

15-CQCM-20

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

Habiéndose concluido el trámite del recurso de apelación de la sentencia pronunciada por el señor Juez (2) Quinto de lo Civil y Mercantil de San Salvador, a las nueve horas treinta minutos de siete de enero de dos mil veinte, en el proceso declarativo común de terminación de contrato de arrendamiento, con reclamo de cánones y otros accesorios; y desocupación de inmueble, promovido por “**INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que se abrevia “**INMADE, S.A. DE C.V.**”, inicialmente a través del licenciado José Ángel Gómez Larios, quien fue sustituido por el abogado Roberto Antonio Ramírez Carballo, contra doña **YIMQ**, por medio de su apoderado licenciado Amílcar Antonio Ramírez.

La sentencia venida en apelación en su fallo **EXPRESA**: “**I**) Declárase terminado el contrato de arrendamiento del inmueble situado en **Final *******, **Urbanización Maquilishuat, San Salvador**, celebrado entre la sociedad **INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y la señora **YIMQ**, el veinte de octubre del año dos mil quince, ante los oficios del notario **AMILCAR ANTONIO RAMÍREZ**. **II**) Ordénase a la demandada **YIMQ** a pagar a la sociedad **INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL** (sic) los cánones adeudados, correspondientes al período del 15 de agosto de 2017 al 14 de agosto de 2019, por un monto de **CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON ONCE CENTAVOS DE DÓLAR**; por mantenimiento, administración, seguridad y publicidad, el monto de **NUEVE MIL CIENTO VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR**; IVA por **SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR**, por Servicios de **ANDA**, la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR**, intereses acumulados por mora, **TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR**”. (fs. 222 p.p.)

Ha intervenido en esta instancia, como apelante doña **YIMQ**, por medio de su

apoderado licenciado Amílcar Antonio Ramírez; y como apelada **“INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que se abrevia **“INMADE, S.A. DE C.V.”**, a través del abogado Roberto Antonio Ramírez Carballo.

LEÍDOS LOS AUTOS;

CELEBRADA LA AUDIENCIA ESPECIAL; Y,

CONSIDERANDO:

I.- ANTECEDENTES.

El licenciado José Ángel Gómez Larios, en el carácter antes relacionado presentó demanda -fs. 1 a 6 p.p.-; y en lo esencial, **MANIFESTÓ**: “Que según consta en copia certificada notarialmente de Contrato de Arrendamiento, (...) mi representada, sociedad **“INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **INMADE, S.A. DE C.V.**, representada legalmente por el señor **GEMDT**, dio en arrendamiento a la Licenciada **YIMQ**, (...) un local identificado con el número *** ABC del segundo nivel, del Centro Comercial **L´ALBERTO PLAZA**, que consta de un área de **CUARENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, ubicado en Final Calle La Mascota y Avenida Jerusalén, Lotes números **CUARENTA Y CUARENTA Y UNO**, del polígono ***, Urbanización Maquilishuat, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador, que sería destinada por la arrendataria exclusivamente para **SERVICIOS DE TRATAMIENTO CAPILARES, SERVICIOS DE SALÓN DE BELLEZA, SPA (CENTRO SIF)** y todo lo relacionado con la imagen y belleza de las personas, la cual no podía destinarla para un uso diferente sin previa autorización de **INMADE, S.A. DE C.V.** tal como se estableció en la cláusula IV del contrato de arrendamiento. Asimismo, en la cláusula V, del contrato de arrendamiento, se estableció que el plazo del contrato sería de **DOCE MESES**, contados a partir del **QUINCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE**, el cual sería obligatorio para ambas partes y, la arrendataria ni **INMADE** lo podrían dar por terminado anticipadamente. Si la arrendataria no hubiera incumplido las causas de terminación del contrato de arrendamiento, el arrendador garantizaría la estabilidad de la arrendataria por cinco años renovables por mutuo acuerdo, estableciendo los nuevos cánones si los hubiera. El plazo se tendría por prorrogado automáticamente por periodos iguales siempre que ninguna de las partes comunicara a la otra por escrito su intención de darlo por terminado, dentro del período mínimo de sesenta días antes de su vencimiento. (...) Es el caso señor(a) Juez(a), que la señora **YIMQ**, ha incumplido su obligación

