

1340 S.S.

SALA DE LO CIVIL CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, San Salvador, a las ocho horas del cinco de septiembre dos mil tres.

Vista en Casación la sentencia definitiva pronunciada por la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, a las ocho horas y treinta minutos del veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, en el proceso civil inicialmente planteado como ordinario, pero con posterioridad modificado a sumario a petición de la parte actora, incoado por el "Instituto Nacional del Azúcar" -INAZUCAR- Institución Autónoma de Derecho Público, contra "Westem Petroleum Importers Inc., Sociedad Anónima" debidamente organizada y existente, de conformidad con las leyes del Estado de Nevada, con domicilio en la ciudad de Brea, California, Estados Unidos de América, a efecto de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes, y otras reclamaciones.- Tal sentencia decide en apelación la pronunciada a las diez horas del once de diciembre de mil novecientos noventa y ocho por el Juzgado Segundo de Hacienda.

Han intervenido en Primera Instancia el Abogado Carlos Rodolfo Meyer García, en representación de la actora; y en representación de la demandada, por su orden: la apoderada Silvia Carolina Rivera, y los Abogados José Roberto Oliva y Carlos Amilcar Amaya; en segunda instancia los mencionados Abogados Meyer García y Amaya, habiendo sólo este último actuado dentro del recurso de casación.

VISTOS LOS AUTOS;

Y CONSIDERANDO

1) El fallo de Primera Instancia. expresó: "**POR TANTO:** De acuerdo a lo antes expuesto y con base en los Arts. 1360, 1365, 1422 No. I, 1738 No.2, y 4 C.C., 417, 421, 422, 427 y 439, a nombre de la República de El Salvador **FALLO: a) Declárase terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el INSTITUTO NACIONAL DEL AZUCAR, representado legalmente por la persona del señor JOSE ERNESTO ISMAEL JAIMES, conocido por JOSE ERNESTO JAIMES ESCOBAR, y la SOCIEDAD "WESTERN PETROLEUM IMPORTERS INC.," representada legalmente por la señorita SILVIA CAROLINA RIVERA,** según Escritura Pública celebrada en esta ciudad, a las dieciséis horas del día cinco de Mayo de mil novecientos noventa y dos, autorizada en esta ciudad, ante los oficios del notario Doctor Armando Interiano, relativo al Arrendamiento de la Planta y terreno " El Carmen"; b) **CONDENASE a la Sociedad WESTERN PETROLEUM IMPORTERS INC., a la DESOCUPACION DEL INMUEBLE** inmediatamente después que finalice el mes de Diciembre, ya que el canon del presente mes, ha sido incluido dentro del monto total de la deuda, asimismo **condenase** a la expresada Sociedad, al pago de **CIENTO SESENTA MIL DOLARES** en concepto de los cánones adeudados hasta la fecha de pronunciación de esta Sentencia, y demás cánones que resultaron por el valor de **OCHO MIL DOLARES MENSUALES** por parte de la Sociedad **WESTER PETROLEUM IMPORTERS INC.,** hasta la completa desocupación del inmueble, más las costas procesales".

II) El fallo de Segunda Instancia, resolvió: " **POR TANTO:** De acuerdo a lo manifestado, disposiciones legales citadas y a lo preceptuado por los Arts. 1089 y 1090 Pr.C., ésta Cámara a nombre de la República FALLA: Confírmase la sentencia definitiva venida en apelación por estar arreglada a derecho. Condenase a la parte apelante a las costas de esta instancia. En su oportunidad vuelva el proceso al juzgado de su origen con la certificación de Ley. NOTIFIQUESE".

