

**83-4CM-13-A.**

**CÁMARA SEGUNDA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO:** San Salvador, a las quince horas del día treinta y uno de octubre de dos mil trece.

El presente recurso de apelación, ha sido interpuesto por el licenciado **JULIO RENE F. R.**, mayor de edad, Abogado, de este domicilio, quien se identifica con su Tarjeta de Abogado Número DOS MIL OCHOCIENTOS NUEVE, sustituido posteriormente por el abogado **JOAQUIN HUMBERTO A. R.**, mayor de edad, Abogado, del domicilio de Mejicanos, quien se identifica con su Tarjeta de Abogado Número [...], ambos en calidad de Apoderados de la Sociedad **CERAGEM OH, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CERAGEM OH, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, en contra del auto definitivo pronunciado por el Juzgado Cuarto de lo Civil y Mercantil a las ocho horas treinta minutos del día trece de septiembre de dos mil trece, en el proceso Común de Terminación de Contrato, promovido ante el mencionado tribunal, por el licenciado **JULIO RENE F. R.**, en calidad de Apoderado de la Sociedad **CERAGEM OH, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CERAGEM OH, S.A. DE C.V.**, en contra del señor **JULIO EDUARDO MORENO NIÑOS**.

Ha intervenido en primera instancia el licenciado **JULIO RENE F. R.**, sustituido en esta instancia por el abogado **JOAQUIN HUMBERTO A. R.**, ambos de generales relacionadas, actuando como apoderados de la parte demandante y en esta instancia como apelantes.

El objeto del presente incidente de apelación, es que se revoque el auto definitivo recurrido por ser contrario a derecho, y en su lugar, se ordene a la Juez a quo que admita la demanda presentada.

**VISTOS LOS AUTOS, Y**

**CONSIDERANDO:**

**I.-ANTECEDENTES DE HECHO.**

**1. RESOLUCIÓN IMPUGNADA.**

El auto definitivo recurrido en lo pertinente EXPRESA: """"...En ese sentido, en el proceso Común de Rescisión de Contrato de Arrendamiento, la pretensión que persigue es que se declare la rescisión de dicho contrato, en virtud que se ha constituido en mora con la entrega del inmueble, bajo las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento; al hacerse el estudio de

dicha Acta Notarial presentada, en la cual manifiesta que se consignó el contrato de arrendamiento, el Artículo 50 ya citado de la Ley del Notariado, dice “Las actas notariales se referirán exclusivamente a hechos que por su índole no puedan calificarse como contratos.” Y el Licenciado F. R., no presentó contrato de arrendamiento en Escritura Pública o documento privado autenticado, sino que una Acta Notarial con formalidades de escritura, la cual no se califica como contrato; y no obstante a ello, que sí hubiere presentado documento autenticado de contrato de arrendamiento con las formalidades de ley, en fotocopia certificada por notario, no haría fe las fotocopias admitidas, también como lo dice el artículo 30 de la Ley Del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, ya citado, que no tendría lugar las copias fotográficas o fotostáticas para hacer valer una pretensión. Por lo antes expuesto, y disposiciones legales citadas, este tribunal RESUELVE: **DECLARASE IMPROPONIBLE** la demanda presentada por falta de presupuesto esenciales como es el Documento base de la pretensión o sea el Contrato de Arrendamiento, interpuesta por el Licenciado JULIO RENE F. R., en su calidad de Apoderado General Judicial con Cláusulas Especiales de la Sociedad CERAGEM OH, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Representada Legalmente por el señor YOUNG JOO SUNG.”””””

## **2. SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO EN PRIMERA INSTANCIA.**

### **2.1 ALEGACIONES DE LAS PARTES:**

#### **2.1.1 ALEGACIONES DE LA PARTE DEMANDANTE:**

Con fecha tres de septiembre de dos mil trece, la parte actora presentó demanda, en la cual en lo principal, manifestó: **RELACION DE LOS HECHOS** Que mi representada suscribió un contrato de arrendamiento simple de un local comercial en calidad de arrendatario, dicho contrato de arrendamiento fue legalizado por medio de acta notarial suscrita en esta ciudad a las once horas del día siete de mayo del presente año, ante los oficios notariales de la Notario Elsa Marina R. G., local ubicado en avenida las carretas y calle El pedregal, Block F, número UNO, Jardines de la hacienda, Tercera Etapa, Jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, el cual sería destinado para la instalación de un negocio de venta por mayor y menor de equipos termo masajeadoras, exhibición y demostración de estos equipos, dicho contrato fue suscrito con el señor **JULIO EDUARDO MORENO NIÑOS**, para el plazo de VEINTISEIS MESES, prorrogables, contado el plazo a partir del día **UNO DE JUNIO DE DOS MIL, TRECE**, por el valor de **CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DOLARES** precio que sería pagado