de pago de las cuotas de arrendamiento e interés moratorio, en las fechas y montos correspondientes, **cayendo en mora en el cumplimiento de su obligación, a partir del día quince de junio del año dos mil diecisiete**, fecha desde la cual la solicitada se desentendió a cumplir lo pactado en el contrato de arrendamiento, incumpliendo así lo establecido en la cláusula XX) del contrato de arrendamiento, ya que incurrió lo señalado en los literales a) y e) de la cláusula citada del contrato de arrendamiento. **La solicitada realizó el último pago de la cuota de arrendamiento el día dos d (sic) octubre de dos mil diecisiete, en concepto de pago de arrendamiento del quince de julio al catorce de agosto de dos mil diecisiete.** Ante el incumplimiento reiterado por parte de la solicitada, mi mandante me giró instrucciones precisas de reconvenir en pago a la señora **YIMQ**, siguiendo las respectivas Diligencias Preliminares de Reconvencción en pago en el Juzgado Quinto de lo Civil y Mercantil de San Salvador Juez tres, habiendo ordenado reconvenirla en pago por primera vez tal como consta en resolución de las once horas y veinte minutos del día diecisiete de julio de dos mil dieciocho, y mediante acta de las catorce horas y quince minutos del día veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, se reconvinó por primera vez en pago a la solicitada, señora **YIMQ**, por el Notificador del Juzgado Quinto de lo Civil Mercantil de san Salvador, Juez tres, tal y como consta en el acta, con su respectivo acuse de recibo, por la señora ADR; y, mediante resolución de las quince horas del día veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, se ordenó reconvenir en pago por segunda vez a la señora **YIMQ**, y mediante acta de las once horas y veintiocho minutos del día siete de septiembre de dos mil dieciocho se reconvinó por segunda vez en pago a la solicitada, señora **YIMQ**, por el Notificador del Juzgado Quinto de lo Civil y Mercantil de San Salvador, Juez tres, tal y como consta en el acta, con su respectivo acuse de recibo, por la señora ADR. No obstante, la solicitada a la fecha ha hecho caso omiso de lo informado y no da ninguna respuesta de que quiera cumplir con los pagos y entregar el inmueble, viéndonos en la necesidad de presentar esta solicitud para dirimir el conflicto. Es de hacer notar a Su Señoría que el contrato de arrendamiento se prorrogaba automáticamente, tal como se estableció en la cláusula V) del contrato de arrendamiento, no obstante, la solicitada no ha hecho los pagos puntuales, ni en las fechas, ni en los montos establecidos en el contrato, siendo esta una causa de terminación del contrato, tal como se estableció en la cláusula XX) del contrato de arrendamiento. (...) Por todo lo antes expuesto a usted con todo respeto **LE PIDO:** (...) En Sentencia Definitiva **DECLARE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** En Sentencia definitiva condene a la señora **YIMQ**,

la Desocupación y devolución del inmueble arrendado a mi representada, sociedad **INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **INMADE, S.A. DE C.V.** En Sentencia definitiva condene a la señora **YIMQ**, a pagarle a mi representada sociedad **INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **INMADE, S.A. DE C.V.**, la cantidad de **CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de cuotas mensuales por canon de arrendamiento más IVA, cuotas de mantenimiento, **NO PAGADOS**, interés moratorio no pagado y servicio de agua potable no pagado, **a partir del día quince de junio de dos mil diecisiete, hasta el catorce de octubre de dos mil dieciocho**, cantidad desglosados de la siguiente manera:

a) **VEINTICUATRO MIL DIECIOCHO DÓLARES CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de cuotas mensuales por canon de arrendamiento **NO PAGADOS**, **a partir del día quince de agosto de dos mil diecisiete, hasta el catorce de octubre de dos mil dieciocho**, solicitando el pago de las cuotas de arrendamiento posteriores a esa fecha, hasta la fecha que la demandada desocupe y entregue el inmueble; b) **DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de **interés moratorio acumulados no pagados**, **contados a partir de los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO**, hasta el completo pago de las cuotas de arrendamiento adeudados, y que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado; c) **TRES MIL OCHOCIENTOS QUINCE DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de **IVA NO PAGADO**, **a partir del día quince de agosto de dos mil diecisiete hasta el día catorce de octubre del año dos mil dieciocho**, solicitando el pago de IVA no pagado, posteriores a esa fecha, hasta que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado; d) **CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de mantenimiento **NO PAGADOS**, **a partir del día quince de**

agosto del año dos mil diecisiete hasta el día catorce de octubre del año dos mil dieciocho, solicitando el pago de las cuotas de mantenimiento no pagadas, posteriores a esa fecha, hasta que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado, e) **DOSCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de cuota por servicio de agua potable, **NO PAGADOS, a partir del mes de agosto del año dos mil diecisiete hasta el mes de octubre de dos mil dieciocho,** solicitando el pago de cuotas no pagadas en concepto de servicio de agua potable, posteriores a esa fecha, hasta el completo pago de las cuotas de arrendamiento posteriores a esa fecha, y que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado. En sentencia definitiva **condene al pago de costas procesales a la demandada** señora YIMQ, de conformidad a lo establecido en el Art. 272 CPCM”. (fs. 1 a 6 p.p.)

Adjuntó la documentación que quedó agregada de fs. 7 a 108 del expediente.

II.- SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO.

I.- EN PRIMERA INSTANCIA.

Por auto de fs. 109 de la pieza principal, se hicieron prevenciones a la sociedad demandante; las cuales fueron evacuadas mediante escrito de fs. 111 a 113 p.p., que en lo medular **DIJO**: “Basado en lo anterior, vengo a aclarar que la demandada está en deberle a mi representada cuotas en concepto de canon de arrendamiento, mantenimientos, IVA interés moratorio de Agua Potable **desde el día quince de agosto de dos mil diecisiete,** fecha desde la cual la demandada ha caído en mora. En vista de lo anteriormente expuesto, vengo a modificar mi demanda presentada, en el sentido que, en sentencia definitiva, se condene a la demandada YIMQ, al pago de: **a. Cuotas mensuales por canon de arrendamiento NO PAGADOS a partir del día quince de agosto de dos mil diecisiete, hasta la fecha que la demandada desocupe y entregue el inmueble;** **b. interés moratorio acumulados no pagados, contados a partir del día quince de agosto de dos mil diecisiete hasta el completo pago de las cuotas de arrendamiento adeudados, y que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado;** **c. IVA NO PAGADO, a partir del día quince de agosto de dos mil diecisiete hasta el día que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado;** **d. Cuotas de mantenimiento NO PAGADOS, a partir del día quince de agosto del año dos mil diecisiete hasta el día que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado;** **e. Servicio de agua potable, NO PAGADOS, a partir del mes de agosto del año dos mil diecisiete hasta el completo pago de**

las cuotas de arrendamiento posteriores a esa fecha, y que la solicitada desocupe y entregue el inmueble arrendado”, adjuntando documentación que obra de fs. 114 a 127 del proceso.