III) No conforme con dicho fallo, el representante de la demandada interpuso recurso de Casación en los términos siguientes: "MOTIVO ESPECIFICO ALEGADO: Infracción de Ley.- Art. 2 Letra A. Ley de Casación.---PRIMERA CAUSA GENERICA INVOCADA: Interpretación errónea de Ley. Art. 3, No. 2 L. Cas.---PRECEPTOS INFRINGIDOS: Art. 964 Código de Procedimientos Civiles; y 1552 inc. últ. Código Civil.---CONCEPTO EN QUE HA SIDO INFRINGIDO EL Art. 964 Pr.---" Art.964. El juicio por desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, será sumario y procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración del contrato aquel se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al C.(sic) motivan la rescisión del arrendamiento o comodato".---En nuestro alegato de expresión de agravios expresamos respecto del artículo citado lo siguiente: "Con los defectos señalados el Juzgado de Hacienda, ordena la apertura a pruebas, y en este estado el apoderado de la demandada Dr. Roberto Oliva, alega nulidad de lo actuado pero además le pide al Juzgado que manifieste que clase de juicio es el que está tramitando, ordinario o sumario, y el juzgado por resoluciones de fs. 62 y 63 y por razones incomprensibles y legalmente inconsistentes, al fin declara nulo lo actuado desde el auto de fs. 51 y dispone darle al juicio el trámite de sumario, tal como lo había pedido el demandante. Aquí se encuentra, Honorable Cámara, otro grave vicio cometido por el tribunal; en efecto, el artículo invocado por el demandante para modificar la demanda y pedir se le diera el trámite sumario, es el 964 Pr. Que a la letra dice: "El juicio por desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, será sumario y procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración del contrato, aquel no se ha vencido y la acción se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del arrendamiento o comodato". Hemos subrayado los 2 supuestos normativos cuyo cumplimiento es necesario para la correcta aplicación de la norma citada: 1. Que habiéndose estipulado plazo en el contrato (de arrendamiento) no se haya vencido; y 2. Que la acción (DE DESOCUPACION) se funde en cualquiera de las causas que dan lugar a la rescisión. A continuación analizaremos en su orden estos supuestos normativos, en relación con el caso de autos. Manifiesta el demandante, párrafo segundo, apartado I- de la demanda, que el plazo del contrato de arrendamiento que vinculaba a INAZUCAR y WESTERN PETROLEUM fue modificado, y en por la modificación se estableció en una duración de cuatro años, del uno de mayo de mil novecientos noventa y cuatro al uno de mayo de mil novecientos noventa y ocho. Lo que efectivamente es cierto, pues así quedó establecido en la escritura pública que él menciona, agregada a fs. 16, 17 y 18, cláusula III, literal a; pero sucede que la acción intentada por el demandante no fue la desocupación como exige el Art. 964 Pr, sino la terminación de contrato, desocupación del inmueble arrendado, además de pago de cánones adeudado. Ocurre, Honorable Cámara, que para el ejercicio de las acciones que intentó el demandante, no autoriza la ley el Juicio Sumario, sino que, por no tener trámite señalado debió seguirse en Juicio Ordinario. Art.121 Pr. Nos encontramos entonces, Honorable Cámara, frente al caso de vía procesal inadecuada, lo que vuelve desde luego, improcedentes las pretensiones incoadas en la demanda. Analizaremos

a continuación el segundo presupuesto que menciona el Art.964 Pr. citado: De acuerdo al Código Civil, Art. 1552, cualquier VICIO que no provenga de objeto ilícito, causa ilícita u omisión de requisitos o formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, producen nulidad relativa y dan derecho a pedir la rescisión del acto o contrato; de manera que podemos resumir e interpretar lo dispuesto en el artículo dicho así: Hay nulidad absoluta, cuando un acto o contrato está viciado por objeto ilícito, Arts. 1552 y 1333 C.; causa ilícita Arts. 1552 y 1338 C.; incapacidad absoluta artículos 1552 y 1318 inc. 1º C. y por falta de solemnidades en consideración al acto Art. 1552 C. Y habrá nulidad relativa, cuando el acto o contrato adolezca de "cualquiera otra especie de vicio". V : error, fuerza, dolo, incapacidad relativa Art.1552 C, lo que dará derecho a pedir la rescisión del acto o contrato. ¿Pero qué ha ocurrido en autos Honorable Cámara? El demandante jamás alegó nulidad, ni absoluta ni relativa, ni pidió que se declarara (sic) nulo el contrato, lo que alegó fue mora y por eso pidió la terminación del contrato, figura legal cuyos efectos son muy diferentes a los de la nulidad. Por lo que consta en autos es que es válido hacerse en este momento las siguientes preguntas: ¿Desde cuándo en nuestra legislación la mora es causa de nulidad relativa? O ¿ Desde cuándo puede pedirse por mora la rescisión de un contrato? La respuesta es categórica JAMAS. Lo que ocurre es que el demandante confundió conceptos fundantes y básicos en materia de obligaciones: NULIDAD ABSOLUTA, NULIDAD RELATIVA (Rescisión y TERMINACION). Pero si tal confusión es grave, más grave que el Juzgado de Hacienda no haya sido capaz de distinguir y aplicar éstos conceptos básicos en el derecho de obligaciones. Esto es realmente lamentable.--- Analizando así el presupuesto normativo en comento, ocurre entonces, Honorable Cámara, lo siguiente: que no siendo la mora causa de nulidad relativa capaz de provocar rescisión. El procedimiento sumario del Art. 964 Pr., escogido por el demandante y seguido por el tribunal, no era el idóneo para tramitar las acciones de terminación, desocupación y pago de cánones que intentó en la demanda de fs. 1, lo que por su lado, redundaba también en vía procesal inadecuada." ; A esto, Honorable Cámara, respondisteis en vuestra sentencia así: "Alega el abogado procurador de la parte apelante, que el juez a quo cometió una serie de errores en la substanciación del proceso, entre los cuales destaca el hecho, de que dio a las acciones intentadas, el trámite que establece el Art. 964 Pr., el cual alude al procedimiento de la acción de desocupación y no de terminación del contrato que fue la ejercida en la demanda; según el apelante esta última acción no tiene un trámite especial señalado en el Código de Procedimientos Civiles, por lo cual debe de seguirse enjuicio ordinario, pero habiéndose seguido en sumario, se ha substanciado la pretensión en una vía procesal inadecuada "lo que vuelve desde luego improcedente las pretensiones incoadas en la demanda". Esta Cámara no comparte la anterior apreciación pues lo que sucede es que los términos empleados por el citado Artículo no se adecuan a la terminología jurídico-contractual, específicamente en materia de arrendamiento. En efecto, es cuestión elemental que cuando se celebra un contrato de arrendamiento, las partes quedan vinculadas jurídicamente y tal vínculo sólo termina, cuando se perfila una causal legal de terminación o expiración del referido contrato, Art. 1738 C. y en virtud de la cual, éste es declarado terminado por sentencia firme. En tal evento, desaparece el título que legitima la tenencia del bien arrendado por parte de quien fue arrendatario, razón por la que, en aplicación de una lógica simple, el legislador dispuso que "el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento" Art. 1735 C.C. De ahí que la acción que debe promoverse para que se tenga por terminado o expirado aquel vínculo, es precisamente la que la práctica forense, la jurisprudencia y la doctrina denominan acción de