por medio de veinticuatro cuotas mensuales de **DOS MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, los cuales serían pagados en forma anticipada, fija y sucesivas y se documentarían además, con veinticuatro letras de cambio únicas sin protesto por la suma de DOS MIL TRESCIENTOS DOLARES DE LOS ESTAODS UNIDOS DE AMERICA CADA UNA correspondientes a cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo; todas estas circunstancias planteadas las compruebo con la copia certificada del ACTA NOTARIAL donde se consignó el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que presento, suscrito entre mi poderdante y el señor JULIO EDUARDO MORENO NIÑOS, copia que le fue entregada por este último a mi mandante, el cual constituye prueba documental de la relación contractual existente, debo aclarar su señoría, que presento copia certificada de dicho contrato, junto con las copias de ley, en vista de que ese fue el documento entregado por el arrendante a mi representante como documento base. Es el caso su señoría que el arrendante, se ha constituido en mora con mi poderdante en la fecha de entrega del inmueble, bajo las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento antes señalado, es decir no fue entregado el día uno de junio del dos mil trece, y ni antes ni posterior a esa fecha se envió comunicación alguna por parte del arrendante, alegando justo impedimento por el atraso, no obstante habersele requerido verbalmente en diferentes ocasiones, la urgencia de la entrega del local según lo pactado. **NORMAS JURIDICAS EN LAS CUALES SUSTENTO MI PRETENSION (ART. 276 Ord. 6°)**. Mi cliente cumplió su obligación de pago, al entregar la cantidad de **DOS MIL TRESCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, al arrendante. El contrato si bien es cierto fue firmado en la fecha indicada, el mismo se reputa perfecto conforme lo regula el artículo 1709 del Código civil a pesar de que ambas partes convinieron expresamente a que el inmueble dado en arrendamiento se entregaría formalmente hasta el día uno de junio de dos mil trece, fecha en la cual el arrendante iba a dar terminado las reparaciones que se comprometió efectuar y que nunca realizó, por lo tanto, conforme a lo regulado en el art. 1712 número 1 del Código Civil, el arrendante incumplió su obligación principal en el contrato de entregar formalmente la cosa arrendada y por lo tanto procede que mi mandante desista del contrato sin responsabilidad alguna y el arrendador está en la obligación de indemnizar al arrendatario en daños y perjuicios por la mora en la entrega de la cosa, según lo regula el art. 1714 del Código Civil. Como se denota en este apartado, existe un claro incumplimiento de lo pactado por parte del arrendante sin justificación alguna que implica indemnización a favor de mi mandante, quien estuvo a la espera

paciente de la entrega del inmueble arrendado con las mejoras ofrecidas. Por lo antes expuesto su señoría con el debido respeto que su autoridad le merece le pido: **En sentencia definitiva previos trámites procesales establecidos por la ley, se declare la rescisión de contrato de arrendamiento celebrado entre mi poderdante y el señor JULIO EDUARDO MORENO NIÑOS, se devuelva a mi poderdante la cantidad de CUATRO MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, en concepto de primera cuota y depósito entregado al demandado; y se le condene a una indemnización de daños y perjuicios correspondientes a los gastos que mi cliente incurrió por la conducta mostrada por el arrendante.””

El Juez Aquo, por auto de las ocho horas treinta minutos del día trece de septiembre del presente año, agregado a fs. 22 p.p., declaro *improponible* la demanda presentada.

No estando conforme con dicha resolución, el licenciado **JULIO RENE F. R.**, mediante escrito presentado el día veinticuatro de septiembre de dos mil trece, interpuso el recurso de apelación que nos ocupa.

### **3. SUSTANCIACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

Esta Cámara, luego de realizar el examen de admisibilidad del recurso de apelación interpuesto por el licenciado **F. R.**, en el carácter relacionado, admitió el recurso mediante auto de fs. 4 del incidente; y señaló lugar, día y hora para la celebración de audiencia de apelación, de conformidad a lo establecido en el Art. 513 inc. 3º CPCM.

