

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN NO. 1392-2001

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las catorce horas con cincuenta y tres minutos del catorce de febrero del dos mil uno.-

Acción de inconstitucionalidad interpuesta por Jorge Enrique Ureña Durán, mayor, casado una vez, empresario, con cédula de identidad número 3-199-401, vecino de San José, en su condición de representante de la sociedad denominada "Electrónica Dos Mil S. A." y María Haidée Solano Madrigal, mayor, soltera, profesora, con cédula de identidad número 1-175-691, vecina de Barrio México contra los artículos 69, 71, 72, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 112, 113 inciso e) y transitorios I y II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 de diez de julio de mil novecientos noventa y cinco.

Resultando:

1.- Por escrito recibido en la Secretaría de la Sala a las ocho horas once minutos del dieciséis de noviembre del año pasado, los accionantes solicitan que se declare la inconstitucionalidad de los artículos 69, 71, 72, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 112, 113 inciso e) y transitorios I y II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 de diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. Lo anterior en cuanto a su juicio, tales normas violan los derechos constitucionales derivados de los principios de racionalidad, proporcionalidad, certeza, seguridad jurídica, justicia, violación a la reserva de ley, derechos patrimoniales, principio de irretroactividad de la ley, principio de igualdad, principio de patrimonialidad empresarial, libertad de comercio y derecho de llave, tutelados en los artículos 9, 33, 34, 40, 41, 45, 46, 50, 51, 74, 121 inciso 7) último párrafo y 140 inciso 3) de la Constitución Política, así como la Convención Americana de Derechos Humanos. Como asunto base, que los legitima para accionar, señalan los procesos de desahucio número 00-001636-24-CI tramitado en el Juzgado Quinto Civil de Menor Cuantía y 00-001536-222-CI del Juzgado Tercero Civil.- A) En cuanto al primero de los accionantes, éste refiere que la empresa "Electrónica Dos Mil S. A." mediante dos contratos separados contrató con el actor del desahucio, el alquiler de un local para bodega y otro local para el giro normal de la actividad empresarial, contrato que se

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

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

presume como acto de comercio, máxime que ambas empresas -propietaria e inquilina- son sociedades que se rigen por el Código de Comercio. Uno de los contratos se suscribió por escrito el día diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, el otro, en forma verbal en mil novecientos noventa y dos, lo que a su juicio evidencia derechos consolidados y adquiridos antes de que entrara en vigencia la Ley actual, por lo que no pueden ser derogados en menoscabo de la libertad de comercio. Al realizar la negociación contractual en mil novecientos ochenta y ocho y mil novecientos noventa y dos respectivamente, se encontraba vigente la Ley de Inquilinato número 6 de veintiuno de setiembre de mil novecientos treinta y nueve y sus reformas, la cual fue declarada expresamente como de interés público. Esta legislación otorgó a la empresa "Electrónica Dos Mil S. A." una serie de derechos comerciales que se incorporaron en su haber patrimonial y que garantizaban la estabilidad del establecimiento comercial. Lo anterior se traducía, según la práctica y usos del comercio, en la garantía de que, salvo falta de pago o actos ilícitos, no podría ser desalojada, y en el evento de una nueva construcción mantenía la prioridad para reinstalarse en la nueva edificación, y en esa forma ese derecho económico y social garantizaba la libertad de empresa y consecuentemente el ejercicio de la libertad de la actividad empresarial y comercial. Como contraprestación, el propietario podía aumentar el alquiler hasta en un diez por ciento anual del valor tributario del inmueble, manteniendo en esa forma el equilibrio económico de la relación contractual. Dispone el artículo 2 del Código de Comercio que cuando no existe en el Código ni en otras leyes mercantiles disposición concreta que rijan determinada materia o caso, se aplicarán los usos y costumbres del comercio y los principios generales del derecho. Ello implica que si la Ley de Inquilinato de mil novecientos treinta y nueve establecía como única causal de desahucio la falta de pago y en caso de construcción otorgaba la prioridad del arrendamiento al establecimiento mercantil desahuciado, no se encuentra facultado el legislador a derogar o suprimir los derechos generados del establecimiento mercantil que nacieron a partir de esa norma inquilinaria que daba estabilidad en el arrendamiento de locales y propiedades, tal como el derecho de llave. Ese derecho nació de la Ley de Inquilinato y como costumbre fue adoptada por la legislación mercantil, por lo que incluso los Bancos al momento de otorgar créditos valoraban tal derecho. La legislación costarricense retrocedió más de cuarenta años al derogarlo. El desalojo por la no renovación del contrato viola no sólo los derechos del consumidor, sino que crea una competencia desleal entre quienes tienen propiedad plena y los que sólo gozan de uno de sus atributos, como es la posesión por arrendamiento, toda vez que los grandes capitales, para hacer desaparecer sus competencias, compran las propiedades donde se ubican los pequeños y de esa forma los desaparecen del mercado. Con ello, se resalta la violación a los derechos civiles, económicos y sociales emancipados en la Constitución Política y otros instrumentos del Derecho Internacional. Al tenor de los artículos 3, 4 y 478 del Código de Comercio, es público y notorio para toda la población que el contrato de arrendamiento como derecho patrimonial comercial, resulta ser el fundamento más visible y consustancial de la existencia del derecho de llave como parte del haber empresarial. Así, se vendía y cedía libremente junto con el establecimiento, precisamente era el que permitía consolidar la intangibilidad patrimonial ampliamente reconocida como derecho constitucional por la Sala. El derecho de llave nació a la vida jurídica en 1939 al amparo de las normas