"terminación del Contrato" y para que se concrete el propósito o pretensión del arrendante, éste pide que además, se ordene o se condene al arrendatario demandado a desocupar el inmueble arrendado. Ello es así porque no puede ser de otra manera, pues un tribunal no puede ordenar la desocupación si previamente el contrato no ha sido declarado terminado. Por ello, es evidente que el Art. 1964 Pr. quiso referirse a la acción de terminación y no simplemente a la de desocupación. También fue desafortunado el legislador procesal en el mismo Artículo, al emplear el término "Rescisión"; este término, tal como lo dice el apelante, en nuestro derecho civil es sinónimo de nulidad relativa de un acto o contrato conforme a lo dispuesto en el Art. 1552 inc. final C. Sin embargo, el mismo Código Civil lo emplea inadecuadamente en otras disposiciones legales, tal como lo reconoce la doctrina de los expositores del derecho; así por ejemplo, en los Arts. 1655, 1659, 2215, C.C., etc. en los cuales debió hablarse de resolución o revocación, según el caso, apreciación racionalmente fundamentada en la hipótesis normativa respectiva. En el caso del Art. 964 Pr., el Legislador quiso referirse a la terminación o expiración del contrato, lo cual evidencia su contexto mismo, al decir que el juicio será sumario "y procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración del contrato, aquel no se ha vencido y la acción se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al C.C. motiva la rescisión del arrendamiento o comodato", alude dicho artículo al plazo de duración del contrato, el cual como sabemos es una causa de expiración conforme lo dispone el Art. 1738 No.2 C.; de ahí que cuando habla - de "cualquiera de las condiciones", se está refiriendo al resto de causas de terminación mencionadas en el referido artículo y en otras, del conjunto de disposiciones legales que regulan el contrato en cuestión. En conclusión, el citado Art. 964 Pr.C., debe entenderse en el sentido de que establece el procedimiento sumario para la tramitación de la acción de terminación y desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, siempre y cuando la causal de terminación no sea la del vencimiento del plazo y éste aún no haya vencido. En consecuencia, el procedimiento en el cual fue substanciado el proceso, es el legalmente indicado."--- Para demostrar el error en que habéis incurrido, Honorable Cámara, me permito citar lo que al respecto de las nulidades civiles y en particular de la nulidad relativa expresan dos conocidos y reconocidos autores chilenos. - Los autores del derecho suelen definir la nulidad como una sanción legal; en efecto, Alessandri y Somarriva en su libro Curso de Derecho Civil, tomo 1, Fuentes de las obligaciones, pág. 321, dicen lo siguiente: "CONCEPTO. La nulidad es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que se prescriben para el valor de un acto según su especie y la calidad o estado de las partes", y agrega NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD RELATIVA. Nulidad absoluta es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración o especie.--- Nulidad relativa, es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con prescindencia de un requisito exigido en atención a la calidad o estado de las partes".--- Más adelante en el mismo texto, pág. 328, cuando trata el tema de la Nulidad Relativa, dice lo siguiente: "GENERALIDADES: Se produce en términos generales (la nulidad relativa) cuando los requisitos son exigidos en atención a la persona que celebra el acto o contrato. Por ello esta nulidad tiene carácter subjetivo. Está establecida en interés particular, y de aquí que pueda decirse que los actos que adolecen de nulidad relativa son menos vituperables que los que adolecen de nulidad absoluta; de otro modo es más grave la sanción de la nulidad absoluta que la sanción de la nulidad relativa.--- La acción de nulidad relativa recibe también el nombre de rescisión. Nulidad relativa y rescisión son, pues, términos sinónimos."--- Sobre el mismo tema, Claro Solar comentando el Código Civil chileno, dice lo siguiente: "III