En resolución de las nueve horas de uno de marzo de dos mil diecinueve, fs. 128 p.p., se admitió la demanda interpuesta, y se mandó emplazar a la demandada señora **YIMQ**, para que contestase la demanda, acto de comunicación que consta a fs. 130 p.p..

Mediante escrito de fs. 131 a 132 p.p., el licenciado Roberto Antonio Ramírez Carballo, solicita autorización para intervenir como apoderado de la sociedad demandante, en sustitución del abogado anteriormente nombrado, para lo cual anexa documentación que corre agregada de fs. 133 a 140 p.p..

Consta de fs. 141 a 144 p.p., el escrito por medio del cual la referida demandada, a través del licenciado Amílcar Antonio Ramírez, contestó la demanda, y en lo pertinente **EXPUSO:** “Que en... nombre y representación de mi mandante... vengo a... contestar la demanda en SENTIDO NEGATIVO...a formular excepciones perentorias y a reconvenir... ya que mi representada si cumplió con su obligación de pagar a pesar que quien si incumplió el contrato... fue la sociedad demandante... debido a que esta sociedad estaba y esta consciente y sabedora que el local que le alquilo a mi comitente, no estaba capacitado para que operara el negocio para el cual mi representada le había alquilado el local... ya que... cuando se utilizaban la mayoría de los aparatos... los aires acondicionados dejaban de funcionar, el sauna nunca se pudo utilizar porque no existía la adecuada carga de voltaje... L’Albero (sic) Plazo... no tenía la capacidad para alimentar la energía exigida por todos los aparatos eléctricos que tenía el negocio de mi mandante... por lo cual mi mandante desde el mes de agosto decidió entregar el local a la sociedad INMADE S.A. DE C.V., pero cuando mi mandante quiso sacar los muebles de dicho local la seguridad del edificio y los administradores no le permitieron sacar dichos muebles impidiéndole que los sacaran... hasta que hubo intervención policial, donde acudieron el abogado de la sociedad actora... la parte actora ha incumplido el contrato que firmó con mi representada, y además la obligo a permanecer más tiempo en el local del que mi representada quería ya que le impidió por medio de sus empleados que ella pudiera sacar sus muebles y equipo para poder operar en un lugar donde si tuviera la capacidad para operar... además de esto... también existía en dicho local que le arrendaron... problemas con la tubería de aguas servidas o negras, debido a que estas expulsaban mal olor, y no tienen la capacidad de absorber el agua que se saca de todo lo que se hace en el negocio... la parte actora no se encuentra en la situación del artículo 1360 del

Código Civil... Por todo lo antes expuesto con respeto le PIDO: a) Me admita la presente contestación de la demanda en sentido negativo. b) En su momento procesal oportuno se me admita la prueba ofertada en estos alegatos iniciales. c) En Sentencia definitiva se desestimen las pretensiones de la parte actora por no encontrarse íntegra en sus obligaciones contractuales... y anexa documentación que obra de fs. 145 a 148 p.p.,

Por resolución de fs. 149 p.p. se tuvo por parte a la demandada señora MQ, por medio del abogado Amílcar Antonio Ramírez, y por contestada de su parte la demanda en sentido negativo, señalándose hora y fecha para la realización de la respectiva audiencia preparatoria y convocándose a las partes para la misma, cuyo resultado obra de fs. 153 a 156 de la pieza principal, en la cual se resolvió dictar la sentencia respectiva, dado que sólo fue admitida la prueba documental.

Finalmente, de fs. 218 a 222 p.p., obra el texto de la sentencia recurrida.

A fs. 233 p.p., se recibió escrito contentivo de apelación, ordenándose la remisión de los autos a este tribunal.

2.- EN ESTA INSTANCIA.

Consta de fs. 2 a 7, escrito de apelación.

Por auto de las nueve horas de once de febrero del corriente año, fs. 8 a 11, se admitió parcialmente el recurso de apelación interpuesto por doña YIMQ, por medio de su apoderado licenciado Amílcar Antonio Ramírez, en la cual se señaló fecha para audiencia.

El resultado de la audiencia especial obra de fs. 30 a 38 de este incidente.

III.- DE LA PRETENSIÓN.

La demandante **INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que se abrevia “**INMADE, S.A. DE C.V.**”, presentó demanda contra la referida señora, a fin de que en sentencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento, se conceda el pago de los respectivos cánones y otros accesorios; así como se ordene la desocupación del inmueble arrendado.

IV.- DE LOS AGRAVIOS EN QUE FUNDAMENTA LA APELACIÓN.

VALORACIÓN DE LA PRUEBA, ARTÍCULO 510 ORD. 2° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL:

I.- En primer lugar, es preciso señalar que en el escrito de apelación la recurrente indica que: “...*el demandante solicita... se condene a la señora YIMQ, a pagar cuotas mensuales*

por canos (sic) de arrendamiento no pagado... y entregue el inmueble (ocupación que no se acredita, ya que no aportaron la prueba idónea y pertinente para acreditar prórroga del contrato y que... aún estaba en posesión de dicho inmueble... es más la parte actora en ningún momento solicitó al órgano (sic) Jurisdiccional que declarara en sentencia definitiva la prórroga del contrato...), lo cual deviene en una incongruencia con lo pedido y lo resuelto por el juez, ya que lo único que pidieron fue que se condenara... al pago de los cánones adeudados... a que se le ordene desocupe y entregue el inmueble, (y el señor juez resuelve dar por terminado el contrato, y condenar cánones de arrendamiento adeudados de períodos que son fuera del... plazo establecido en el contrato, y sobre la prórroga nada dijo el señor Juez, ni tampoco sobre que se ha acreditado que... estaba en posesión del inmueble... tal como consta en el acta de sentencia que hoy se (sic) estoy impugnando) ” (Subrayado es propio).

