

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.

CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 42-F-2007.

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas cinco minutos del veintiséis de enero del dos mil siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, por JOSE FISHLER CALERO CASTILLO, bínubo, comerciante; contra FRANCISCO CAMACHO OVARES, soltero, comerciante. Figura además, como apoderado especial judicial del actor, el licenciado José Luis Moreno Rodríguez, divorciado, abogado. Todos son mayores de edad y vecinos de Puntarenas.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor, estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de cuarenta millones de colones, es para que en sentencia se declare: “ ...con lugar en todos sus extremos la presente demanda, obligándose al demandado a: -Ejecución forzosa del contrato, por lo tanto dejarme disfrutar del inmueble arrendado en todas sus dimensiones. -Cancelar los daños y perjuicios que por concepto de no uso completo del bien me he visto afectado, para lo cual detallo: Daño emergente: para calcular el daño emergente, solicito se nombre un perito a fin de valorar, el no uso total del inmueble dado en arriendo en comparación con el precio del arrendamiento y que se calcule mes a mes la pérdida que se ha generado, donde al final del año (16 de abril del 2002 y el 16 de abril del 2003 y así sucesivamente) se calcule el quince por ciento de aumento de ley, más los intereses que se hubieren generado, al tipo de ley, calculados a los certificados depósitos a seis meses plazos del Banco de Costa Rica, esto que se calcule desde el inicio del contrato (16 de abril del 2001) y hasta se haga efectiva la ejecución forzosa del contrato. Para lo cual, sin perjuicio a lo que el perito valore, calculado desde el comienzo del contrato hasta el 16 de abril del 2002, en donde creo que utilice si caso (sic) el cuarenta por ciento de lo acordado, estimo la pérdida en doscientos diez mil colones por mes, eso multiplicado por doce meses nos daría la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL COLONES, por el primer año de pérdida. Calculado del 16 de abril del 2002 al 16 de abril del dos mil tres (sic), sumándole el quince por

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL
CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

ciento de ley es decir el alquiler no sería de trescientos cincuenta mil colones sino que ascendería a cuatrocientos dos mil quinientos colones, estimo la pérdida mensual en doscientos cuarenta y un mil quinientos colones (calculados siempre sobre el cuarenta por ciento del inmueble), por doce meses del año, llegaríamos a la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL COLONES. Calculando del mes (sic) 16 de abril del 2003 al 16 de mayo, donde se canceló la suma de cuatrocientos sesenta mil colones y como solo se ha utilizado el cuarenta por ciento de lo acordado, daría la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL COLONES. Con lo cual daría un total de daño emergente de CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL COLONES NETOS, más los intereses generados por cada período calculados sobre los depósitos de certificados a seis meses plazos (sic) , más lo que se genere de aquí en adelante. Lucro cesante: solicito se nombre un perito para que realice la respectiva valoración en el sentido de que si el negocio se hubiere utilizado en todas sus dimensiones, lógicamente, se hubiera generado más ganancias, toda vez que el negocio hubiese tenido más capacidad de atención al cliente y se hubiesen vendido más comidas, esto que se calcule desde el inicio del contrato y hasta la efectiva ejecución del contrato, más los intereses que se hubiesen generado al tipo de los certificados de depósito a seis meses plazos (sic) del Banco de Costa Rica. Sin perjuicio a lo que el perito valore, estimo que los meses de temporada alta se pudo haber adquirido más ganancias calculadas en un millón de colones mensuales, calculados por seis meses de temporada alta a lo largo del contrato, sea diciembre del 2001, enero, febrero y diciembre del dos mil dos, enero y febrero del dos mil tres, es decir SEIS MILLONES DE COLONES. Por otro lado es de todos conocidos las ganancias que generan la Semana Santa en los negocios de comidas, en lo que a mi concierne, si se hubiera aprovechado todo el espacio arrendado, creo que se hubieran generado ganancias por más de doscientos cincuenta mil colones diarios, calculados por nueve días, siendo que he pasado dos Semanas Santas al frente del negocio, produciendo pérdidas de doscientos cincuenta mil colones por dieciocho días, sumando así CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES. Por último los demás meses sea, dieciocho meses, sin contar la temporada alta de la temporada de vacaciones a mitad de año, creo que se hubiera producido ganancias de más, por la suma de quinientos mil colones mensuales, lo que hubiera generado NUEVE MILLONES DE COLONES. Todo esto se dice, toda vez que al haber más espacio de trabajo, hay más espacio de organización, hay mejor trato, se vende más y mejores comidas, tomando en cuenta que se abriría más mesas de atención y todo lo que una empresa de comidas lleva al tener más espacio de trabajo. Es decir el total del lucro cesante se calcula en la suma de DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES, sin perjuicio a lo que el perito valore, más los intereses generados calculados sobre los depósitos de certificados a seis meses plazos (sic) del Banco de Costa Rica, más lo que se genere de aquí en adelante. Daño moral: todas las noches incansables que he tenido tener (sic) conocimiento de la demanda de Desahucio que hubo en contra de Francisco Camacho y que éste por ningún medio incentivo defensa (sic) en contra de dicha demanda (para lo cual aporto copia certificada), siendo que por el contrario, prácticamente se allana a los hecho (sic) en el escrito presentado el 30 de mayo del 2002, con esto violando el artículo 26 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos, propiamente el que habla de

