

CÁMARA TERCERA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO: San Salvador, a las doce horas diez minutos de dos de marzo de dos mil dieciséis.

Por recibida nota de remisión, de fecha quince de febrero anterior, suscrita por el licenciado Reynaldo Alfonso H. Ch., procedente del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, junto con acta de notificación y laudo arbitral, pronunciado a las once horas de cinco de enero del presente año en el conflicto surgido entre **“SERVICIOS DE ALIMENTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”** que puede abreviarse **“SERVICIOS DE ALIMENTOS, S.A. DE C.V.”** y **“OFFICE DEPOT CENTRO AMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que se abrevia **“OFFICE DEPOT CENTRO AMERICA, S.A. DE C.V.”**, quien cedió en la posición de arrendataria a **“OD EL SALVADOR, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **“OD EL SALVADOR, LTDA DE C.V.”**

Respecto del recurso de apelación interpuesto por **“OD EL SALVADOR, LTDA DE C.V.”**, por medio de sus apoderados licenciados Pedro Alejandro M. C. y Danilo R. V., se hacen las siguientes consideraciones:

I. ASPECTOS PREVIOS.

1. La apelación es un recurso que de acuerdo al Art. 510 CPCM, tiene por finalidad la revisión de infracciones procesales y sustantivas contra resoluciones de primera instancia, a través de un procedimiento único con el que el tribunal competente (Ad-quem) ejercita una potestad de jurisdicción similar a la desplegada por el órgano inferior (A-quo). Es un remedio procesal encaminado a lograr que un órgano superior en grado, en relación al que dictó una resolución que se estima es injusta, la anule, revoque o reforme total o parcialmente.

2. Dicho recurso encuentra su asidero legal en el Art. 508 CPCM, el cual a su letra **REZA: “Serán recurribles en apelación las sentencias y los autos que, en primera instancia, pongan fin al proceso, así como las resoluciones que la ley señala expresamente.”**

3. Por su parte el inciso primero del Art. 66-A la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje, Establece: **“El laudo arbitral pronunciado en el arbitraje en derecho es apelable con efecto suspensivo, dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación del mismo o de la providencia por medio de la cual se aclara, corrige o adiciona, para ante las**

Cámaras de Segunda Instancia con competencia en materia civil, del domicilio del demandado o el de cualquiera de ellos si son varios.”

II. DE LA APELACIÓN INTERPUESTA.

1. Los licenciados M. C. y R. V., recurren del Laudo Arbitral pronunciado a las once horas de cinco de enero del presente año, por medio del cual se estimaron parcialmente las pretensiones de “SERVICIOS DE ALIMENTOS, S.A. DE C.V.”

2. Al respecto, el inciso segundo del Art. 511 CPCM, a su letra **REZA: “En el escrito de interposición del recurso se expresarán con claridad y precisión las razones en que se funda el recurso, haciendo distinción entre las que se refieran a la revisión e interpretación del derecho aplicado y las que afecten a la revisión de la fijación de los hechos y la valoración de las pruebas. Los pronunciamientos impugnados deberán determinarse con claridad.”** (Subrayado es nuestro).

III. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

1. Conforme a lo dispuesto en el Art. 510 CPCM, el recurso de apelación tiene por finalidad revisar: primero, la aplicación de normas que rigen el proceso; segundo, los hechos fijados y probados así como la valoración de la prueba; tercero, el derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto del debate; y cuarto, la prueba que no hubiera sido admitida.

2. La formalización del recurso que exige el Art. 511 precitado, es una carga procesal impuesta al recurrente, como requisito esencial para la admisibilidad del mismo, por ello, don Juan Carlos Cabañas García, en el artículo sobre el recurso de apelación del Código Procesal Civil y Mercantil comentado, en la página 566 **EXPRESA: “El escrito de interposición ha de agotar toda la carga argumentativa necesaria, pues el apelante no dispondrá de otro momento para formular sus pretensiones. Por tanto, tras identificar la resolución objeto del recurso, la parte apelante -actor o demandado en la primera instancia- deberá articular de manera clara y separada, cada uno de los motivos que fundamenta su impugnación. Por tanto cada motivo contendrá: a) la especificación de cuál se trata (si infracción procesal o de fondo, y en este último caso, si es inherente a la prueba o a la aplicación del derecho material); b) el pasaje o pasajes de la resolución que se considera afectada por cada motivo; c) la descripción de los hechos que originan cada infracción; y d) los razonamientos estrictamente jurídicos que sustentan la censura en ese punto de la resolución impugnada, con análisis del precepto o preceptos infringidos (procesales o sustantivos) por inaplicación o aplicación errónea...”**