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

inquiliniarias derogadas. La legislación expresamente permitía la cesión del derecho de arrendamiento, además garantizaba la estabilidad de la empresa con la prioridad del arrendamiento en caso de desahucio por nueva construcción.- La derogatoria de la Ley de Inquilinato anterior, sin hacer referencia a esas situaciones jurídicas consolidadas, derechos patrimoniales y libertad de comercio e industria, implicó suprimir expresamente esos derechos y no mantenerlos ni sustituirlos por otros, al disponer como regla absoluta para el desalojo, la no renovación del contrato cuando se notificaba con tres meses de antelación al vencimiento. Esas actuaciones legislativas, implican la derogación de derechos consolidados para el sector comercial, violentan, amenazan y restringen la libertad de comercio, industria y agricultura, creando una inseguridad jurídica en las relaciones comerciales y patrimoniales al derogar sin suplir una norma que creó un derecho patrimonial como es el derecho de llave, a partir de la costumbre que supliendo el silencio de la ley expresa no lo estableció con ese nombre, pero tal costumbre del comercio constituyó la regla para apreciar el sentido de las palabras o términos técnicos del comercio usados en los actos o contratos mercantiles.- B) En relación con la segunda accionante, ésta señala que es arrendante de una casa de habitación desde que regía la Ley de Inquilinato anterior, según la cual, sólo procedía el desalojo por nueva construcción con un valor de tres veces mayor a su precio o si el propietario la requería para habitarla. Aduce violación al artículo 45 de la Constitución Política, porque en su criterio, la propiedad debe cumplir una función social en estricta concordancia con la forma que establecen las leyes para el ejercicio de sus atributos, en este caso el de posesión del inquilino que debe ser respetado en los términos de la Ley número 6 del veintiuno de setiembre de 1939 y sus reformas. Considera inconstitucionales los artículos 100, 108 y 113 inciso e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto al trato desigual de las personas que habitan casas calificadas por el BANHVI como viviendas de carácter social respecto de aquellas otras casas que por la ubicación geográfica del terreno supera los montos establecidos para calificarlas como tales.