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij.
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL
CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

- 3 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

las obligaciones del arrendador, en donde hasta el primero del abril del año recién pasado se me notifica de los hechos, en donde he padecido insomnio, cansancio, estrés, gastritis, el hecho de que haya invertido en el negocio después de (sic) prácticamente me dejó Francisco Camacho el barco a pique y que lo agarré así, pudiendo con ciertas maniobras sacar a (sic) negocio adelante, donde puse todo mi empeño, esfuerzo y sacrificio, hasta el punto de sacrificar el tiempo que compartí con mi hija y que cuando tengo el negocio de lo mejor, vengan a hacer cosas para tratar de perjudicarme, con esto estropear la inversión de tipo económica que se hizo, esto no se puede recompensar de ninguna manera, pero a efecto de estimarlo para así de alguna manera remediar mis horas de cansancio, estrés y todo lo mencionado supra, puede decirse en la suma de SEIS MILLONES DE COLONES , más lo que se genere de aquí en adelante. ” A folio 128 se amplía la petitoria de la siguiente manera: “ ...se haga el desalojo inmediato del sujeto que me alquiló, en virtud del contrato que existe entre él y mi persona, por lo que también pido se de la orden de lanzamiento inmediatamente. ”

2.- El demandado contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de interés legítimo y falta de legitimación activa y pasiva.

3.- La Jueza Jéssica Jiménez Ramírez, en sentencia no. 201-05 de las 7 horas 25 minutos del 4 de agosto del 2005, resolvió: “De conformidad con lo expuesto, artículos citados y además los artículos 1, 5, 221, 287 y siguientes del Código Procesal Civil. Se declara CON LUGAR las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa como pasiva y la excepción de falta de interés legítimo opuestas por la parte demandada. Se declara SIN LUGAR en todos sus extremos la demanda ordinaria promovida por José Calero Castillo CONTRA Francisco Camacho Ovarés. Son las costas personales y procesales de este asunto a cargo de la parte actora. ”

4.- El actor apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Extraordinaria, integrado por los Jueces Álvaro Hernández Aguilar, Laura María León Orozco y Pedro Méndez Aguilar, en sentencia no. 044 de las 10 horas 15 minutos del 27 de febrero del 2006, dispuso: “Se CONFIRMA la sentencia recurrida.”

5.- El actor formula recurso de casación por el fondo.

6.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas.