2.- Ahora bien, sobre el motivo alegado refiere la impetrante que: “*el señor Juez... no hace una valoración congruente e íntegra de la prueba conforme a derecho... se observa, primeramente en la prueba ofrecida por la parte demandante... que solo aportan prueba para demostrar la relación contractual, pero nunca solicitan ni aportan prueba ... que acredite la prórroga del contrato de arrendamiento, ya que... el plazo se venció el día quince de septiembre de dos mil dieciséis, fecha en que el contrato de arrendamiento se dio por terminado y fenecido el plazo, por no mediar prórroga... el señor juez da por acreditado la prórroga... con el simple hecho de haber manifestado la parte actora tal situación...no bastaba solo con que se determinara y especificara en la demanda, sino que se debió pedir que se determinara... puesto que el tiempo original no se podrá tener por prorrogado o renovado sin que existe expreso consentimiento de las partes tal como lo establece el artículo 1744 del Código Civil...”.*

V.- DE LA OPOSICIÓN O ADHESIÓN A LA APELACIÓN.

1.- ARGUMENTOS DE LA PARTE APELADA.

En el presente recurso se presentó a la audiencia especial el licenciado **Roberto Antonio Ramírez Carballo**, en su calidad de apoderado de la mencionada sociedad demandante, y **MANIFESTÓ**: “*En relación a la apelación presentada me opongo, ya que considero que es más que una táctica dilatoria de la parte demandada, ya que en los hechos probados que se fijaron en la resolución de la sentencia apelada, así como la valoración de la prueba está clarísimo; primero, porque existe un contrato de arrendamiento; segundo, que dicho contrato el cual fue autenticado por el licenciado Amílcar Antonio Ramírez y que ha representado a la*

señora YIMQ, establece en la cláusula quinta que el contrato, empieza a partir del día quince de septiembre de dos mil quince, además estipula que el plazo se tendrá por prorrogado automáticamente por períodos iguales siempre y cuando ninguna de las partes comunique a la otra por escrito su intención de darlo por terminado, esto dentro del período mínimo de sesenta días antes de su vencimiento, más en el mismo contrato de arrendamiento también se puede observar que la fecha de inicio y la de finalización está en mayúscula para llamar la atención, la única prueba que aportó la demandada fue el contrato de arrendamiento, que también fue aportado por nosotros, alegando en la audiencia preparatoria la apelante la prórroga del contrato y es que en la audiencia preparatoria antes de la sentencia manifestó que no debía nada, ya que había cancelado hasta el quince de agosto de dos mil diecisiete, según él, fecha de finalización del arriendo, ya que era para el período de un año según sus cálculos, y por ende su representada cumplía pagando hasta la finalización del contrato, y manifiesta que no está en deber lo demandado, ya que alega que tenía que pagar hasta el día quince de agosto de dos mil diecisiete, ya que no hubo prórroga porque INMADE no la solicitó, llegando al extremo de manifestar que INMADE en ningún momento solicitó al órgano judicial que se declarara en la sentencia definitiva la prórroga del contrato de arrendamiento, el argumento en contra es que aquí mi colega olvida que el contrato es un acuerdo de voluntades donde una y otra se obliga, el artículo mil trescientos nueve del código civil define el contrato como una convención, en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa, siendo el contrato de arrendamiento que nos ocupa un contrato bilateral, ya que las partes se obligaron recíprocamente, por lo que INMADE al permitir el uso del local y la señora MQ a cancelar los cánones de arrendamiento, IVA y los servicios recibidos en dicho contrato, como ya lo dije claramente que el plazo del contrato es de doce meses a partir del día quince de septiembre de dos mil quince y que dicho plazo se tendrá por prorrogado automáticamente por períodos iguales, siempre y cuando ninguna de las partes comunique a la otra por escrito su intervención de darlo por terminado dentro del período mínimo de sesenta días antes de su vencimiento, de tal suerte que la vigencia inicial del contrato fue el quince de septiembre de dos mil quince al catorce de septiembre de dos mil dieciséis, prorrogándose automáticamente del quince de septiembre de dos mil dieciséis al catorce de septiembre de dos mil diecisiete y así sucesivamente, mientras no se presentara por escrito la intención de darlo por terminado por cualquiera de las partes contratantes con

sesenta días antes de su vencimiento, intención de darlo por terminado que nunca fue manifestada ni presentada por escrito por la señora MQ, ni presentada en primera instancia, como prueba de su terminación, en ninguna parte del contrato se indica que la prórroga estaría sujeta a resolución judicial ni a otra condición ni tampoco consta en dicho contrato que la prórroga sería para un sólo período, ya que dice que se prórroga automáticamente por periodos iguales, no dice por un solo período, la parte demandada no aportó los recibos de pagos realizados, y que no podía presentarlos en su oportunidad por no haberlos cancelado; por otra parte, la demandada manifiesta que mi representada INMADE no acreditó que la señora MQ aún estaba en posesión del inmueble, haciéndoles ver su señoría que en la audiencia preparatoria manifesté al momento de fijar la pretensión en presencia del apoderado de la demandada que el día catorce de agosto de dos mil diecinueve, la demandada desocupó definitivamente el inmueble arrendado, por lo que prescindía de dicha pretensión que desocupara el inmueble ya que lo había realizado, haciendo ver que esta desocupación fue observada y supervisado por el licenciado Amílcar Antonio Ramírez y su servidor, motivo por el cual al momento de la audiencia preparatoria el licenciado Ramírez aceptó que ese día su representada había desocupado el inmueble tal y como consta en el acta de audiencia preparatoria firmada por ambas partes y por el honorable juez, en virtud de lo anterior Su Señoría me opongo a la apelación presentada”

2.- ARGUMENTOS DE LA PARTE APELANTE.