(Destacado es nuestro)

3. Es decir, que en el escrito de apelación debe especificarse la resolución de la cual se apela, con expresión de los pronunciamientos cuya revocación o reforma se pretende, se trata de delimitar desde un principio el concreto objeto del recurso, tanto en lo que se refiere a la resolución o actuación procesal que lo motiva como en lo concerniente a lo que deba ser materia de debate entre las partes. La apelación supone la atribución del tribunal ad quem de la competencia funcional para el conocimiento del proceso en la fase de recurso, pero las posibilidades de actuación de este Tribunal se limitan al punto controvertido de la resolución impugnada, en base al subprincipio “*tantum devolutum quantum appellatum*”.

4. Consecuentemente, la determinación del objeto de la apelación consistirá en una reducción de lo que fue materia de la primera, de modo que el apelante limitará la impugnación a uno o varios pronunciamientos del auto o sentencia apelada o alguna parte de ellos, o a una actuación infractora de normas o garantías procesales, en la medida en que le resulten gravosas. Siendo obligación del Tribunal Ad quem, pronunciarse sobre la admisión o no del trámite del recurso. Por ello, se examina su competencia, la recurribilidad de la resolución, los requisitos de postulación, forma y contenido, y la observancia del plazo.

5. La motivación del recurso resulta esencial para que la Cámara pueda conocer los motivos de impugnación de que es objeto la resolución apelada y a la vez permite que el apelado pueda contrargumentar frente a los alegatos del apelante y ejercer en consecuencia, adecuadamente su derecho de defensa en la segunda instancia con plena aplicación de los principios de contradicción e igualdad.

6. El incumplimiento del apelante de motivar el recurso, conlleva la inobservancia de un requisito procesal esencial para el correcto desarrollo del derecho a la tutela judicial efectiva en la fase de recurso, cuya omisión permitirá acordar la inadmisión del recurso, sin entrar al fondo de la pretensión impugnatoria.

7. Analizado que ha sido el escrito de apelación interpuesto por los abogados Pedro Alejandro M. C. y Danilo R. V., como apoderados de “OD EL SALVADOR, LTDA DE C.V.”, esta Cámara advierte lo siguiente:

A. Señalan los recurrentes como finalidades del recurso, la revisión del derecho aplicado para resolver sobre las cuestiones objeto de debate en el proceso arbitral (Art. 510, N° 3 CPCM), relativos a la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento sobre la base de que no se

hizo uso en tiempo de la opción de prórroga y en la aplicación de la figura de la tácita reconducción, y la aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso (Art. 510, N° 1 CPCM) en el punto relativo a un defecto de motivación del fallo.

B. En relación a la primera finalidad expuesta, manifestó que: *“En el apartado 2.4, a fs. 48 y siguientes del Laudo, el Tribunal, basándose en consideraciones sobre los principios de la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación, y en el examen literal de las cláusulas primera y décima primera del contrato de arrendamiento que ya se ha dejado relacionado, concluye lo siguiente: En el presente caso y según la cláusula citada (décima primera) era imprescindible un preaviso como exteriorización de la voluntad de la Arrendataria, realizada con la antelación pactada, haciéndole saber a la Sociedad Arrendante su voluntad de prorrogar el plazo del contrato; en otras palabras, para la eficacia del derecho de opción concedido a la sociedad arrendataria era necesario que tal derecho se ejerciera dentro del plazo establecido en el contrato (90 días antes del vencimiento del plazo original), lo cual se configura como un auténtico plazo de caducidad, ya que solo dentro de él pudo haberse ejercido eficazmente. En ese orden de ideas, continúa manifestando el Tribunal que nuestra representada ha pretendido dotar de eficacia al preaviso tardío en el ejercicio de la opción de prórroga basándose en ciertas reglas de interpretación contractual, contenidas en los artículos 1431 y 1435 del Código Civil, pero que no se ha logrado justificar o poner en perspectiva porque se ha restado importancia a ese ejercicio tardío de esa opción. Con el debido respeto, nos permitimos rebatir las conclusiones del Tribunal Arbitral de la siguiente manera; (...) El Tribunal Arbitral ha considerado que el plazo de noventa días para ejercer la opción de prórroga es un plazo de caducidad. Nosotros no lo consideramos así. El plazo para el preaviso se establece en beneficio de la parte arrendante, dado que habiendo tenido el inmueble de su propiedad arrendado durante un plazo largo (10 años, en este caso), es menester que se le informe con la debida anticipación de que dicho inmueble ya no seguirá siendo ocupado por la arrendataria y, consecuentemente, pueda el tomar las providencias y disposiciones que considere necesarias y suficientes para que dicho inmueble no quede repentinamente ocioso e improductivo (disponer del mismo, ofrecerlo en arrendamiento, ofrecerlo en venta, etc.). Es así que, aún con el desfase de siete días en la notificación de mi representada de su intención de prorrogar el plazo por el primer período adicional de cinco años no produjo, ni pudo producir en forma alguna, perjuicio o menoscabo en los derechos o en el patrimonio de la sociedad arrendante, Naturalmente, en el*