SECCION. Nulidad y rescisión; inexistencia jurídica.--- La nulidad es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que se prescriben para el valor de un acto o declaración de voluntad según su especie y la calidad o estado de las partes. - Si el requisito es exigido según la naturaleza o especie del acto o contrato hay, con su omisión, nulidad propiamente tal. Si es exigido en atención a la calidad o estado de las partes, el acto o contrato es simplemente anulable y puede ser rescindido. Así lo establece el Art. 1681 al definir lo que es el acto o contrato nulo y distinguir la nulidad absoluta de la nulidad relativa.---Según esto el acto o contrato puede adolecer de vicios o defectos que - pueden dar lugar a una acción de nulidad o una acción de rescisión; los primeros más graves que los segundos. En uno y otro caso se trata de actos o contratos existentes jurídicamente; pero que adolecen o de una enfermedad mortal que ha de ser declarada, porque es incurable; o de una enfermedad de menor gravedad que puede dar lugar a que el acto o contrato sea anulado, pero que puede ser saneado por el transcurso de cierto lapso de tiempo o por la ratificación de las partes, porque la ' enfermedad es curable". --- "Mientras la declaración de la nulidad del acto o contrato no se ha producido, el acto o contrato existe con el vicio, con la enfermedad que puede producir su muerte; y es entonces, cuando el acto o contrato desaparezca ante la declaración de su nulidad, cuando se producirá la extinción de las obligaciones a que ese acto o contrato servía de fundamento.----Se declara nulo o se rescinde un acto o contrato que tiene existencia jurídica, y tal declaración tiene precisamente por objeto evitar que produzca efectos que vendrían a producirse en contravención a las disposiciones legales que han establecido tal sanción" -(Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado Volumen VI- Pág. 580-581).---Es claro que los autores citados y también nuestro Código Civil, tal como adelante lo demostraremos, dan a la nulidad, sea absoluta o relativa, el carácter de sanción, aquella desde luego más grave que ésta; y que tal sanción se produce por la omisión de requisitos y formalidades que las leyes, prescriben para el valor de un acto según especie, calidad o estado de las partes.-- Siempre en el desarrollo del tema, Alessandri y Somarriva al explicar la aplicación de las reglas de la nulidad y de la rescisión dice lo siguiente: "Las reglas contenidas en el Código Civil en el título de la nulidad de la rescisión se refieren a todos los actos jurídicos, sean unilaterales o bilaterales y tengan por objeto crear obligaciones o no. Así lo confirman diversas disposiciones del título que habla de actos o contratos, quedando de esta manera comprendidos todos los actos jurídicos". Y al referirse al carácter de orden público de las reglas que regulan las nulidades; dicen: "todas estas reglas de la nulidad por el rol que desempeñan, son de orden público, y las causases de nulidad, como esta es una sanción, no podemos aplicarla por analogía, sino que hay que interpretarla en forma restrictiva. Una disposición que establece una sanción debe interpretarse en forma restrictivas. (Ob. Cit. Pág. 322-323).- Lo expuesto por Alessandri y Somarriva y Claro Solar, tiene perfecto recogimiento en nuestra legislación, título XX DE LA NULIDAD Y LA RESICISION, Libro Cuarto del Código Civil y en particular, en los Arts. 1551, 1552, 1553 y 1554, los que al igual que sus similares del Código Civil Chileno comentado por los autores citados le dan a la nulidad relativa el sinónimo de rescisión, específicamente el Art. 1552 que dice: "La nulidad producida por un objeto o causa ¡lícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".---

Con lo expresado por los autores citados y el texto del Art. 1552 del Código Civil salvadoreño queda demostrado, Honorable Cámara, que el infortunio que Vos achacáis al legislador procesal al emplear el término "rescisión" en el Art. 964, no existe, más bien debe entenderse que lo emplea concordantemente con el sentido que el Código Civil le da al mismo, es decir, como una nulidad relativa, y es que Honorable Cámara, malentendisteis mis argumentos pues mi cuestionamiento no iba dirigido a si había que declarar terminado el contrato y luego ordenar la desocupación, como lo hacéis ver en vuestra sentencia, lo que sostuve y sigo sosteniendo es que no siendo la mora motivo de nulidad relativa o rescisión, no era aplicable al caso el Art. 964 Pr., sino que, por no existir trámite señalado, el procedimiento aplicable era el del Art. 127 Pr., es decir el de Juicio Ordinario; y al no habersele dado este trámite, la demanda devenía en inepta por vía procesal inadecuada. Bien es cierto que no mencioné la expresión inepta, pero Vos, en virtud del principio IURA NOVIT CURIA, pudisteis haberla declarado así. De manera Honorable Cámara, -que habéis interpretado erróneamente el Art. 964 Pr., Dándole un impreciso significado, alterando su propia naturaleza ya que le aumentasteis sus efectos y lo aplicasteis a un caso que no encaja en los supuestos non-nativos del citado artículo.- SEGUNDA CAUSA GENERICA INVOCADA VIOLACION DE LEY- ART. 3 No.2 L. CAS.-PRECEPTOS INFRINGIDOSA RTS, 19 y 20 DEL CODIGO CIVIL. CONCEPTOS EN QUE HAN SIDO INFRINGIDOS.--- Para mejor fundamentar mi alegato, transcribo los artículos infringidos. Art. 19. - Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.--- Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento."---"Art. 20 Las palabras de la ley, se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal". --- La hermenéutica jurídica, es decir la teoría filosófica de interpretación de la norma jurídica afirma que interpretar la norma consiste en establecer su finalidad (sentido) y la extensión de esa finalidad (alcance); esa interpretación no debe ser arbitraria o caprichosa, debe estar reglada por disposiciones legales que indiquen al juzgador como debe interpretarse un texto legal.- Precisamente Honorable Cámara, y siguiendo el orden de ideas que señala la hermenéutica, los Arts. 19 y 20 transcritos recogen las primeras y fundamentales reglas de interpretación que la ley impone al juzgador cuando ha de dictar sentencia, reglas que Vos desatendisteis y violentasteis al afirmar que como "el Código Civil lo emplea (el término rescisión inadecuadamente en otras disposiciones legales, tal como lo reconoce la doctrina de los expositores del derecho" (sic) (la que, de paso, no citáis), llegasteis a concluir que en el caso del Art. 964 Pr. el legislador quiso referirse a la terminación o expiración del contrato y no a la rescisión.- En efecto, el Art. 3 No. 1 L. Cas., dispone que hay violación de Ley cuando el juzgador deja de aplicar la norma aplicable al caso concreto. Se trata de lo que la doctrina de casación conoce como violación por omisión. En el caso que nos ocupa, dejasteis de aplicar las normas interpretativas contenidas en los Art. 19 y 20 C. particularmente este último que claramente dice que cuando el legislador haya definido expresamente (las palabras de ley) para ciertas materias, hay que darles a esas palabras su significado legal.--- La palabra rescisión está expresamente definida en el Art. 1552 inc. último del Código Civil, de manera que siendo así, no estáis facultados para aplicar ninguna otra norma que no fueran los Arts. 19 y 20 citados, más sin embargo, Honorable Cámara, no solamente dejasteis de aplicar los dos artículos aplicables al caso concreto sino que, con criterio en afán