Redacta el Magistrado Parajeles Vindas

CONSIDERANDO

I.- El 30 de junio del 2003, el señor José Calero Castillo interpuso demanda ordinaria por incumplimiento contractual contra el señor Francisco Camacho Ovarés. En lo medular, indicó

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij.
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

que el demandado supuestamente era dueño del local comercial denominado “Soda Macarena”, ubicado en el Paseo de los Turistas en Puntarenas. El 16 de abril del 2001, explicó, firmaron un contrato de arrendamiento de aquel comercio. Dicho convenio incluía, señaló, el alquiler de toda la estructura por precio mensual de €350.000,00, conforme a la cláusula sexta. Sin embargo, por acuerdo entre ellos, apuntó, decidieron que por algún tiempo, mientras el señor Camacho montaba un negocio de comidas, podía quedarse con un poco más de la mitad del bien y utilizarlo como bodega, en tanto conseguía otro lugar. Para finales del año 2001, mencionó, le solicitó la propiedad ocupada, a lo que don Francisco asintió. No obstante, le pidió un plazo de tres meses mientras terminaba de consolidar el nuevo proyecto. También le dijo, refirió, que el convenio tenía un plazo de tres años por disposición legal, “pero como acuerdo entre él y yo, de esa fecha en adelante iba a cancelarles los meses vencidos”. El 18 de febrero del 2002, contó, sin tener conocimiento de lo que estaba sucediendo, la señora Norma Esquivel Rojas, propietaria del inmueble, interpuso proceso de desahucio contra el señor Camacho Ovaes, en virtud de incumplimiento contractual por subarriendo. Aún cuando la causal no estaba acreditada, continúa, a las 10 horas del 2 de abril del 2002 se declaró con lugar la demanda en todos sus extremos al no existir oposición del demandado. El 1° de julio de ese mismo año, afirmó, se le notificó dicha resolución; ante lo cual interpuso nulidad y revocatoria con apelación en subsidio. El 5 de mayo del 2003, alegó, se acoge la apelación. Arguyó, en todo este tiempo, se mantuvo al día en el pago del alquiler. Con base en esta relación de hechos solicitó, en lo esencial: 1- la ejecución forzosa del contrato y 2- pago de los daños y perjuicios por el no uso completo del bien. El demandado contestó en forma negativa e interpuso las excepciones de falta de derecho, interés, legitimación activa y pasiva. En primera instancia se acogieron las defensas y se desestimó la demanda. El Tribunal confirmó.

II.- El actor interpone recurso de casación por razones de fondo; arguye violación indirecta por error de hecho, señala dos motivos. El primero relativo a la interpretación que se le dio a la naturaleza del objeto arrendado. Cuestiona la tesis del Ad quem, de que se arrendó un establecimiento y no un local comercial. El segundo, versa sobre el área alquilada. Bajo esta línea, procede hacer un resumen de ambos. Primero: invoca error de hecho, así como indebida aplicación de la doctrina, la jurisprudencia, los usos y costumbres. El principal fundamento del fallo, dice, es la interpretación que se hace del contrato, pero, se obvió la voluntad de las partes, imperante en este tipo de negocios. Expresa, en la sentencia se calificó la intención de los contratantes, apartándose de la que privó al momento de firmarse el documento. Es decir, asumen los juzgadores de segunda instancia, de manera errada la voluntad de las partes, por eso la comisión del error. Indica, yerra el Ad quem al incurrir en desaciertos materiales en la apreciación de la prueba. El pacto, expone, que es la base fundamental de la controversia, estipula que lo arrendado es un local comercial; nunca se habla allí de un “negocio” tal y como se le conoce al “establecimiento mercantil”. El fallo, apunta, lo que se hace es determinar si lo alquilado es un local o negocio, tal y como lo hizo el A quo, quien lo determinó como establecimiento, aplicando los artículos 1124 al 1155 del Código Civil. Posteriormente, menciona, el órgano colegiado, dejando de lado la prueba consistente en el documento, apoya su decisión en jurisprudencia para establecer el objeto de lo acordado; lo que resulta