entendido de que el contrato se ha administrado por ambas partes y cumplido de conformidad al principio de la buena fe contractual. A estas consideraciones dictadas por el buen juicio, la buena fe y las costumbres sobre la celebración de este tipo de contratos, debemos añadir otras consagradas por nuestra legislación civil. Así, el Art. 1431 CC, (...) En el presente caso, en adición a la aplicación práctica del contrato que han hecho las partes, contamos con una manifestación expresa de la voluntad de las partes sobre el objeto del contrato de arrendamiento, en el texto del mismo. (...) Esta sola consideración de la voluntad de las partes bastaría para concluir que la intención de la opción de prórroga era, precisamente que el contrato se prorrogara y en ningún momento fue considerada prioritariamente por alguna de las partes como una opción para dar por caducado el plazo y denegar la prórroga del mismo. A esto debemos añadir un elemento adicional, también consagrado por nuestra legislación en el Art. 1435 del Código Civil: dicha disposición establece la forma en que deben interpretarse las cláusulas de un contrato (unas por otras), es decir dándose a cada una de ellas el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad, lo cual es obvio. (...) Veamos los hechos que se han acreditado debidamente en el proceso arbitral: La notificación de la prórroga se hizo a la sociedad arrendante el día 25 de abril de 2013, con un desfase de 7 días respecto del plazo de preaviso de 90 días establecido en el contrato. Desde esa fecha hasta la fecha del primer reclamo que hace la sociedad demandante (carta de fecha 15 de diciembre de 2014) aduciendo que el plazo no se prorrogó por notificación extemporánea ha transcurrido un año, seis meses y 27 días. Durante todo ese lapso de tiempo no se recibió comunicación alguna ni por escrito ni verbal que indujera a pensar que la sociedad arrendante denegaba la notificación de la prórroga del contrato para el primer período de cinco años por extemporaneidad de la misma y, al contrario, el contrato continuó produciendo plenos efectos, la sociedad arrendante presentando a pago sus créditos fiscales por los respectivos cánones mensuales y estos siendo pagados con la puntualidad debida sin que existiera ningún tipo de perturbación de la tenencia del inmueble arrendado, ni de hecho ni jurídica. Esta circunstancia significa dos cosas: no estamos ante un caso de tácita reconducción, como aduce la parte demandante y ha resuelto el Tribunal Arbitral, sino ante un caso evidente de cómo ambas partes han hecho la aplicación práctica del contrato. Y es que, pese a la notificación con un desfase de siete días respecto del plazo de noventa días de preaviso, por un lado no se produjo ni pudo producirse perjuicio a los intereses de la sociedad arrendante, y por otro, dicha notificación expresa extemporánea no se encuentra sancionada con