académico, mencionáis una serie de disposiciones legales a las que tildáis de equivocadas pues, a vuestro criterio, en ellos debió hablarse de resolución o revocación, mas no de rescisión, y tomar esta comparación como base para no aplicar los Arts. 19 y 20 del Código Civil que eran los legalmente aplicables.--- Don Eduardo Couture al referirse a la tarea de redacción de un Código decía que esta no es una obra académica, que no tiene por finalidad consagrar principios de cátedra; igual puede decirse de una sentencia, ella tampoco es tarea académica, persigue resolver de acuerdo a la Ley, un conflicto de intereses sometido al conocimiento del juzgador, tal como lo reconoce nuestro sistema legal en el Art.421 Pr., que prescribe que las sentencias serán fundadas en las leyes vigentes y solo a falta de ellas en doctrinas de los expositores del derecho". .

IV) PREVENCIÓN Y ADMISIÓN

Por resolución de las doce horas del seis de junio del año dos mil, a fs. 30 de esta pieza, se previno al recurrente para que aclarara a qué disposiciones legales respondían los motivos específicos incoados, prevención que evacuó en el término de ley, razón por la cual, mediante resolución de las ocho horas y treinta y cuatro minutos del siete de agosto del año arriba indicado, se admitió el recurso de casación por la causa genérica de infracción de ley, y por los específicos de interpretación errónea de ley y violación de ley, siendo los preceptos infringidos los Arts. 964 Pr. y 1552 C.C. para el primer motivo, y los Arts. 19 y 20 C.C., para el segundo motivo. Se paso el proceso a la Secretaría de la Sala para que las partes presentaran sus alegatos, no habiéndolo hecho ninguno de ellos.

V) SÍNTESIS DEL CASO

El abogado Carlos Rodolfo Meyer García, en representación del Instituto Nacional del Azúcar, Institución Oficial Autónoma de derecho público, demandó la terminación de un contrato de arrendamiento celebrado entre su mandante y la "Westem Petroleum Importers Inc", del domicilio de la ciudad de Brea, Condado de Orange, Estados Unidos de América, el cual fue modificado posteriormente, habiéndose demandado además, el pago de cánones adeudados, la desocupación del inmueble y las costas procesales. En el transcurso de la Primera Instancia y no obstante que la demanda se presentó a efecto de que se conociera por la jurisdicción civil, aquella llegó a conocimiento del Juzgado Segundo de Hacienda, además de que habiéndose iniciado como proceso ordinario, por petición del actor, el trámite observado finalmente fue el de un proceso sumario; por lo demás en la Primera Instancia la sentencia fue favorable al actor, y en la segunda instancia, el fallo fue confirmatorio del de la primera.

VI) El Art. 5 de la "Ley de Casación", en su inciso segundo, prescribe respecto de los juicios sumarios, que cuando sea posible entablar nueva acción sobre la misma materia, sólo procederá el recurso por quebrantamiento de forma. Esta norma debe entenderse de esta manera, cuando en el juicio que se intenta la ley así lo ha ordenado seguir la recensión enjuicio sumario, , pero no cuando por deseo de una parte, confirmado por el juzgador, resulta que el juicio siendo por su naturaleza, prima facie, un proceso ordinario, se ha seguido por la vía sumaria. En el caso en estudio, es evidente, y notorio que el proceso debió haberse seguido por la vía ordinaria y sólo en ella, para lo cual se darán en su oportunidad las razones pertinentes. Por todo ello y siendo que la vía normal de tramitarse

el proceso era la ordinaria y no la sumaria como se ha hecho, la Sala tiene a bien admitir el recurso por error de fondo, además de ser la única forma de enmendar el error jurídico cometido por la parte actora, secundado por los funcionarios del orden judicial.