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL
CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

improcedente, ya que ni siquiera por ley, se podría contradecir el espíritu de la voluntad de las partes y la costumbre. La cita que se hace en el voto recurrido, refiere, es muy acertada en cuanto a la descripción que realiza de lo que es un establecimiento mercantil, sin embargo, “ello es daga de dos filos para quien propone como basamento a su espurio fallo esta tesis, pues uno de los elementos del negocio que aquí se incluirían serían: clientela, materia prima, material de trabajo, espacio físico o componente material, caja chica, la contabilidad, los archivos, enseres de trabajo, en este caso, platos, vasos, cocina, teléfono, sillas, mesas y otros”. Entonces, manifiesta, si al alquilar un negocio, el arrendante se lleva esos componentes o se pierden por mala administración, como sucede en el presente caso, lo que se alquila es solo el “cascarón”. Falla el Tribunal, advierte, cuando considera que para determinar el objeto del contrato es necesario ir más allá de la denominación consignada y se inclinan por la realidad. El Ad quem, añade, se inmiscuyen en la voluntad de las partes, lo cual no debe ocurrir porque extralimita sus potestades. No deben tutelar los pensamientos de los involucrados, sino, dictaminar sus actos en apego a la ley. De tal forma que, asegura, cambiar la decisión de los firmantes, es violatorio del libre albedrío, las libertades individuales fundamentales, la voluntad y la costumbre. Las obligaciones, asevera, son válidas desde que se cumple con el precepto del numeral 627 del Código Civil, presupuestos satisfechos en este caso. El negocio, afirma, se realizó para cumplir con el principio de “pacta sunt servanda”, precepto 963 ibídem, así como con lo dispuesto en los ordinales 1007, 1009 y 1013 todos del mismo código; por eso, la necesaria aplicación de los cánones 1022 y 1023 de ese cuerpo normativo. En virtud de esto, sostiene, al estar escrito en letra clara la voluntad, sobra la calificación que el juez le da a la intención de los negociantes. El motivo de la queja, alega, es la ilegal interpretación dada al contrato, ya que, lo arrendado era solo el local comercial; esto se confirma además de la lectura del expediente, de donde se infiere, lo alquilado no era un establecimiento mercantil. No fue el negocio como un todo, arguye, sino solo el local; tal afirmación se comprueba de los siguientes hechos: el señor Camacho se llevó el nombre comercial y puso otro negocio “Soda Macarena, La Original”, justo a la par del local que le había rentado; se llevó su clientela; no le dejó contabilidad alguna, ni registros ni teléfono; no estaba equipado, incluso el demandado le solicitó espacio para guardar algunas cosas; además de haberse llevado la licencia municipal. Al no haber considerado el Tribunal todos estos aspectos, dice, cometió un grave error, cuya consecuencia fue un fallo desacertado. Reitera, se infiere de la lectura del contrato, el alquiler de un local comercial, siendo esta la voluntad de las partes. La sentencia, expresa, conculca el principio del libre albedrío y toda la normativa del Código Civil. Otra acción llevada a cabo por el señor Camacho, indica, que demuestra, lo arrendado era un local comercial, fue el poner término al negocio bajo el fundamento del artículo 72 de la Ley de Inquilinato. No puede el Ad quem, expone, excusar al notario por la redacción del documento. Segundo: señala, los juzgadores no tuvieron por demostrado el disfrute de solo una parte del local denominado “Soda Macarena”, como tampoco que la otra fue utilizada por el demandado. No obstante, consta en el expediente, el señor Camacho ocupó una fracción del local alquilado y puso allí otro negocio (tal y como si indicó supra), utilizando aquella licencia, que se llevó consigo; provocando un incumplimiento contractual cuya consecuencia es el pago por lucro cesante.

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij.
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL
CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