caducidad en el texto del contrato. (...) A continuación se señalan los elementos probatorios que constan en el expediente y que en el laudo el Tribunal Arbitral omitió valorar: 1. Copias certificadas de créditos fiscales de enero a agosto de 2015 con copias de los quedan para ser pagados posteriormente. 2. Copia de carta enviada a Servicios de Alimentos, S.A. de C.V. por OD EL SALVADOR, LTDA, DE C.V. de fecha 19 de diciembre de 2014, por medio de la cual se corrige el recalcule hecho por la sociedad Servicios de Alimentos, S.A. de C.V. respecto al pago de los ajustes del canon de arrendamiento: 3. Copia de los cheques y constancia de depósito a favor de Servicios de Alimentos, S.A. de C.V. con los que se pagó el ajuste del alquiler a requerimiento de dicha sociedad. Tenemos que añadir lo siguiente: la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento establece que la sociedad arrendataria tendrá la opción de prorrogar este arrendamiento por dos períodos adicionales de CINCO AÑOS cada uno. Para ejercitar esta opción, la Sociedad arrendataria deberá notificar a la Sociedad Arrendante con noventa días de anticipación a la terminación de la vigencia inicial del arrendamiento, siempre y cuando esté al día en el pago del alquiler, su deseo de ejercer la prórroga o de dar por terminado el contrato. Lo anterior supone que la cláusula que tanto invoca la contraparte para aducir que el contrato no se prorrogó por haberse ejercido la opción de prórroga en forma extemporánea funciona en dos vías: nuestra representada tenía la opción de ejercer su opción de prórroga, pero también la opción de darlo por terminado y, en ambos casos tendría que haberlo notificado con noventa días de anticipación. Resulta entonces que, lo que hay, es una notificación de la opción de prorrogar el contrato, extemporáneo o no, pero expresa y por escrito; pero no hay notificación alguna del deseo de nuestra mandante de dar por terminado el contrato. En virtud del principio de preservación del negocio jurídico, en virtud del principio de la aplicación práctica que del contrato han hecho las partes y, en atención a la misma literalidad del contrato, cuyas condiciones de caducidad exigen (literalmente) la ausencia de notificación alguna por escrito, este contrato debe tenerse por prorrogado y vigente.”

C. Sobre la base de la finalidad contenida en el ordinal primero del Art. 510 CPCM, expusieron lo siguiente: “Defecto en la motivación de la resolución: Ninguna de las razones de derecho que hemos expuesto en los párrafos anteriores y que, oportunamente se hicieron ante el Tribunal, ha sido considerada por éste, el cual, las rechaza de plano sin siquiera razonar o motivar su decisión. (...) El Tribunal Arbitral hace, en el texto citado, una consideración respecto a la motivación y la valoración de la prueba. De esa consideración, concluye que las

argumentaciones y prueba por nosotros presentados “no resultan suficientes para cambiar la interpretación que hace el Tribunal de las Cláusulas Primera y Décima Primera del contrato de arrendamiento”. Esta interpretación supone una clara violación al derecho de motivación (...) Así, en el laudo impugnado se observa que ese honorable tribunal llegó a la siguiente conclusión: “Las circunstancias de la tardanza en responder por parte de la Sociedad Arrendataria al aviso tardío y la continuación en el uso del inmueble por parte de la Arrendataria y la recepción del pago de los cánones por parte de la Arrendante, no resultan suficientes para cambiar la interpretación que hace el Tribunal de las Cláusulas Primera y Décima Primera del contrato de Arrendamiento”. Sin embargo no se expresa ninguna premisa previa para llegar a esa conclusión. De ese modo, el rechazo a ese argumento planteado por mi poderdante se ha formulado de manera automática, sin expresar razonamiento alguno. No se podría sostener que el rechazo del argumento se sostiene en que este es “insuficiente”. Aceptar esa justificación supondría incurrir en la falacia de la petición del principio, mediante la que se pretende demostrar una circunstancia invocando como motivo a esa misma circunstancia. (...) La violación a la motivación ocurrida en este punto no es menor. Supone el rechazo de uno de los argumentos fundamentales que planteó mi poderdante en su defensa. De manera que era necesario que si ese honorable Tribunal decidía rechazarlo, debía expresar con claridad la línea argumentativa que le llevaba a la decisión de rechazar ese argumento. Constituye una violación al derecho a la motivación de las sentencias, el cual se deriva directamente del derecho de defensa (Art. 11 inciso primero Cn.), derecho constitucional que también informa al proceso civil, puesto que los jueces están vinculados por dicha normativa (Art. 2 inciso primero, CPCM)