### **4. FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

El licenciado **JULIO RENE F. R.**, en la calidad dicha, mediante escrito de fs.2 al 3 del incidente, en lo esencial, expuso: “”**EXPRESIÓN CLARA Y PRECISA DE LOS FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** a) Errónea revisión y aplicación del derecho, respecto de los artículos 1, 312, 313, 321 y 330, todos del Código procesal Civil y Mercantil. Mi persona, en calidad de representante procesal de **CERAGEM, OH, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPTIAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CERAGEM OH, S.A. DE C.V.**, interpuse demanda en proceso Común Civil de terminación de contrato de arrendamiento de local comercial por incumplimiento. En la misma se expresó que se contaba con un documento en el cual se hacía constar el contrato de arrendamiento suscrito entre mi cliente y el demandado señor **JULIO EDUARDO MORENO NIÑOS**, se dijo claramente, que ese era el documento que el demandado había entregado y sobre la base del cual se habían efectuado los actos que se narran

en la base fáctica de la demanda, esto es, la entrega de un inmueble en arrendamiento y el pago del precio el alícuotas. Conforme al artículo 312 del Código Procesal civil y Mercantil, ofrecí probar las afirmaciones dadas a conocer sobre los hechos controvertidos que han sido el fundamento de mi pretensión, siendo este documento únicamente uno más dentro del abanico probatorio ofrecido. Consecuentemente, con todos estos elementos probatorios, se pretendía en el juicio conforme lo regula el artículo 313 ordinal 1º de la del Código Procesal Civil y Mercantil probar las afirmaciones sobre la existencia de un contrato. No obstante lo anterior, el señor Juez en su resolución se basa en un único elemento de prueba, como si fuera este la única prueba ofrecida a favor del demandante, dejando de lado *per se* todo el demás abanico probatorio ofrecido. Finalmente, debe considerarse, que el señor Juez no aplicó en su resolución, el principio de libertad probatoria que impera en la nueva normativa procesal civil y mercantil, tomando como base los artículos 30 y 50 de la Ley del Notariado, el señor Juez hizo una valoración con base al extinto modelo de tarifa legal de prueba. b) Actividad probatoria inoportuna y falta de criterio del juzgador para su valoración; violentando los artículos 277, 332, 335 y 341 inciso segundo del Código Procesal Civil y Mercantil. *El señor Juez in limine litis* desechó el documento presentado en calidad de “contrato” por considerar que el mismo carecía de formalidades legales, y que además, al ser un documento privado no era un documento sujeto a certificación notarial. Aún cuando el señor Juez tiene razón respecto a las formalidades seguidas para la elaboración del mismo, no era el momento oportuno para valorar la prueba, pues evidentemente, lo que el señor Juez hizo fue valorar prueba” y tildarla de carente de presupuestos esenciales”, para llegar a dicha conclusión tuvo que haberla leído y por lo tanto valorado; esa actividad por regla general debe realizarse en la sentencia que se dicta, y existe un momento procesal oportuno para desechar la prueba, que no es cuando se analiza la demanda. Adicionalmente, debe considerarse que el legislador no prohíbe la presentación de documentos privados en el proceso, artículo 332 Código Procesal Civil y Mercantil, el artículo 341 inciso segundo del CPCM, les brinda determinado valor probatorio; por lo tanto, resolver una improponibilidad como la que ahora se impugna, y en los términos en que se ha dictado, resulta ser una resolución adelantada, apresurada y contraria a la posibilidad de tutela judicial efectiva que le asiste a cualquier demandante, pues el señor Juez *a priori* valoró una prueba que debió valorarse en conjunto con las demás pruebas en la etapa procesal pertinente que no es cuando se examina la demanda.”””

## **II. DECLARACIÓN DE LOS HECHOS QUE SE CONSIDERAN PROBADOS.**

Se hace constar que se omite hacer declaración expresa de los hechos que se consideran probados, en virtud del momento procesal en que se encuentra el presente proceso.

## **III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

El apelante manifiesta no encontrarse conforme con lo resuelto por el Juez Aquo, por considerar que éste basó su resolución en un único elemento de prueba, dejando de lado todos los otros medios probatorios ofrecidos, haciendo con ello una errónea aplicación del Art. 330 CPCM; así también considera que la valoración hecha por el Juez Aquo respecto al documento presentado fue inoportuna.

En el caso de autos la pretensión del actor fue desestimada por considerar el tribunal inferior que el documento presentado como base de la pretensión, adolecía de presupuestos procesales esenciales en él.

El Art. 1580 C. C., establece que deben constar por escrito los actos o contratos que contengan la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos colones, y según consta en la demanda, las partes suscribieron contrato de arrendamiento por un valor superior a doscientos colones, lo cual también se encuentra regulado en el Art. 1703 inciso segundo C.C.

Situación que según lo manifestado por el actor, se probaba con la presentación de copia certificada de Acta Notarial donde se consignó el Contrato de Arrendamiento señalado; documento que efectivamente fue presentado por el actor, tal como consta de fs. 19 al 21 del proceso; de la lectura de dicho documento concluimos que efectivamente éste no cumple con las formalidades requeridas por ley para la prueba de las obligaciones de conformidad a lo señalado en los Arts. 1569 y 1570 C.C., ya que éste no es un instrumento público o auténtico, Art. 52 Ley de Notariado.