VII) PRIMER MOTIVO DEL RECURSO. Interpretación errónea de los artículos 964 Pr.C., y 1552. Parte final C.- Tales disposiciones, por su orden, establecen: "Art. 964.- El juicio por desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, será sumario y procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración de contrato, aquél no se ha vencido y la acción se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del arrendamiento o comodato". "Art. 1552.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.- Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato". Esa Sala considera que siendo el motivo invocado el mismo para ambos artículos y debido a que las alegaciones hechas por el recurrente, son iguales para los artículos señalados, y debido a la íntima relación existente entre ambos, éstos se analizarán en su conjunto, aunque cada uno conserve su autonomía.

Sostiene el recurrente que la Cámara Ad Quem ha dado a la palabra rescisión, usada por el Art. 964 Pr.C., un significado que no tiene, pues el artículo 1552 C.C. ha señalado que acción rescisoria es sinónimo de nulidad relativa, o sea la acción que se usa para obtener la nulidad de un acto o contrato por no haber observado los requisitos y formalidades que la ley señala, no en consideración al acto mismo, sino tomando en consideración circunstancias personales de las partes involucradas, por lo que constando en el proceso que en el mismo lo que se ha demandado es la terminación de un contrato de arrendamiento de un terreno rústico, reclamando además el pago de cánones adeudados y la desocupación de la cosa arrendada, basado en la mora, y no la utilidad relativa del acto o contrato, la Cámara le ha dado a ese término un significado del cual carece, por lo que ha interpretado erróneamente dicha disposición legal, error que se comete también al aplicar al caso concreto, el Art. 964 Pr. C., dándole también el mismo significado a la palabra rescisión allí mencionada para un proceso al cual no le es aplicable. En suma y compendio, estima el actor que la Cámara, ha considerado que la palabra rescisión usada en ambos artículos, es sinónimo de terminación de un contrato y no de nulidad relativa, que es lo que da origen a la acción rescisoria, lo cual no se ha demandado en el proceso de que se trata.

Sobre este aspecto la Cámara de apelación ha sostenido: " Esta Cámara no comparte la anterior apreciación pues lo que sucede es que los términos empleados por el citado Artículo no se adecúan (sic) a la terminología jurídico - contractual, específicamente en materia de arrendamiento. En efecto, es cuestión elemental que cuando se celebra un contrato de arrendamiento, las partes quedan vinculadas jurídicamente y tal vínculo sólo termina, cuando se perfila una causal legal de terminación o expiración del referido contrato, Art. 1738 C. y en virtud de la cual, éste es declarado terminado por sentencia firme. En tal evento, desaparece el título que le legitima la tenencia del bien arrendado por parte de quien fue arrendatario, razón por la que, en aplicación de una lógica simple, el

legislador dispuso que "el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento" Art. 1735 C.C., De ahí que la acción que debe promoverse para que se tenga por terminado o expirado aquel vínculo, es precisamente la que la práctica forense, la jurisprudencia y la doctrina denominan acción de "terminación del contrato" y para que se concrete el propósito o pretensión del arrendante, éste pide que además, se ordene o se condene al arrendatario demandado a desocupar el inmueble arrendado. Ello es así porque no puede ser de otra manera, pues un tribunal no puede ordenar la desocupación si previamente el contrato no ha sido declarado terminado. Por ello, es evidente que el Art. 964 Pr. Quiso referirse a la acción de terminación y no simplemente a la desocupación.--- También fue desafortunado el legislador procesal en el mismo artículo, al emplear el término "Rescisión"; este término, tal como lo dice el apelante, en nuestro derecho civil es sinónimo de nulidad relativa de un acto o contrato conforme a lo dispuesto en el Art. 1552 inc. final C. Sin embargo, el mismo Código Civil lo emplea inadecuadamente en otras disposiciones legales, tal como lo reconoce la doctrina de los expositores del derecho; así por ejemplo, en los Arts. 1655, 1659, 2215, C.C. etc. en los cuales debió hablarse de resolución o revocación,, según el caso, apreciación racionalmente fundamentada en la hipótesis normativa respectiva. En el caso del Art. 964 Pr., el legislador quiso referirse a la terminación o expiración del contrato, lo cual evidencia su contexto mismo, al decir que el juicio sera sumario "y procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración del contrato, aquel no se ha vencido y la acción se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al C.C. motivan la rescisión del arrendamiento o comodato"; alude dicho artículo el plazo de duración del contrato, el cual como sabemos es una causa de expiración conforme lo dispone el Art. 1738 No.2 C.; de ahí que cuando habla de "cualquiera de las condiciones", se esté refiriendo al resto de causas de terminación mencionadas en el referido artículo y en otras, del conjunto de disposiciones legales que regulan el contrato en cuestión.---En conclusión, el citado Art.964 Pr.C., debe entenderse en el sentido de que establece el procedimiento sumario para la tramitación de la acción de terminación y desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, siempre y cuando la causal de terminación no sea la de; vencimiento del plazo y éste aún no haya vencido. En consecuencia, el procedimiento en el cual fue sustanciado el proceso, es el legalmente indicado."