D. Finalmente, como último apartado bajo el lema de “Inexistencia de la tácita reconducción alegada por la demandante expusieron los recurrentes que: “Esa figura jurídica contemplada en nuestro sistema jurídico, se encuentra consagrada, como bien dice el Tribunal, en el Art. 1744 CC., que en lo fundamental establece que terminado el arriendo por desahucio o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario es una renovación del contrato. (...) En el caso que nos ocupa, bajo ningún concepto ha operado dicha figura puesto que, como ya vimos, si existió una notificación expresa y por escrito de la intención de la arrendataria de optar por la primera prórroga de cinco años, que aunque con un ligero desfase, se dio dentro del primer plazo contractual, no configurándose así la exigencia para el surgimiento de la tácita

reconducción, el cual es que el contrato haya expirado por cualquier causa. En el presente caso, y, por las razones que ya hemos expuesto, el plazo se prorrogó al llegar su término, por razón de la notificación de prórroga expresa y por escrito, Recordemos que de acuerdo a la parte final de la cláusula décima primera del mismo contrato, la caducidad del plazo solo operaría en el caso de no haber notificación alguna por escrito. (...) Los actos realizados por ambas sociedades con posterioridad a la recepción de la carta de prórroga, lo que indican y comprueban es nuestra interpretación de la aplicación práctica que hacen las partes del contrato, no una tácita reconducción que no es tácita.”

IV. CONSIDERACIONES DE ESTA CÁMARA.

1. DE LA REVISIÓN DEL DERECHO APLICADO PARA RESOLVER LAS CUESTIONES OBJETO DE DEBATE.

A. Sobre esta finalidad, en reiteradas ocasiones este Tribunal ha expuesto cuál es el contenido del ordinal 3° del Art. 510 CPCM, debiendo tener claro que cuando se invoca como finalidad del recurso de apelación, implica someter a revisión las normas que sirvieron o debieron servir de base a la decisión impugnada, siendo una carga del apelante expresar cuales disposiciones han sido infringidas con su respectivo análisis jurídico dentro del contexto de dicha finalidad, distinguiendo si es por inaplicación, interpretación errónea o aplicación indebida; debiendo aclarar que el desarrollo de cada una de éstas tiene un contenido diferente, por lo que no puede entenderse que se trata de todas ellas al mismo tiempo, así tenemos que: **a)** de manera general cuando se invoca la inaplicación de normas su desarrollo debe estar referido a la no utilización de un precepto que era aplicable al caso concreto; **b)** el error en la interpretación de una norma se refiere, al supuesto en que no obstante se ha elegido la norma aplicable al caso concreto, el error se encuentra en el sentido o alcance que se le concede a dicha norma, por lo que a fin de hacer valer una posible interpretación errónea de normas, se debe expresar en qué consiste el error de interpretación que se ha cometido, como también la interpretación que a su juicio considera es la correcta; y, **c)** la aplicación indebida implica el error del judicante en la selección de una norma para resolver un caso concreto, para lo cual debía mencionar además la norma que a su juicio era aplicable y las razones por las que así lo considera o en su caso exponer por qué no debieron aplicarse para resolver la pretensión. En todo caso cabe señalar que al alegar la causal invocada, el apelante debe exponer en forma clara y precisa la razón por la cual se considera agraviado.

B. En este caso particular, a fin de sustentar la finalidad señalada, los recurrentes se han dedicado a confrontar los argumentos por los cuales el tribunal arbitral estimó que no operó la prórroga del contrato de arrendamiento por no haberse cumplido los requisitos del mismo, haciendo mención que el Tribunal expresó que su representada pretendió dotar de eficacia el preaviso tardío en el ejercicio de la opción de prórroga basándose en ciertas reglas de interpretación contractual contenidas en los Arts. 1431 y 1435 C.C., pero no logró justificar dicho Tribunal por qué le restó importancia a ese ejercicio tardío de opción. Posteriormente hacen mención del tema de la prórroga del plazo del contrato y que a su juicio a pesar del desfase de los siete días, aquí es donde resultan importantes el principio de cumplimiento de buena fe de los contratos y así como las reglas de interpretación derivadas de dicho principio; y luego se dedican a rebatir el argumento del Tribunal Arbitral de considerar que el plazo de noventa días para ejercer la opción de prórroga es un plazo de caducidad.