La parte apelante, por medio del licenciado Amílcar Antonio Ramírez, **EXPRESÓ:** “Específicamente, la parte apelada hizo referencia a la cláusula quinta del contrato suscrito entre la parte actora y mi representada haciendo referencia al plazo y es una intervención atinada de parte del colega, ya que es uno de los puntos de apelación que se refiere a la valoración de la prueba, y es que este contrato es uno de los elementos probatorios que el señor juez tuvo a su disposición para fundamentar su resolución y en el mismo contrato dice en la cláusula quinta en la parte final literalmente “Las partes expresamente acuerdan que el pago del canon mensual de arrendamiento que INMADE reciba después del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento por no haber devuelto la arrendataria el local comercial, no producirá la prórroga del plazo” (da lectura a la misma), en el mismo contrato la misma prueba que aportó la parte actora le ilustra al señor juez que jamás se tuvo que ver según el contrato, que la prorroga no se podía dar bajo esta circunstancia, entonces la

valoración que el señor juez hace no es correcta de la prueba, ya que con esta prueba no se podía concluir que el plazo fue prorrogado; al inicio de la misma cláusula dice en la línea cuarta de esa cláusula que si la arrendataria no hubiere incumplido las causas de terminación del presente contrato, el arrendador garantiza la estabilidad de la arrendataria por cinco años renovables por mutuo acuerdo estableciéndose los mismos cánones, es algo que hizo alusión el colega apelado pero la parte final que he relacionado en mi intervención claramente expresa que no se tendrá por prorrogado bajo las condiciones que se plantearon en la demanda y dicen en la demanda que no se entregó los locales dentro del plazo del contrato que eran doce meses, pero resulta que, autoridades de esta segunda instancia que el contrato es claro y dice que es por doce meses la vigencia del contrato pero la parte apelada en sus alegatos iniciales planteó que la mora de no pago de mi representada era a partir del quince de junio de dos mil diecisiete, momento en el cual el plazo de la vigencia del contrato ya había finalizado los doce meses que contempla la cláusula quinta, entonces era necesario para la parte apelante que para que mi representada pudiese pagar una cantidad reclamada después de la vigencia del contrato tenía que ser en base de una prórroga del contrato y el señor juez así lo establece en la sentencia, que porque la parte apelada manifestó en la audiencia y en sus alegatos iniciales que el contrato sería prorrogable, él lo tiene por prorrogado, pero no basta eso, sino una inspección judicial que al juez le constara que mi representada estaba en posesión del inmueble y de esa manera por voluntad de mi representada el plazo se había prorrogado hasta la fecha que se estaban reclamando los cánones de arrendamiento, en mis alegatos iniciales de mi contestación de la demanda, la demandada claramente le expreso al señor juez Quinto de lo Civil y Mercantil que mi representada hizo la entrega material de dichos locales el quince de junio de dos mil diecisiete, entonces si la parte apelada en primera instancia alegó una deuda posterior a esta fecha, estaba hablando de una prórroga de contrato la cual se tenía que haber acreditado conforme a derecho, entonces por no haberse acreditado una prórroga con la prueba idónea y pertinente y haber sustentado el señor juez Quinto de lo Civil y Mercantil de haber tenido por acreditada la prórroga del contrato, no sólo por lo manifestado por la parte actora, solicito en base a los artículos quinientos diez ordinal segundo y quinientos diecisiete del Código Procesal Civil y Mercantil, que se revoque la resolución impugnada en esta instancia y que se declare que la prórroga no fue acreditada y que por lo tanto mi representada no está en deber a INMADE ningún canon de arrendamiento, así sería mi exposición.”

VI.- LÍMITES DEL RECURSO.

La sentencia se pronuncia exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteadas en el presente recurso, todo en estricto cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 515 CPCM; en ese sentido los límites de esta sentencia se ven gobernados por el Principio de Congruencia, que en materia impugnativa contiene dos sub-principios: “TANTUM DEVOLUTUM, QUANTUM APPELLATUM”, es decir, tanto se devuelve como cuanto se apela. Y la “NEC REFORMATIO IN PEJUS”, la prohibición para el tribunal de alzada de reformar la sentencia recurrida en perjuicio del apelante.

VII.- ASPECTOS PREVIOS.

1.- DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es aquel en que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Se caracteriza por ser *consensual*, es decir, que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes; *bilateral* porque las obligaciones son recíprocas; *oneroso*, ya que el precio o renta contrapesa el disfrute; y *conmutativo*, por la reciprocidad de las prestaciones, el cual se encuentra sujeto a la autonomía de la voluntad, en virtud de que todo contrato nace del acuerdo de voluntades; tal acuerdo es el que determina los efectos que aquel ha de producir, así como su alcance, extensión y duración.

2.- DE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO

La renovación tácita del contrato de arrendamiento se encuentra contemplada en nuestra legislación civil cuando regula la figura de la tácita reconducción en el inciso tres del Art. 1744 C.C., esto es la tolerancia del demandado cuando finalizado el tiempo pactado para el contrato, sigue permitiendo al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada; aunque lo fundamental es que se manifieste claramente que las partes quieren continuar con el contrato y para ello deben cumplirse las siguientes condiciones: 1) que el bien arrendado sea un inmueble; 2) que este inmueble esté en poder del arrendatario; y, 3) que el arrendatario haya pagado al arrendador, con el beneplácito de éste, un período posterior de pago o por cualquier otra razón ambas partes hayan manifestado inequívocamente su deseo de preservar el contrato. Reunidas todas estas condiciones se entenderá prorrogado el contrato.