Considera la Sala, que en el caso en estudio, claramente la parte actora ha usado de la acción de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el Instituto Nacional del Azúcar- Inazucar- por medio de su representante judicial, el abogado Carlos Rodolfo Meyer García en contra de "Western Petroleum Importers Inc.," del domicilio de la ciudad de Brea, California, Estados Unidos de América, reclamando además de la terminación del contrato, el pago de cánones atrasados y la desocupación del inmueble dado en arrendamiento y otros accesorios. No se ha mencionado en forma alguna que se demanda la Nulidad Relativa o rescisión del contrato de arrendamiento en mención y tampoco como es lógico el motivo de la anulabilidad.- Tal arrendamiento recae sobre un inmueble ubicado en el lugar conocido como El Carmen, de un poco más de seis hectáreas de extensión, habiendo formado parte de la hacienda Los Lagartos, departamento de Sonsonate. Paralelamente a lo anterior, el antes transcrito Art. 1552 C., en su parte final, considera que la rescisión del acto o contrato es la nulidad relativa de que adolece un acto o contrato al cual faltan algunas de las formalidades que la ley requiere para la validez del mismo, lo cual da origen a la acción rescisoria como lo señala el recurrente y admitido por la Cámara

de apelación en su sentencia, fundamentadas ambas en comentaristas de la legislación chilena que es la fuente, como se sabe, de nuestra legislación civil. Empero, a mayor abundamiento, igual idea sostiene, para el caso Guillermo Cabanellas (Diccionario Enciclopédico de Derecho, Editorial Heliasta Tomo VII año 1997), así: Rescisión de los contratos: "Dentro del derecho Español, la rescisión de los contratos, no es sino efecto de su anulación por cesión. El rescindible es o ha sido válido; de no ser así, se estaría ante la nulidad de los contratos". En el caso que nos ocupa la Cámara Ad Quem aplicó el Art. 1552 C.C. en su parte final, pero consideró que la palabra rescisión significa terminación, argumentando que así la ha usado el legislador nuestro en algunas oportunidades, lo cual, a juicio de esta Sala, no la autoriza para aplicarla también en forma equivocada, sobre todo en este caso en que la ley, por exclusión ha señalado su concepto; por lo que habiendo el Tribunal de alzada aplicado e interpretado erróneamente dicho término, procede casar la sentencia de mérito y así habrá de declararse.

INTERPRETACION ERRONEA DEL ART. 964 Pr

Dentro de este primer motivo del recurso, el recurrente considera además, que la Cámara Sentenciadora ha interpretado erróneamente el artículo 964 Pr. C., cuyo texto ha sido transcrito, debido a que fundamentado en los argumentos originales para la interpretación errónea del artículo 1552 C. parte final, consideró que la Cámara, al aplicar dicho artículo se equivocó al interpretarlo, pues siendo que el actor ha demandado la terminación del contrato de arrendamiento, pago de cánones y desocupación de la cosa arrendada y no la nulidad relativa del contrato de que se trata, ha cometido el yerro en mención.

Los argumentos usados por la Cámara y que se acaban de transcribir, los cuales sirvieron para el motivo anterior, son los mismos que a juicio de la Sala, se aplicarán a este caso en estudio, por lo que no se transcriben y se hace remisión a ellos.

En relación a este motivo y en adición a lo dicho, en cuanto a que la Cámara sentenciadora erró en su interpretación respecto al vocablo rescisión, el cual significa nulidad relativa, fue tomado en el sentido de terminación, siendo el primer concepto el correcto ya que la ley lo ha definido, Esta Sala, considerando que el actor ha demandado, terminación de contrato, reclamo de cánones y desocupación del inmueble dado en arriendo, resulta que el procedimiento contenido en el Art. 964 y siguientes Pr. C., tanto de su Título como del contenido de sus preceptos se desprende que el mismo se aplica no a todo lo que ha demandado el actor, sino solamente a la desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, debiendo haberse dado con anterioridad, no en ese juicio, una sentencia que previamente haya dado por terminado el contrato, sirviendo este Capítulo únicamente para la desocupación de la cosa; de allí la analogía y normas que contienen en cuanto al lanzamiento.

A mayor abundamiento sobre que la Cámara en este segundo motivo, ha interpretado erróneamente la palabra rescisión, la Sala tiene a bien transcribir, como en la edición del Código de Procedimientos Civiles de 1893, estaba redactado el artículo 929 (actual 964).--
- "Modo de proceder en el juicio por desocupación de la cosa arrendada. Art. 929.- El juicio por desocupación de la cosa arrendada será sumario y procederá cuando la acción se funde: I'. En el cumplimiento del término estipulado en el contrato:--- 2º En la expiración del

término fijado en el desahucio a que se refiere el artículo 1938 C:--- 3° En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente:--- 4° En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Civil motivan la rescisión del contrato". Así las cosas, resulta evidente que antes existían diversas causas de terminación del arriendo incluyendo los de rescisión o nulidad relativa, en el mismo artículo, y por reformas que se han realizado posteriormente, sólo ha quedado vigente el vocablo rescisión, y por ello, habiéndose eliminado las causas de terminación, en la actualidad este artículo 964, sólo ha recogido las causas de rescisión o nulidad relativa, lo que confirma que la Cámara sentenciadora ha interpretado erróneamente el artículo 964 Pr.C., por lo que es procedente casar la sentencia de mérito y así habrá de verificarse.