C. De lo anterior se desprende que si bien los recurrentes hacen mención de los Arts. 1431 y 1435 C.C., no hacen distinción concretamente de cuál es la infracción cometida por el Tribunal Arbitral en relación a tales normas; y es que no debemos olvidar que la finalidad invocada en el caso de ocurrencia ha sido la revisión del derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto del debate, por lo tanto, el desarrollo del mismo debe recaer precisamente en la norma por tratarse de un vicio que afecta la premisa mayor del silogismo judicial; sin embargo, aparte de no distinguir si tales normas han sido infringidas por inaplicación, errónea interpretación o aplicación indebida, dedican su argumento a confrontar los hechos que el Tribunal Arbitral tuvo por acreditados en el laudo impugnado y a tratar de desvirtuar las razones por las cuales se estimó la pretensión del demandante, por lo que los mismos no corresponden a la finalidad invocada, debiendo recordar que cada una de las finalidades del recurso de apelación, tiene sus características propias y su desarrollo debe estar basado en las razones específicas de cada motivo; por tanto el recurrente debe ser cuidadoso de señalar el vicio del cual acusa a la resolución impugnada, precisando y concretando, cuál de las finalidades es la que alega y desarrollarla correctamente, en tal sentido dentro de esta razón, -Art. 510 Ord. 3°- únicamente cabe alegar infracciones al Derecho procesal o sustantivo por tratarse de errores en el derecho, no así en los hechos que son las apreciaciones del juzgador, como erróneamente ha sido planteado por los recurrentes.

D. Aunado a lo anterior, dentro de la citada finalidad del ordinal 3° del Art. 510 CPCM, mencionan los recurrentes que la forma en que deben interpretarse las cláusulas primera y décimo primera del contrato de arrendamiento, ha quedado acreditada con ciertos medios de prueba y que otros – que detallan-, no fueron valorados, tales argumentos jamás podrían ser el sustento de la finalidad enunciada, pues se dedican por una parte a atacar el examen, operación mental o proceso lógico jurídico que verificó el Tribunal Arbitral en relación a las cláusulas contractuales, es decir, a los hechos fijados en el laudo, razones que no corresponden a la revisión del derecho aplicado; y, por otra parte, señalan un tema de valoración de prueba, que son contenidos propios de otra finalidad que no ha sido invocada, por lo que los recurrentes han incurrido en error al pretender explicar las razones del mismo.

E. En razón de lo anterior, no existe certeza si el vicio recae en la interpretación o aplicación de las normas señaladas o en la interpretación de los hechos por parte del Tribunal Arbitral; es decir, el razonamiento efectuado por lo árbitros en relación a las pretensiones de las partes, por lo que al no existir claridad sobre el tema que se pretende someter a revisión, este Tribunal se encuentra imposibilitado de analizar si verdaderamente existe un agravio, pues no se ha expuesto de forma clara y precisa el concreto objeto sobre el que debería recaer la alzada, conforme lo exige el Art. 511 CPCM, ya citado, lo que hace inadmisibile la alzada por este motivo.

2. DE LA REVISIÓN DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS QUE RIGEN LOS ACTOS Y GARANTÍAS DEL PROCESO.

A. En relación a esta finalidad, es menester aclarar que el desarrollo de ésta debe ir encaminado a las infracciones que a juicio del apelante fueron cometidas por el juzgador en el transcurso del proceso y explicar además, en qué sentido las mismas vulneran los actos y garantías reconocidas por nuestra Constitución, pero no basta con indicarlas o señalarlas, sino que debe explicarse las razones por las que se consideran infringidas tales garantías y alegar la indefensión sufrida, debiendo agregarse que la fundamentación del recurso debe basarse en razonamientos estrictamente jurídicos que sustenten su reproche al auto impugnado.

B. Por otra parte, la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, en forma general se refirió a dicha finalidad –Art. 510 ordinal 1°-, en cuanto al objeto concreto que ésta busca revisar al invocarla, exponiendo que “*Tales finalidades, como establece el Art. 510 CPCM, se refieren a, primeramente disposiciones que determinan las diferentes etapas del procedimiento en atención*

al logro de su objeto mismo, es decir, garantizar la posibilidad real del ejercicio del derecho de audiencia, defensa, contradicción, etc., al propiciar un correcto emplazamiento, notificaciones que involucran comparecencia, oír al afectado en una acumulación, etc.” (Recurso de Apelación 121-APC-2012)

C. En el caso de autos, los apelantes han expuesto que al haber concluido el Tribunal Arbitral que las argumentaciones y prueba presentada por ellos como parte demandada, no resultaban suficientes para cambiar la interpretación que hace el Tribunal de las cláusulas primera y décima primera del contrato de arrendamiento, sin expresar una premisa previa que los haga llegar a esa conclusión supone una clara violación al derecho a la motivación, el cual se deriva directamente del derecho de defensa (Art. 11 inciso primero Cn.).