3.- DE LA MORA

Por mora entendemos el retardo o retraso en el cumplimiento de la obligación. Y, es que toda disconformidad de conducta, entre lo obrado y lo decidido, imputa incumplimiento

del deudor. Mora *ex re* o mora automática o de pleno derecho, es la que se produce cuando por la naturaleza y circunstancias de la obligación, se evidencia que el pago al tiempo del vencimiento es fundamental para el acreedor, de ahí que la ley la presume, sin necesidad de otros requisitos. Presunción "*Juris Tantum*" o tan solo de derecho, significa la afirmación o conjetura legal que puede ser destruida por prueba en contra, y surte efectos mientras no se demuestre lo contrario

VIII.- ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS Y CONSIDERACIONES DE ESTA CÁMARA.

1.- DE LA FALTA DE PRUEBA SOBRE LA OCUPACIÓN DEL BIEN.

A.- La impetrante señora **YIMQ** menciona que no se demostró la ocupación del inmueble; al respecto, denota esta Cámara que tal hecho no fue alegado en el proceso; ya que en ninguna de las intervenciones hechas por la demandada manifestó que no ostentaba dicha ocupación; por tanto, no fue un hecho controvertido que haya sido objeto de debate, ni mucho menos se presentaron elementos probatorios que acreditaran la no ocupación por parte de la arrendataria del bien, de la que el juez pudiera haber omitido su valoración *—y es que, por ser un hecho afirmado por la demandada, es a ella a quien le corresponde probarlo—*.

B.- Además, la impugnante no dice a este Tribunal si la ocupación del bien fue un hecho fijado en la sentencia, es decir, qué dijo el juez al respecto, tampoco indica qué elementos probatorios fueron base para su determinación; porqué es errónea esa apreciación y la valoración de esa prueba; o en su caso, alegar la falta de motivación de este aspecto y expresar porque era necesaria su fundamentación; no hay desarrollo, ya que únicamente hace una relación vaga sobre la ocupación del bien, sin atacar el fundamento dado por el A-quo en la sentencia y la prueba vertida en el juicio; por consiguiente, este punto carece de sustento; en virtud de todo lo expuesto, no puede acogerse el recurso por este motivo.

2.- DE LA FALTA DE COMPROBACIÓN DE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU MOTIVACIÓN EN LA SENTENCIA.

A.- La impugnante señala que el juez de la causa "*no dijo nada*" sobre la prórroga del contrato y ordena el pago de cánones que están fuera del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento; es decir, que se conceden cánones de un contrato vencido, del que no se demostró su prórroga.

B.- En relación a ello, al revisar el fundamento de la sentencia apelada, vemos que en el punto 4 "*HECHOS CONTROVERTIDOS*" se indicó: "*El licenciado AMILCAR ANTONIO RAMÍREZ, expresó en la audiencia como hechos controvertidos lo siguiente: el objeto de*

debate en que el contrato ya no estaba vigente y, por lo tanto, mi representada cumplió hasta la vigencia del contrato” y así quedó establecido en la audiencia preparatoria -fs. 153 a 156 p.p.-, en la que el apoderado de la demandada dijo: “*su representada no está (sic) deberle ningún canon de arrendamiento a la sociedad demandante, pues le pagó todos los cánones hasta el día 15 de agosto de 2017, fecha de finalización del arrendamiento... el objeto de debate consiste en que el contrato ya no estaba vigente y por lo tanto, mi representada cumplió hasta la vigencia del contrato.*”; pero en el apartado “*II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA*”, el juzgador ciertamente omitió el razonamiento de cómo se produjo la prórroga del contrato de arrendamiento o la vigencia del mismo, no obstante haber sido un hecho controvertido; por tanto, el A-quo ante la omisión de pronunciarse sobre esta cuestión que fue objeto de debate, no cumplió con su deber de motivación, infringiendo con ello el Art. 216 CPCM.

C.- Ahora bien, nos encontramos bajo un proceso cuya pretensión *principal* es la terminación del contrato de arrendamiento y en adición a ésta se solicitó el pago de los cánones, además de otros conceptos; no obstante, la falta de motivación conlleva la nulidad de la sentencia, pero en el caso que nos ocupa, al atacarse únicamente la comprobación de la “*prórroga*” no así el contrato mismo o su terminación y consecuentemente se controvierte la orden de pago de los cánones que *-según refiere el impetrante-* están fuera de la vigencia de éste, sin resistirse a las demás pretensiones resueltas en la sentencia; por tanto, en virtud de contar con los elementos de juicio necesarios para que esta Cámara haga el análisis intelectual si existe o no prórroga del contrato, entonces lo que corresponde es verificar su procedencia, con la debida motivación y así se hará.

D.- En el contrato de arrendamiento pueden estipularse cláusulas que determinen el plazo, el modo de extinguirse o en su caso prorrogarse; ya que de acuerdo a la clasificación de los **PLAZOS** (*Arturo Alessandri Rodriguez y Manuel Somarriva Undurraga, “Curso de Derecho Civil”, Tomo III, “DE LAS OBLIGACIONES”, página 102*), éste puede ser convencional, el cual emana de un acuerdo de voluntades por parte de los contratantes; en lo que respecta a la **PRÓRROGA**, doctrinariamente es definida como el: “*Aplazamiento de un acto o hecho. I Alargamiento de un plazo. I Continuación de un estado de cosas durante tiempo determinado...*” (Diccionario Jurídico Elemental, Guillermo Cabanellas de Torres, Edición 2003).