Pues el mismo sólo es prueba de que ambas partes concurrieron ante los oficios de la Notaria ELSA MARINA R. G., a manifestar su voluntad de celebrar un contrato de arrendamiento.

Si bien en el caso de autos el Arrendamiento pactado por las partes, no fue suscrito por ninguna de las formas señaladas en los artículos anteriores para la prueba de las obligaciones, el Juez Aquo no debió desestimar la pretensión planteada por el actor en su demanda, ya que el Art. 1582 C.C. establece una excepción a dicha regla, cuando señala que si existe un principio de

prueba por escrito que haga verosímil el hecho litigioso, es pertinente admitir la prueba testimonial.

Por lo que existiendo en el caso de autos un documento en el cual constan los derechos y obligaciones que ambas partes adquirieron y habiendo ofrecido el demandante en su demanda prueba testimonial con el objeto de probar el vínculo contractual que alega existió; el Juez Aquo debió darle trámite a la demanda presentada y admitir en el transcurso del proceso los otros medios probatorios ofrecidos por la parte actora, si el Juez Aquo los consideraba pertinentes y no negar de forma anticipada el derecho al actor de probar sus pretensiones, Arts. 7 y 321 CPCM.

Ante la situación planteada en el párrafo que antecede, consideramos que el fundamento del Juez Aquo para declarar improponible la demanda presentada, no se encuentra conforme a derecho.

Así también, habiendo manifestado en su demanda que solicita se “*declare la rescisión del contrato*”, por la mora del arrendador de entregar la cosa arrendada, de conformidad al Art. 1712 numeral 1º) C.C., esta es una obligación del arrendador, misma que de no cumplirse da el derecho al arrendatario de desistir del contrato, Arts. 1713 y 1714 C.C., o bien a proceder de conformidad al Art. 1360 C.C., solicitando la resolución del mismo.

De ahí que siendo la *rescisión*, la acción y efecto de rescindir, de dejar sin efecto un acto jurídico, es decir anular o invalidar el mismo; figura que nuestra legislación civil regula a partir del TITULO XX DE LA NULIDAD Y LA RESCISIÓN, Arts. 1551 y siguientes; es evidente que en el caso de autos la figura planteada por el actor en su demanda no se encuentra acorde con los hechos planteados, ya que como se dijo la mora de una de las partes, en este caso del arrendador sólo puede devenir en la resolución del contrato o bien pedir el cumplimiento del mismo, más no declarar la nulidad del mismo.

No obstante haber errado el actor en cuanto a la figura planteada, es pertinente que el Juez Aquo, de conformidad al Art. 14 CPCM, reconduzca el proceso por la vía procesal ordenada por la ley, debiendo tramitarse la demanda presentada en Proceso Común de Terminación de Contrato de Arrendamiento y no de Rescisión de Contrato, en virtud de los hechos planteados en la demanda presentada.

En virtud de los motivos expuestos, consideramos que lo resuelto por el Juez Aquo no se encuentra conforme a derecho por lo que es pertinente revocar el auto venido en apelación, y ordenarse al Juez Aquo, trámite la demanda por la vía procesal adecuada, a fin de que, de ser

probada la pretensión planteada por el actor se declare en Sentencia la Terminación del Contrato de Arrendamiento presentado y no la Rescisión del mismo, como erróneamente lo solicita el actor; así también de considerar que la demanda presentada reúne los demás requisitos de ley proceda a la admisión de la misma.

**IV.- FALLO.**

**POR TANTO:** Con base en las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y disposiciones legales citadas, esta Cámara a nombre de la República de El Salvador **FALLA: a) REVÓCASE** el auto definitivo pronunciado por el señor Juez Cuarto de lo Civil y Mercantil de este distrito judicial, a las ocho horas treinta minutos del día trece de septiembre del año dos mil trece, por no estar conforme a derecho; **b) ORDÉNASE AL JUEZ A QUO**, de conformidad al Art. 14 CPCM, re direccione la pretensión planteada, debiendo tramitarse la misma en Proceso Común de Terminación de Contrato de Arrendamiento y no de Rescisión de Contrato, y proceda a la admisión de la demanda, siempre y cuando cumpla con los demás requisitos de ley; y **c) NO HAY ESPECIAL CONDENA EN COSTAS PROCESALES**, en virtud de no haberse trabado aún la litis. Vuelva el proceso al Juzgado de origen con la certificación de ley.

**PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.**