VIII) SEGUNDO MOTIVO DEL RECURSO. Violación de los artículos 19 y 20 del Código Civil: tales artículos a la letra dicen: "Art.19.- Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.--Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestado en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento." "Art.20.- Las palabras de la ley, se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.--- Las definiciones de las palabras de una ley, hechas en otra ley posterior, se tendrán como interpretación auténtica de aquélla, y estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 3 y 9". Sostiene el recurrente que tales artículos prescriben que cuando la ley ha definido un concepto, tal interpretación es la que se debe tener por tal; que no obstante ello la Cámara Sentenciadora no los aplicó y por ello se ha cometido el vicio que reclama.

Del texto de la sentencia no aparece que en forma directa la Cámara de apelación haya aplicado los artículos en comento, sin embargo de los argumentos que le sirven de base para llegar al fallo, algún apartamiento se nota de la disposición legal en comento, es decir, no fueron aplicadas ni expresa ni tácitamente.

Ahora bien, esta Sala considera que los artículos que sirven para interpretar una norma, están invítos en la aplicación que de la norma principal hace el juzgador en su sentencia, motivo por el cual no del)en ser mencionados por el juzgador en su fallo, pues la cita de los artículos aplicados son los que principalmente resuelven la cuestión disputada; por eso esta Sala considera que la Cámara sentenciadora no ha cometido el vicio al no mencionarlos y sobre todo porque el motivo por el cual esta sentencia será casada es por interpretación errónea, la cual está fundamentada en la no aplicación de los artículos que se dicen violados, existiendo una especie de subsunción. Finalmente, si se entrara al fondo del análisis de dichos artículos su resultado no cambiaría lo ya resuelto, por lo que la Sala considera que no es dable casar la sentencia de mérito por dicho motivo, lo que así habrá de decretarse.

Y, siendo que la sentencia pronunciada por el Tribunal de alzada ha de Casarse por interpretación errónea de los Arts. 1552, inciso último parte final C, y el 964 Pr.C., se pronuncia la legal en los términos siguientes. Como se ha indicado, en el caso sub-lite se ha demandado la terminación de un contrato de arrendamiento de un bien rústico, además de la reclamación de cánones atrasados y desocupación de la cosa arrendada, siendo este un

caso típico en que la ley civil nos ha dado únicamente el derecho a poder demandar, haciendo tales reclamaciones; pero no nos ha señalado la vía procesal a seguir, en cuya virtud estamos en presencia de un caso de aplicación del Art. 127 Pr.C., el cual se explica por sí mismo. Dicho precepto a la letra dice: "Toda acción entre partes sobre la reclamación de un derecho que no deba decidirse sumariamente y que no tenga trámites especiales señalados por la ley, se ventilará en juicio ordinario de hecho o de derecho, según su naturaleza". La motivación recién expuesta y los argumentos presentados al analizar el recurso de Casación, hacen concluir a la Sala que habiéndose escogido una vía inadecuada para resolver el presente caso, la demanda -pretensión- planteada debe ser declarada inepta y así se hará.

Para finalizar, este Tribunal considera que ha habido lesión al debido proceso legal, pues al seguirse el proceso en la vía sumaria y no en la ordinaria, se han cercenado plazos y espacios de defensa y ataque a ambas partes. Por lo demás, abonan esta apreciación varias sentencias pronunciadas por el máximo Tribunal de justicia y de esta misma Sala, en el orden siguiente: 1- Competencia de las 9:30 horas del 13 de diciembre de 1979, R.J. 1979-1980-1981 Pág. 491. 2- La pronunciada por esta Sala a las 9.00 horas con 5 minutos del 23 de abril de 1996, R.J. de 1996 Pág. 654; 3- La pronunciada a las 12.00 horas con 5 minutos del 11 de octubre de 1993, R.J. 1993 Pág. 1053.00 Y 4- La que se diligencia actualmente en este Tribunal con el número 1613, controversia entre: RECURRENTE: SBI INTERNATIONAL HOLDINGS B.B. y RECURRIDO Dr. Alberto Ulloa Castro en su carácter personal, en todas ellas la pretensión similar a la aquí contenido, se ha sustanciado en proceso ordinario.

POR TANTO: Con base en las razones expuestas, disposiciones legales citadas y Arts. 1089 y siguientes del Pr. C. y 18 de la Ley de Casación, a nombre de la República, la Sala FALLA: a) Cásase la sentencia recurrida por interpretación errónea de los artículos 1552 C y 964 Pr. C, b) Declárase inepta la pretensión incoada y e) Condénase en los daños y perjuicios a que hubiere lugar al Instituto Nacional del Azúcar.

Y d) Tribunal de origen con certificación de ley para los efectos pertinentes ejecutoria correspondiente. NOTIFIQUESE.

M. E. VELASCO-----PERLA J-----GUZMAN U. D. C.-----
PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN-----
----- RUBRICADAS-----ILEGIBLE