, no consta en autos que exista prórroga alguna; lo que sí existe, son actos positivos mediante los cuales, se establece la voluntad de las partes de preservar el contrato, no constando el tiempo de vigencia de la prórroga, pues se colige que no se estableció plazo alguno.

No constando en autos el plazo para el cual se otorgó la prórroga del contrato de arrendamiento, debemos de asumir lo que el inciso 3° del art. 1744 C.C., que se refiere a la tácita reconducción, que al efecto regula, que con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera. Como se puede ver, en el caso de marras, se cumple con los tres requisitos que prescribe la ley, que son: que la cosa arrendada sea inmueble, que el arrendatario conserve la tenencia de la cosa, y que el arrendatario haya pagado la renta correspondiente, con el beneplácito del arrendador en un período posterior a la extinción del contrato, o las partes hayan ejecutado otros hechos demostrativos de su inequívoca intención de preservar el arriendo.

La reconducción importa la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones que el original, manteniendo idéntico sus condiciones y modalidades, pero variando en su duración; cualquiera que haya sido el arriendo que terminó, el nuevo arriendo tiene una vigencia de hasta tres meses, en el presente caso porque el bien arrendado es urbano. De tal manera que es ésta, la figura que opera en el presente proceso, y no la prórroga del contrato de arrendamiento en comento, pues la misma no existió.

4.4) Respecto a los daños y perjuicios a los que condenó la señora Jueza a quo a la parte demandada, la misma ha expresado en su sentencia que, con la prueba por testigo y la prueba por perito, se ha logrado determinar la obligación de indemnizar por daños ocasionados al bien dado en arrendamiento, por el mal uso y falta de conservación; sin embargo, al emplear la sana crítica, la Jueza a quo tuvo que analizar el dictamen técnico, que es el más idóneo para establecer el daño ocasionado al bien inmueble, y en él, el perito judicial establece que el método empleado fue el *Ross-Heidecke*, afirmando el perito nombrado que, *este método está diseñado para estimar las diferencias de valor asociadas al estado de las construcciones y al nivel reparaciones requerido para determinar el estado actual en función del estado original, y poder cuantificar de una forma técnica, racional y justa el costo actual del bien en función del detrimento del mismo*. En tal sentido se puede apreciar en el dictamen pericial, que los parámetros tomados respecto al tiempo fueron desde la época de la construcción del bien inmueble dado en arrendamiento, y desde la fecha o época en la que el propietario lo adquirió, sin diferenciar los daños que se han acaecido sobre dicho bien, durante todo el transcurso del tiempo, tomando en consideración que el uso que le dio la parte demandada fue los últimos ocho años, y no los cuarenta años de vida que tiene el inmueble.

Así, también es de tomar en cuenta, que las partes estaban consientes en relación a la finalidad con la que se arrendaba el inmueble, y que para conseguir ese fin era necesario realizar ciertos ajustes al bien inmueble, por lo que la parte demandante estaba consciente del uso que la demandada daba a la cosa arrendada. Esta última, ha manifestado que cumplió con sus obligaciones racionalmente, y es así, porque hay que considerar el deterioro natural de dicho bien, por efectos ambientales sobre el mismo.

Con todo lo anterior, puede establecerse, que no existe la certeza técnica de que todos los daños o alguno de ellos hayan sido provocados por el mal uso o falta de mantenimiento (reparaciones locativas) de parte del arrendador, y no puede atribuírsele a la misma el deterioro natural de la cosa, por lo que no puede obligársele conforme a derecho a resarcir los daños y perjuicios a favor de la demandante.

4.5) En relación a la pretensión de la parte demandada, de la devolución del depósito, es procedente acceder a ello, en razón que no se ha determinado la relación directa de los detrimentos acaecidos sobre el bien inmueble arrendado, ni tampoco se ha constatado que la

demandada incurra en los supuestos que establece la cláusula XII) del contrato de arrendamiento, por lo que no es procedente retener dicho depósito de parte de la sociedad y señora demandantes, debiendo devolvérselo a la parte demandada.