2.- El artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional faculta a la Sala a rechazar de plano o por el fondo, en cualquier momento, incluso desde su presentación, cualquier gestión que se presente a su conocimiento que resulte ser manifiestamente improcedente, o cuando considere que existen elementos de juicio suficientes para rechazarla, o que se trata de la simple reiteración o reproducción de una gestión anterior igual o similar rechazada.

Redacta el magistrado Piza Escalante ; y,

Considerando:

I.- Examen de admisibilidad de la acción en relación con el accionante Ureña Durán.-

Corresponde en primer término examinar la admisibilidad de la acción planteada. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley de Jurisdicción Constitucional, es requisito indispensable para interponer una acción de inconstitucionalidad, que exista un asunto base pendiente de resolver, ya sea en la fase de agotamiento de la vía administrativa o en sede judicial, en donde se hubiere alegado la inconstitucionalidad de la

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

norma como medio razonable de amparar el derecho o interés que se considera lesionado. En relación con el accionante Jorge Enrique Ureña Durán, quien actúa en representación de "Electrónica Dos Mil S. A.", el asunto base es el proceso de desahucio tramitado con el número de expediente 00-001636-24-CI promovido por la "Sociedad Periodística Extra Ltda." en contra de dicha empresa. En ese asunto, no se hizo invocación alguna de inconstitucionalidad de la norma, según los documentos aportados por el accionante y que constan a folios 25 y siguientes del expediente. Correspondería prevenir la satisfacción de dicho requisito, no obstante, tal trámite sería ocioso.- El proceso de desahucio no es la vía correspondiente para reclamar el pago de lo que se conoce como "derecho de llave", que es el objeto del cuestionamiento en esta acción.- Ya esta Sala ha señalado que: "...el proceso de desahucio no es la vía procesal idónea para hacer un reclamo del pago del derecho de llave. En el proceso de desahucio la pretensión que se discute es el desalojo del bien inmueble por parte del inquilino, cuando opere una de las causales del artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos, de conformidad con lo que al efecto señala el artículo 448 del Código Procesal Civil. Cabe decir que el "derecho de llave", al tenor de la derogada legislación inquilinaria, era reconocido jurisprudencialmente como un resarcimiento por daños y perjuicios derivados del incumplimiento del derecho de prioridad por parte del arrendante y por tanto, su reconocimiento no era posible hacerlo en el proceso de desahucio. De manera que no tiene sentido resolver por el fondo esta acción, puesto que lo que se decida no tendría incidencia alguna en el asunto base en la medida en que no es el proceso que debe seguirse para obtener un reconocimiento del derecho que se reclama. En consecuencia, por no existir ese necesario vínculo entre el asunto base y la acción de inconstitucionalidad, procede rechazar de plano la acción, por no ser medio razonable de amparar el derecho o interés que se considera lesionado." (Sentencia número 8756 de las catorce horas cincuenta y nueve minutos del cuatro de octubre del dos mil. En el mismo sentido, la sentencia 8896-00 de las quince horas cinco minutos del once de octubre del mismo año.) En virtud de lo anterior, procede rechazar de plano la acción en cuanto a lo alegado por Ureña Durán en su condición de representante de la empresa "Electrónica Dos Mil S. A.".- No obstante, cabe hacer las siguientes acotaciones. El accionante alega que tiene derechos adquiridos en su calidad de arrendante de local comercial según contratos acordados en la vigencia de la antigua Ley, respecto del derecho conocido como "derecho de llave", el cual considera que se incorporó al haber patrimonial de la empresa y que era tutelado en la anterior legislación con el derecho de prioridad que conservaba el inquilino para ocupar el bien en caso de que el arrendante lo solicitara para nueva construcción. Estima que el legislador no se encuentra facultado para derogar o suprimir esos derechos. Al respecto, ya esta Sala se pronunció al señalar que: "La acción gira fundamentalmente, en torno a la consideración del accionante de que resulta inconstitucional, aplicar el régimen de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, al arrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales o industriales, tal y como se dispone en el artículo 4 de la Ley. Se señala en este sentido, que se omitió tutelar la empresa mercantil y se desconoce que en esos casos, el arrendamiento se integra automáticamente a la universalidad de bienes que conforma lo que la doctrina conoce como el "establecimiento mercantil", "avviamento" o "derecho de llave" con lo que se produce una