D. Es oportuno traer a cuenta, que una de las maneras de potenciar la seguridad jurídica -y, en general, los derechos constitucionales de los gobernados- por parte de los aplicadores de la ley, es pronunciar resoluciones debidamente fundamentadas de tal forma que, a través de los motivos y argumentos que en ellas se expresen, los gobernados conozcan las razones de la decisión y tengan la posibilidad de controvertirla. Y es que, la obligación de fundamentación no es un mero formalismo procesal o procedimental; por el contrario, su observancia permite a los justiciables conocer las razones en las que se funda la autoridad para aplicar la norma de que se trata, asegurando, de esta manera, una decisión prevista en la ley y posibilitando una adecuada defensa.

E. Esta obligación de motivación por parte de los jueces y/o funcionarios no puede considerarse cumplida con la mera emisión de una declaración de voluntad del juzgador, accediendo o no a lo pretendido por las partes en el proceso o procedimiento, sino que el deber de motivación que la normativa constitucional impone, está referido a que en los proveídos se exterioricen los razonamientos que cimienten la decisión, debiendo ser la motivación lo suficientemente clara para que sea comprendida.

F. Dicha obligación de justificar o motivar los fallos y resoluciones por parte de los funcionarios, no puede considerarse cumplida con la simple manifestación de las disposiciones correspondientes a las distintas fuentes normativas que sirvieron de base para erigir la providencia o con la emisión de una declaración de voluntad del juzgador, accediendo o no a lo pretendido por las partes en el proceso o procedimiento, sino que el deber de justificación o motivación que la normativa constitucional impone, está referido a que en los proveídos se

exterioricen los razonamientos y argumentos que fundamenten la decisión, con relación a los alegatos efectuados por las partes

G. De lo expuesto en los párrafos anteriores, puede concluirse que la justificación o motivación de las decisiones jurídicas elimina todo sentido de arbitrariedad al consignar las razones y argumentos que han originado el convencimiento del funcionario para resolver en determinado sentido, ya que los justiciables pueden conocer el porqué de las mismas y controlar la actividad jurisdiccional o administrativa a través de los correspondientes medios impugnativos, potenciando así la seguridad jurídica, el derecho a la defensa y el uso de los recursos, según corresponda.

H. De lo argumentado por la parte apelante, se desprende que se ha enunciado el derecho o garantía quebrantada por parte del Tribunal Arbitral; sin embargo, tal afirmación no es suficiente para dar trámite al recurso de apelación por esta razón, pues de la lectura de lo expuesto en este apartado se evidencia que si bien enuncian la falta de motivación, que consiste en que no se hayan expuesto las razones por las cuales se resuelve de determinada forma, a lo largo del desarrollo del primer motivo de apelación, atacan los argumentos que en este punto dicen desconocer, de donde únicamente se evidencia una clara inconformidad con las consideraciones hechas en dicho laudo, resultando en consecuencia una contradicción respecto de los motivos de apelación expuestos, pues en un primer momento impugna las razones por las que se vieron rechazadas sus pretensiones y en este punto aduce una falta de motivación, argumentando que el Tribunal arbitral no expresó la razón por la que se desestimó su pretensión, lo que vuelve inadmisibile el recurso también por este motivo, pues es un contrasentido manifestar inconformidad con las razones expuestas por el tribunal arbitral y luego aducir falta de motivación.

3. INEXISTENCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN ALEGADA POR LA DEMANDANTE.

A. En relación a este tercer motivo alegado, es oportuno recordarle a los recurrentes que nuestro legislador dispuso en el Art. 510 CPCM, cuál será la finalidad de la alzada, como medio de reparación de los errores cometidos en la primera instancia, por lo tanto deberá encausarse la alzada en alguna de ellas, y es que de la simple lectura de la norma, se advierte que está redactado de forma imperativa al expresarse que “*El recurso de apelación “tendrá” por finalidad revisar: ...*”, y por ende están tasadas las finalidades del recurso, a diferencia de los “motivos” del mismo,

siendo obligación del recurrente expresar cuál es la que persigue y a continuación señalar las razones o motivos del mismo con “claridad y precisión”, según expresa el Art. 511 CPCM.