E.- En ese sentido, la *prórroga convencional* se presenta cuando en las cláusulas

del contrato se indica que el plazo original puede ser prorrogado; por consiguiente, parte de la permisividad convenida del mantenimiento y continuidad en el tiempo del contrato de arrendamiento originalmente pactado, es considerada entonces como un mecanismo de elasticidad de la duración del contrato, en el que la relación contractual se mantiene intacta, siendo la misma que cuando se creó, con la única diferencia de la modificación del plazo, el cual se vuelve superior al pactado por la flexibilización concertada. Finalmente se concretiza una ***prórroga tácita***, cuando, en virtud de la prórroga acordada, ninguna de las partes con antelación manifiestan su deseo de finalizar el contrato, éste se mantiene implícitamente prolongado hasta que se modifiquen las circunstancias propias del contrato respecto a la forma de su extinción.

F.- Ahora bien, en cuanto a la interpretación de los contratos, cabe decir que, éste nace del acuerdo de voluntades, que es el que determina los efectos que aquel ha de producir, así como su alcance, extensión y duración; en esto consiste precisamente el principio llamado de la autonomía de la voluntad, que en materia de obligaciones y contratos no es más que la libertad de que gozan las personas para acordar los contratos que deseen, determinando su contenido *-como ya se dijo-*, siempre y cuando no vayan en contra de prohibiciones legales, el orden público o las buenas costumbres. Tal libertad de contratar es reconocido y garantizado por el Art. 23 de la Constitución.

a.- Así, las personas pueden pactar efectos diferentes de los que le atribuye la ley e inclusive, modificar su estructura puesto que aún las obligaciones que son de la naturaleza de un contrato determinado pueden ser alterados, modificados o suprimidos por los contratantes, salvo que sean de la esencia o naturaleza misma del contrato que pacten, pues de hacerlo así, o no produce efecto alguno o degenera en otro diferente; las partes pueden así determinar el contenido del contrato, principalmente su objeto, efectos, alcance, y extensión de los derechos y obligaciones que engendre, fijar su duración, así como establecer las modalidades que han de afectarlos; de allí que de conformidad a nuestra legislación y Jurisprudencia, se reconoce que el contrato es ley entre las partes, reconocimiento del cual también participan la doctrina y otras legislaciones.

b.- De lo anterior se colige que las leyes relativas a los contratos son, por lo general, supletorias a la voluntad de las partes y sólo se aplican ante el silencio de éstos, de donde la misión del juez en caso de litigio sea la de ***interpretar a restablecer aquella voluntad*** pero no crearla ni mucho menos sustituirla por la suya; así, por ejemplo, en nuestra legislación

encontramos las disposiciones siguientes:

c.- El Art. 1416 C.C. **PRECEPTÚA**: “*Todo contrato legalmente celebrado, es obligatorio para los contratantes, y sólo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales.*”

d.- El Art. 1417 C.C. **ESTABLECE**: “*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.*”

e.- Y el Art. 1431 C.C. **DISPONE QUE**: “*Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.*”

G.- En el Documento Privado Autenticado de Contrato de Arrendamiento, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas treinta minutos de veinte de octubre de dos mil quince, ante los oficios notariales del abogado Amílcar Antonio Ramírez, que corre agregado de fs. 118 a 126 p.p., ambas partes contratantes, acordaron en el romano V) “PLAZO”, que éste sería de: “*...DOCE MESES contados a partir del QUINCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, el cual es obligatorio para ambas partes y la arrendataria ni INMADE no lo podrán dar por terminado anticipadamente*”.

a.- Además pactaron que: “*Si la arrendataria no hubiere incumplido las causas de terminación del presente contrato, el arrendador garantiza la estabilidad de la arrendataria por cinco años renovables por mutuo acuerdo, estableciendo los nuevos cánones si los hubiera.*”

b.- Asimismo se convino que: “*El plazo se tendrá por prorrogado automáticamente por periodos iguales siempre que ninguna de las partes comunique a la otra por escrito su intención de darlo por terminado, dentro del período mínimo de SESENTA días antes de su vencimiento...*” (Resaltado no es propio del texto).”

c.- También condicionaron que: “*En caso que una de las partes decidiera en base a lo estipulado en este contrato no prorrogar el plazo del arrendamiento, la arrendataria desocupará completamente el local comercial y lo devolverá a INMADE en buen estado de conservación, en la misma forma y condiciones en que lo recibió con las adecuaciones que constituyan inmuebles por adherencia salvo el deterioro y desmejoras ocasionadas por el tiempo y por el uso normal del mismo, entregando sus llaves al representante que INMADE*

designe.”

d.- Y finalmente estipularon: “*Las partes expresamente acuerdan que el pago del canon mensual de arrendamiento que INMADE reciba después del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento por no haber devuelto la arrendataria el local comercial, no producirá la prórroga del plazo.*”

H.- La apelante en la audiencia especial de apelación hace referencia a esta última cláusula, aduciendo que los pagos de los cánones realizados de fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento objeto de terminación, no se deben considerar como su intención de prorrogar el contrato; en relación a ello, vemos que hace una interpretación restrictiva de la misma, respecto a la intención de los contratantes cuando estipularon la forma de cómo se produciría la prórroga del arriendo; ya que si analizamos detenidamente cada aspecto detallado en el apartado referente al plazo, claramente se determina la intención de los contratantes de que el contrato podía ser prorrogado, pues *primero*, se estableció que si la arrendataria cumplía con las obligaciones contractuales, el arrendador le garantizaba renovarle el arriendo por cinco años más del plazo inicial; *segundo*, literalmente se consignó que el plazo se “**prorrogaría automáticamente**”, y *tercero*, se acordó que si la arrendataria no se decidía por la prórroga del contrato desocuparía el inmueble.