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

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

desprotección por vía de la omisión legislativa, al no regularse como mercantiles, los efectos de este arrendamiento, que forma parte insoluble, a su juicio, de la universalidad de cosas que constituye la empresa, tal y como lo había reconocido con anterioridad, la jurisprudencia de los tribunales de justicia; y que se causa un problema grave de hermenéutica jurídica, dado que dichos contratos se someten a un régimen ajeno e incapaz de dar respuesta a las particularidades de la actividad de la que forma parte, por lo que la nueva legislación se constituye en fuente de discordias éticas y legales. Las normas cuestionadas no hacen, en efecto, ninguna referencia al "avviamento" o "establecimiento mercantil", pero tampoco se desprende de su contenido expreso, la imposibilidad de tutelar el derecho que a juicio del accionante ostentan los arrendatarios de locales comerciales e industriales. La discrepancia de la Sala en torno a las consideraciones expuestas en la acción, radica sin embargo, no en esas aseveraciones, sino en los efectos que se pretenden otorgar a esa falta de regulación expresa, pues entrándose de relaciones de carácter privado, como lo es la suscripción de un contrato de arrendamiento, rige el principio constitucional de libertad jurídica, o de autonomía de la voluntad, si se quiere, como derivado directo del artículo 28 de la Constitución Política, y a partir de cuyo contenido, el particular puede hacer todo aquello que no esté prohibido.- Adviértase pues que el accionante invierte, por los términos en que se formulan los alegatos de inconstitucionalidad, el contenido del principio constitucional aludido, y considera que al no regularse en la ley expresamente lo relativo al derecho de llave, se está eliminando automáticamente la posibilidad de hacer reclamos jurisdiccionales en ese sentido, lo que torna improcedente el reclamo. En realidad, corresponde a las autoridades jurisdiccionales ordinarias, en la resolución de los casos concretos sometidos a su conocimiento, deslindar la naturaleza y efectos del arrendamiento de locales para comercio o industria, sin que el hecho de que la ley no contenga referencia expresa en ese sentido, implique necesariamente -como se señala- el desconocimiento automático del derecho en cuya defensa se acciona en esta sede." (Sentencia 5685-96 de las diecisiete horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y seis)

II.- Examen de admisibilidad de la acción en cuanto a la accionante Solano Madrigal. El asunto base que cita la accionante es el proceso de desahucio tramitado con el número de expediente 00-001536-222-CI en el Juzgado Tercero Civil de San José, que se encuentra pendiente de resolver, en donde alegó la inconstitucionalidad de las normas cuestionadas en la acción como medio razonable de amparar el derecho o interés que se considera lesionado. En consecuencia, la acción resulta admisible y procede el análisis por el fondo de los temas planteados.

III.- Objeto de la acción.- Se cuestionan los artículos 100, 108 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos por considerarlos contrarios a la función social de la propiedad que regula el artículo 45 de la Constitución Política. Aduce la gestionante que dicha Ley vulnera los derechos adquiridos en las relaciones inquilinarias nacidas al amparo de la legislación anterior. Que se otorga un trato desigual a los arrendatarios de viviendas calificadas como de interés social, respecto de aquellos que arriendan casas que están en malas condiciones, pero que por el valor del terreno, no califican como viviendas de interés social -tal