B. De lo anterior, podemos afirmar que, en las finalidades que señala el Art. 510 CPCM se encuentran comprendidas una diversidad de motivos de apelación, que por presentar ciertos caracteres afines han sido agrupados bajo un mismo ordinal; y es por ello que el recurrente debe ser cuidadoso en señalar cuál es el vicio que adolece el auto impugnado e indicar específicamente porqué la infracción se encuentra comprendida en dicha finalidad y dotarla de contenido, pues sin ello no hay apelación, ya que se trata de un requisito indispensable para ilustrar al tribunal de apelaciones cuál será el tema sometido a revisión, por tanto la exigencia de que se exprese con claridad y precisión las impugnaciones del recurso son indispensables para su éxito y su ausencia conlleva a la inadmisión de la apelación.

C. Las anteriores aclaraciones han sido expresadas, porque se advierte de este tercer motivo de apelación invocado, que los recurrentes no lo incluyeron en ninguna de las finalidades del Art. 510 CPCM, sino que se dedican a transcribir el apartado 2.5 del Laudo Arbitral manifestando que no están de acuerdo con el criterio allí plasmado, haciendo mención de la norma que recoge la figura de la tácita reconducción, y los argumentos por los cuales a su juicio dicha figura no opera en el caso que nos ocupa, es decir, no han hecho más que negar las razones expuestas en el laudo arbitral, sin expresar cuál es el vicio que el Tribunal arbitral cometió en este punto, de donde no se evidencia un verdadero agravio, pues este debe ir encaminado a demostrar que efectivamente existe un menoscabo en sus derechos, y al no haberse expuesto de esa forma no se cumple con uno de los presupuestos de procedencia para la admisión del recurso que es la existencia de “gravamen” que está vinculado con las consecuencias negativas que reviste la decisión impugnada, en relación con las pretensiones del recurrente, a éste requisito se refiere de forma genérica el Art. 501 CPCM cuando dice: “Tendrán derecho a recurrir las partes gravadas por la resolución que se impugna...” En tal sentido, podemos afirmar que si no existe gravamen el recurso está destinado a ser inútil, por no producir ningún resultado en la esfera del apelante, pues los medios de impugnación no representan instrumentos abstractos de control de la legalidad sino para la reparación de situaciones subjetivas de lesión que se manifiestan por la noción de perjuicio y al no haberse expresado la transgresión sufrida, el recurso deviene en inadmisibile.

CONCLUSIONES.

En base a lo antes expuesto; y no obstante los apelantes citan correctamente dos finalidades de las previstas en el Art. 510 CPCM, han errado en el desarrollo de las mismas; en consecuencia, se advierte que los motivos de apelación expuestos por los licenciados Pedro Alejandro M. C. y Danilo R. V., no son suficientes para admitir el recurso, por no llenar los requisitos que el Código Procesal Civil y Mercantil en técnica de recurso de apelación exige; por lo tanto, al no haber cumplido con tales requerimientos, no existe formalización del mismo, lo que imposibilita a esta Cámara entrar a conocer si efectivamente el laudo recurrido le ha ocasionado algún agravio, por lo que el recurso deviene en inadmisibile.

En consecuencia; y de conformidad a las razones expuestas y disposiciones citadas, esta Cámara **RESUELVE:**

1º) DECLÁRASE INADMISIBLE el recurso de apelación interpuesto por “**OD EL SALVADOR, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**”, que se abrevia “**OD EL SALVADOR, LTDA DE C.V.**” por medio de sus apoderados licenciados Pedro Alejandro M. C. y Danilo R. V., respecto del Laudo Arbitral pronunciado a las once horas de cinco de enero del presente año, habida cuenta de las consideraciones anteriores; y,

2º) Oportunamente, devuélvase el expediente arbitral al Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, junto con acta de notificación y laudo arbitral pronunciado a las once horas de cinco de enero del presente año, dejándose certificación de éste último en el presente incidente. **HÁGASE SABER.**

PRONUNCIADO POR LAS SEÑORAS MAGISTRADAS QUE LO SUSCRIBEN.