III.- Esta Sala, en reiteradas ocasiones, ha dicho que el recurso de casación reviste la formalidad contemplada en los artículos 595, 596 y 597 del Código Procesal Civil. Por ello, su competencia la delimita el ordenamiento jurídico. Se exige el cumplimiento de los requisitos señalados en aquellos ordinales, de no acatarse alguno, lo debatido no podrá ser revisable en esta sede. Relativo a la violación indirecta, ocurre cuando, el Tribunal yerra en la apreciación de la prueba. Esta puede ser de hecho o de derecho (precepto 595 inciso 3 de cita), allí se ordena que en el de derecho, es imperante mencionar con precisión las normas infringidas concernientes al valor de los elementos probatorios mal apreciados. Además, en ambos, se debe indicar cuáles fueron las pruebas mal estimadas y en qué consisten los errores; además de ser necesario las leyes que en cuanto al fondo resultan conculcadas. En otras ocasiones y en casos similares como al presente, esta Sala se ha manifestado al respecto e indicó: "...el legislador ha dispuesto, en los artículos 596 y 597 ibídem, el deber del recurrente de explicar, clara y precisamente, en qué radican los yerros cometidos por el ad-quem, debiendo el recurso, en orden a esas exigencias, bastarse a sí mismo, en cuanto a su cabal entendimiento, para evitar que la Sala tenga que verse obligada a interpretarlo, a fin de desentrañar todo aquello que la casacionista debió decir de modo explícito y comprensible. Por lo expuesto, la falta de precisión y claridad conducen a su rechazo de plano...", resolución número 799 de las 8 horas 35 minutos del 17 de septiembre del 2004; además puede consultarse en este mismo sentido la número 860 de las 10 horas 50 minutos del 7 de diciembre del 2003. En el particular, respecto del primer reproche, cabe señalar, aunque el casacionista titule su agravio como error de hecho, con su estudio, se desprende claramente que corresponde a un error de derecho. Ante esta situación, debió haber indicado cuál fue el precepto legal infringido respecto del valor probatorio mal apreciado. Con relación al segundo motivo invocado, no hace mención de las normas que se quebrantaron, ni los elementos probatorios mal valorados, como tampoco explica con claridad y precisión en qué consiste la falla del Tribunal. Ante el incumplimiento, procede la aplicación del artículo 597 ibídem, que ordena el rechazo de plano de aquellos reproches que no cumplan dichos lineamientos. Al no respetar el recurrente la debida técnica exigida para este tipo de recursos, tiene esta Sala impedido, por imperativo legal, avocarse su conocimiento. Según lo expuesto, ambos reproches deberán rechazarse. Sin embargo, por la importancia que reviste la discusión, se harán consideraciones a mayor abundamiento sobre las inconformidades planteadas.

IV.- El primer reproche gira en torno a la indebida interpretación dada al contrato suscrito entre las partes, según criterio del recurrente, yerra el Tribunal al considerar que el objeto del negocio jurídico suscrito, consistía en el alquiler de un establecimiento mercantil y no de un local comercial. Para la resolución de este asunto, se debe hacer un estudio del documento, que es el eje central del agravio del casacionista. Es cierto, tal y como lo afirma el actor, que allí se hace referencia al arrendamiento de un local comercial. No obstante, también lo es, que los contratos se deben analizar en su conjunto y no en forma literal como lo pretende el recurrente. Es obvio que la frase "local comercial" se utiliza en ese convenio de manera indistinta, es decir, como uso genérico. No se desprende de la redacción, que se refiera solo al empleo del inmueble o como lo llama el mismo recurrente "el cascarón". Ahora bien, la prueba

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL
CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