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

y como sucede en su caso-. Las normas impugnadas señalan textualmente: Artículo 100: "La extinción del contrato de arrendamiento por expiración del plazo, respecto de una vivienda de carácter social, sólo procede cuando el arrendador la solicita para uso propio o de sus familiares, siempre que aquél o éstos no hayan habitado en vivienda propia durante el último año o para una nueva construcción total. En el supuesto del párrafo anterior, cuando el arrendador tenga varios locales en alquiler, será facultad suya escoger el que vaya a ocupar." Artículo 108.- Calificación de las viviendas "La calificación de las viviendas que se promueven con este régimen, comprenderá las casas de habitación o apartamentos con un valor para el terreno y la edificación, en conjunto, igual al límite máximo que considere como tope el Banco Hipotecario de la Vivienda. Cuando se trate de edificaciones de un valor superior al límite máximo establecido, será condición indispensable que las viviendas vayan a ser destinadas a llenar las necesidades de habitación primaria de un sector de la población a que, por sus ingresos, no tiene capacidad de adquirir una vivienda adecuada a sus requerimientos. El Reglamento del Poder Ejecutivo deberá describir los elementos constructivos, las dimensiones y las características distintivas de cada género de edificación." Artículo 113.- Causas de extinción del arrendamiento "El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas: (...) e) Expiración del plazo, conforme a las reglas del capítulo VIII y de los artículos 76. 100, 101, 102, 103 104 y 105 de esta Ley."

IV.- Arrendamiento de viviendas de interés social. Inexistencia de violación al principio de igualdad. La accionante refiere que los artículos 100 y 108 de la Ley son inconstitucionales porque otorgan un trato desigual a los inquilinos de casas de habitación categorizadas como de interés social. En su caso particular, estima que es injusto que su vivienda no califique como tal, pese a encontrarse en mal estado.- Ya esta Sala ha señalado que no es inconstitucional que se otorgue un trato especial o diferenciado a los arrendatarios de viviendas de interés social, porque resulta razonable a la luz de los principios de justicia social y solidaridad emanados de la Constitución Política. En ese sentido se estableció, concretamente en relación con el artículo 100 referido que: "...el sistema implantado por la Ley General de Arrendamientos Urbanos Y Sub-urbanos parte de la base de la protección a la estabilidad del inquilino que accede a las viviendas de interés social, de manera que en los arrendamientos de ese tipo de viviendas, la expiración del plazo normalmente no produce la extinción del contrato, como sí ocurre con los demás inmuebles sometidos a esta Ley, sino que para lograr tal extinción -y su principal consecuencia, el desalojo- debe aunarse a la expiración del plazo del arrendamiento, alguna otra razón o motivo de suficiente peso como para que el interés público en sostener la relación inquilinaria en viviendas de interés social, ceda en favor del propietario del inmueble. Uno de tales motivos es que el arrendante necesite la casa para uso propio o de su familia tal y como lo prescribe el artículo 100 de la ley supracitada, del cual se infiere que no se trata de una causal autónoma de extinción del contrato, sino de uno de los supuestos para que la expiración del plazo pueda operar como una causal de extinción del contrato. III.- Desde esa perspectiva, no hay violación al derecho de propiedad por parte del legislador al no reconocer de forma autónoma como causal de extinción de contrato (y consiguiente desalojo), la necesidad de ocupar la casa por parte del propietario o sus familiares y hacerla depender de la ocurrencia de

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

- 7 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

la expiración del plazo, puesto que, en primer lugar, tal sometimiento no atenta contra el derecho de propiedad del propietario quien mantiene dentro de su patrimonio el bien en cuestión y sigue siendo sujeto activo y pasivo de todo lo relacionado con el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, y en segundo lugar, aunque es cierto que se produce una imposibilidad (únicamente temporal) al uso y disfrute del bien, debe tenerse en cuenta no solo que existe una contraprestación que se percibe por tal limitante, sino que se trata además de una limitación razonable y proporcionada a juicio de la Sala, tomando en cuenta el primordial fin social que subyace en los alquileres de casas de interés social y que se plasma en la necesidad de protección de ciertos estratos de población que deben presumirse la parte más débil en la relación inquilinaria. De esa forma, no existe ninguna lesión constitucional al derecho de propiedad en las disposiciones señaladas ni tampoco en la forma en que han sido entendidas en la variada jurisprudencia que se ha emitido sobre el tema, por lo cual, lo procedente es rechazar por el fondo la acción planteada." (sentencia 6413-96 de las quince horas veintiún minutos del veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y seis)