#### **V- CONCLUSIÓN.**

Esta Cámara estima, que en el caso *sub júdice*, no existió prórroga del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes como manifiestan los apoderados de la parte apelada, licenciados **REY JOAQUÍN NOCHEZ PEÑA** y **GUADALUPE MARTÍNEZ VÁSQUEZ**, sino la *tácita reconducción*, por lo que no existe obligación de la parte demandada, de pagar los cánones pretendidos por la parte demandante, ya que el contrato original expiró en su plazo acordado, es decir, expiró el día último del mes de octubre del año dos mil cinco, operando posterior a dicha fecha un nuevo contrato que se da por terminado en la sentencia recurrida, como consecuencia de la terminación unilateral de parte de la sociedad demandada, de conformidad a lo establecido en el inciso 3° del art. 1744 C.C. En cuanto a los daños y perjuicios, este Tribunal estima que, no existen elementos técnicos idóneos que determine que por responsabilidad de la sociedad demandada, ha acaecido sobre el bien dado en arriendo, los deterioros y daños exigidos, por lo que no puede estimarse la pretensión de la demandante, del pago de daños y perjuicios. Por último, si es procedente acceder a la pretensión de la parte demandada, respecto a la devolución del depósito dado en garantía, ya que no consta la concurrencia de las circunstancias establecidas en la cláusula XII) del contrato de arrendamiento, para que las demandantes lo retengan; por lo que, se concluye que la sentencia impugnada, no está dictada conforme a derecho, respecto a los literales B), C), F) y G), siendo procedente en dichos puntos revocarla, pronunciando la que a derecho corresponde en relación a los mismos, debiendo confirmarse los literales A) y D), por estar dictados con arreglo a la ley; y condenar en costas de primera instancia a la parte recurrida.

#### **VI- FALLO.**

**POR TANTO:** Sobre la base de los argumentos expuestos, disposiciones legales citadas y de conformidad a lo establecido en los arts. 1 inc. 1°, 11, 15, 18, 172 inc. 1°, 182 atribución 5ª Cn., 1417, 1426, 1431, 1433 y 1704 C.C., 212, 215, 216, 217, 218, 219, 220 inc. 1°, 272, y 275 CPCM.; **A NOMBRE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR, ESTA CÁMARA FALLA:** a) **REVÓCANSE** los literales B), C), F) y G) del fallo de la sentencia venida en apelación, pronunciada por la señora Jueza 2 del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San

Salvador, a las ocho horas y cincuenta y nueve minutos del día tres de junio de dos mil once; **b) DESESTÍMASE** la pretensión de pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir, solicitados en la demanda, por los apoderados de la parte demandante, licenciados REY JOAQUÍN NOCHEZ PEÑA y GUADALUPE MARTÍNEZ VÁSQUEZ, por lo que **ABSUÉLVESE** a la demandada, sociedad INSTRUMENTACIÓN Y PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de la referida pretensión; **c) DESESTÍMASE** la pretensión de indemnización de daños y perjuicios, pedida en la demanda por dichos apoderados, por lo que **ABSUÉLVESE** a la mencionada sociedad, de la pretensión incoada; **d) ESTÍMASE** la pretensión de la parte demandada, de devolución del depósito solicitado por la misma, en su escrito de contestación de la demanda, en virtud de haberse desestimado la pretensión de indemnización de daños y perjuicios solicitada por la parte actora; en consecuencia, **ORDÉNASELE** a la parte demandante sociedad ROSALILIAN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y a la señora JACQUELINE MARÍA SILHY DE BRAHIM, conocida por JACQUELINE MARÍA SILHY CHAHIN DE BRAHIM, **DEVUELVAN** a la referida sociedad demandada, la cantidad de CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que fueron dados en calidad de depósito de garantía en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mencionadas; **e) CONFÍRMANSE** los literales A) y D) del fallo de la sentencia impugnada; **y, f) CONDENASE EN COSTAS** de primera instancia a la parte apelada. **No hay condenación en costas de esta instancia.**

Oportunamente, devuélvase la pieza principal al juzgado de origen con certificación de ésta sentencia. **Hágase saber.-**

**Pronunciada por los Señores Magistrados que la suscriben.**