- 7 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

cuestionada requiere de un análisis con el fin de determinar la verdadera intención de los contratantes. En este sentido, la cláusula primera indica: “DEL INMUEBLE: Que el primero es propietario del local comercial denominado “SODA MACARENA”. Finca debidamente inscrita en el Partido de Puntarenas, sita en el Paseo de Los Turistas contiguo al Hotel Imperial Puntarenas centro.”; nótese, se refiere a que don José Francisco Camacho es el dueño del negocio, cual fue posteriormente arrendado por el demandado. En igual sentido, se estipuló en la cuarta: “DEL CONTROL DE SALUD Y PATENTES: Queda bajo la responsabilidad del arrendatario, mantener todos los documentos y controles de higiene sanitaria del establecimiento al día, que se vinculen con permisos del Ministerio de Salud Pública.- Además de mantener al día los pagos de patentes existentes con relación al rol de sus actividades acordada.”, es claro, tal y como lo ha reconocido el mismo actor, se le dejó la licencia municipal de la empresa; tan es así, parte del reclamo del actor versa en que al momento en que el demandado instala un nuevo comercio junto al subarrendado, hace uso de aquella anuencia municipal, para instalar un negocio de iguales características al aquí discutido, de tal forma, no cabe ninguna duda, que no solo se convino la edificación, sino también toda la hacienda. Es importante resaltar, el criterio esbozado en la sentencia de esta Sala sobre lo que se debe entender por establecimiento mercantil, mencionado en el fallo recurrido, mantiene su vigencia en los mismos términos. No se comparte el argumento del casacionista, cuando asevera que si el alquiler incluye la materia prima, clientela, material de trabajo, espacio físico, etc, y estos componentes se pierden por mala administración, en el fondo lo que se rentó es solo el local. Las consecuencias de una presunta crisis comercial es un debate ajeno a este asunto. Aunado a lo anterior, cuando el actor llevó a cabo su sesión de preguntas a don Francisco, manifestó en la interrogante quinta: “Para que diga el confesante si es cierto, como en realidad lo es, que el señor Calero (sic) trabajo (sic) para el como salonero en el mismo negocio que luego le alquiló en la suma de €350.000,00?”; el señor Fishler acepta que lo rentado fue el negocio como un todo. Además, tal y como lo señala el Tribunal, en el ítem seis dijo: “Para que diga el confesante si es cierto como en realidad lo es, que el contrato de alquiler se hizo a puerta cerrada, es decir con todos los muebles que se encontraban dentro del establecimiento?”; es contundente que el señor Calero lleva a cabo una confesión espontánea, al reconocer judicialmente que el arrendamiento se hizo con todo lo que implicaba el negocio de la “Soda Macarena”. El artículo 341 del Código Procesal Civil indica que las aserciones contenidas en un interrogatorio o en los escritos que se refieren a hechos personales del interrogante se tienen como confesión. Al haber aceptado el actor que el local se entregó con todo adentro, está reconociendo que lo que se le entregó fue el establecimiento mercantil. Ahora bien, es importante hacer unas aclaraciones de más. No cabe ninguna duda que la relación entre don Francisco y don Fishler es de subarriendo, ya que, ha quedado demostrado en autos que el señor Camacho no era el propietario del inmueble, por el contrario, este a su vez lo alquilaba de doña Norma Esquivel Rojas. Entonces, no es viable el fundamento del casacionista cuando indica que en el particular se encuentran ante un simple local; todo lo contrario, el objeto del negocio en este caso, fue la empresa en sí; razón por la cual, se debe aplicar la legislación civil. Peticiona el actor la ejecución forzosa del contrato, pretensión inadmisibles en virtud de que la demanda fue presentada el 30 de junio del 2003 y el convenio feneció el 16 de abril del 2002; es

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij.
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL
CLASE NO. 5: LA EMPRESA.**

**ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

decir, al no haber relación jurídica, resulta imposible obligar a alguna de las partes; razón por la cual, no procede tal debate. El fundamento del fallo que se pretende casar es sólido y no logra el casacionista, con ninguno de sus argumentos desvirtuar lo que allí se establece. No se dan las violaciones de ley apuntadas. En razón de lo expuesto, este reparo deberá denegarse.

V.- En el segundo, el problema radica en que el casacionista no logra desvirtuar el fundamento del Tribunal. Su inconformidad gira en torno a que el demandado ocupó una parte que supuestamente correspondía al inmueble objeto del contrato, sin embargo, es una afirmación sin sustento probatorio, pues lo único claro es que en el lugar había tres locales diferentes y no demuestra lo contrario. En igual sentido, se acreditó que el demandado no era el dueño del inmueble, solo del establecimiento comercial denominado “Soda Macarena”. La propietaria del terreno era doña Norma Esquivel, quien le arrendaba al señor Camacho uno de los tres locales que tenía en su propiedad. Fue este quien a su vez arrendó el establecimiento comercial al señor Calero, pero, es categórico que aquel solo podía disponer de la porción que le correspondía, sin que tuviese derecho alguno sobre los demás locales. En virtud de ello, es imposible pretender la ejecución forzosa del contrato o indemnización de daños y perjuicios.

VI.- Según lo expuesto, se declarará sin lugar el recurso de casación interpuesto por José Fishler Calero Castillo en contra de José Francisco Camacho Ovares. Serán las costas del mismo a cargo del actor. Artículo 611 del Código Procesal Civil.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso. Son las costas a cargo del actor recurrente.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loaiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Gerardo Parajeles Vindas

KSANCHEZ