I.- Con ello, se observa la intención de las partes de preservar el arriendo, pues en la mayoría de los párrafos dejaron por sentado, su interés de seguir su relación contractual posterior a la fecha de finalización del plazo estipulado; además, la parte final de la cláusula en mención puede tener lugar únicamente en caso que nos encontráramos dentro de los sesenta días antes de su vencimiento, pues en ese período de tiempo aún se puede comunicar a la otra el deseo de ya no continuar con el arriendo y una vez comunicado aunque se continuare pagando la renta no se tiene por prorrogado, situación que no aconteció en este caso concreto, por el contrario se dispuso del inmueble aproximadamente dos años once meses después del vencimiento del contrato; por tanto, conforme a los Arts. 1431 y siguientes del Código Civil, se tiene que ambas partes contratantes acordaron una prórroga convencional del plazo de arrendamiento.

J.- En tal sentido, trayendo a colación que las partes convinieron que el plazo se prorrogaría de forma automática por el mismo período fijado en el contrato, esto hasta que una de ellas comunicara su deseo de no continuar con el arriendo; pero en el *sub lite*, no consta ningún tipo de prueba que establezca que tanto la sociedad arrendante como la arrendataria hayan

notificado a la otra parte la no continuación del contrato; además, es de tener en cuenta que la parte demandante en la audiencia preparatoria, aseguró que la arrendataria desocupó el inmueble arrendado el *catorce de agosto de dos mil diecinueve*, hecho que no fue controvertido por la demandada ni ofertó prueba para objetar tal situación; por consiguiente, ésta todavía continuaba con el uso del bien, lo que suma su disposición de prolongar el arriendo o su intención de preservar el contrato de arrendamiento, dado que no se presentaron elementos que demostraran su propósito de terminar con el arriendo antes del día de la desocupación; por consiguiente, el contrato de arrendamiento objeto de terminación, fue prorrogado tácitamente por la arrendataria.

K.- Por tanto, en un contrato prorrogado convencionalmente, el arrendatario continúa con la obligación de pagar el arriendo, hasta la fecha de desocupación del bien o bajo las circunstancias de su extinción, conforme a los Arts. 1730 y 1733 del Código Civil; en tal sentido, la arrendataria señora **YIMQ**, tenía la obligación de pagar los cánones de arrendamiento hasta la fecha que desocupó el inmueble, puesto que el contrato no obstante se pactó para el plazo de doce meses, contados a partir del quince de septiembre de dos mil quince que finalizaría el quince de septiembre de dos mil dieciséis, al prorrogarse tácitamente *-por así haberlo pactado ambos contratantes-* se extendió hasta el año dos mil diecinueve, en la fecha que fue efectivamente entregado el inmueble al arrendante, dado que seguía vinculada al contrato de arrendamiento por no haber entregado el bien a la arrendataria (*Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia con Ref.: 1513 Cas. S.S., de fecha: 29-VII-2003*); es por eso, que la demandada debe los cánones de arrendamiento pendientes de pago hasta el *catorce de agosto de dos mil diecinueve*; y en virtud que no se ha demostrado el pago de los mismos, ni se atacó su orden de pago, en cuanto a la cantidad que fue accedida respecto a dicho concepto; no puede acogerse el agravio expuesto por la recurrente.

CONCLUSIÓN.

Habiéndose desestimado el agravio alegado por la apelante, en virtud que no se expresó argumento alguno que desvanezca la legalidad de lo resuelto en la sentencia impugnada, la cual se encuentra dictada conforme a derecho; dado que la impetrante no acreditó su intención de no continuar con el contrato de arrendamiento o que no ocupó el bien hasta la fecha indicada por la parte actora; por el contrario, ambas partes demostraron su propósito de prolongar el arriendo; por consiguiente, éste fue prorrogado tácitamente; y dado que no se demostró el pago de los cánones reclamados, éstos se deben hasta la fecha exigida; por consiguiente, esta Cámara

se ve compelida en confirmar la sentencia venida en apelación en virtud de las razones dichas en la presente.

POR TANTO: de conformidad a lo antes expuesto, disposiciones citadas y artículos 1, 2, 11, 15, 18, 172 Inc. 3º y 182 Ord. 5º Cn.; 1, 2, 3, 14, 15, 212, 216, 217, 514 y 515 CPCM, **EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR ESTA CÁMARA FALLA:**

1º) CONFÍRMASE la sentencia pronunciada por el señor Juez (2) Quinto de lo Civil y Mercantil de San Salvador, a las nueve horas treinta minutos de siete de enero de dos mil veinte, en el Proceso Declarativo Común promovido por “**INVERSIONES MAGAÑA DELLA TORRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que se abrevia “**INMADE, S.A. DE C.V.**”, contra la señora **YIMQ**, en virtud de las razones dichas en la presente.

2º) CONDÉNASE al pago de las costas procesales de esta instancia a la parte apelante. Y,

3º) Oportunamente, devuélvase la pieza principal al juzgado de su origen, con certificación de esta sentencia, para los fines de rigor. **HÁGASE SABER.**

PRONUNCIADA POR LAS SEÑORAS MAGISTRADAS QUE LA SUSCRIBEN.