Respecto del trato desigual que se le otorga a los arrendatarios de viviendas de interés social, con ocasión de una acción de inconstitucionalidad planteada contra el artículo 99 de la misma Ley, se señaló que: "...lo primero que debe tomarse en consideración, es el hecho de que la disposición cuestionada otorga un trato distinto a un grupo de arrendatarios perfectamente definido, como lo es el de aquellos que ocupan viviendas de interés social. Dichas viviendas están habitadas, como es público y notorio, por las personas de menos recursos económicos en nuestra sociedad, cuya frágil situación económica hace necesario, en aras de cumplir el principio de solidaridad social que deriva del artículo 74 de la Constitución Política, que el Estado busque los mecanismos legales que hagan posible que éstos gocen, de los servicios mínimos que les garanticen una existencia digna, entre los que la vivienda ocupa un lugar preponderante. Tal concepción es la base del concepto de "Estado social de Derecho", cuyos enunciados encuentran asidero constitucional en el artículo 50, y que ha servido de fundamento para la aparición de una innumerable cantidad de programas estatales y privados, tendentes a dotar de vivienda digna a los sectores sociales con menos recursos.- Aparte de la aparición de los mencionados programas, dirigidos en la práctica a la búsqueda de recursos y a la construcción de las viviendas, se han promulgado una serie de disposiciones legales que permitan no sólo hacer más accesible ese derecho, sino también mantenerlo, como lo son por ejemplo, la reducción de los gastos legales de adquisición y de los referidos a la elaboración de los planos para la construcción de los diversos programas de vivienda, así como la reducción del monto del impuesto sobre los bienes inmuebles, entre otros, con lo que se establecen diferencias que resultan en general válidas a la luz del principio constitucional de igualdad. Al promulgar la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, y establecer reglas especiales para el arrendamiento de viviendas de interés social (que actualmente son las que tienen un valor menor a los cuatro millones de colones, según el Acuerdo I, de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, de la sesión número 38 del del tres de julio de este año, publicado en el Diario Oficial La Gaceta, número 140 del veintidós del mismo mes), el legislador de mil novecientos noventa y cinco se situó en esa corriente, dado que reconoció en el artículo 88, el deber del Estado de promover y conservar la vivienda, haciendo eco de lo

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

dispuesto en el artículo 65 de la Carta Fundamental. Por lo dicho, si por un lado existe un derecho fundamental a la vivienda digna, y por el otro, la obligación estatal ineludible de promover y mantener la vivienda a los sectores más desprotegidos de la sociedad, no resulta inconstitucional otorgar a éstos últimos, un trato diverso, en punto al pago de la renta y a la posibilidad de enervar el proceso de desahucio por falta de pago, en los términos establecidos en la norma impugnada, por cuanto el trato especial que se concede a los arrendatarios de vivienda de interés social, encuentra fundamento en principios de rango constitucional, como los de solidaridad y justicia social, por lo que no resultan -como erróneamente se alega- irrazonables o desproporcionados. Por lo dicho, no lleva razón el accionante, dado que existe una diferencia sustancial entre las "categorías" de arrendatarios que cita, diferencia que justifica también el trato diverso previsto en la ley, y en tales términos, este extremo de la acción debe ser igualmente desestimado". - (Sentencia 8325-97 de las doce horas veintisiete minutos del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y siete) De conformidad con lo expuesto, procede rechazar por el fondo la acción en cuanto al artículo 100 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

IV.- Calificación de las viviendas de interés social. Se cuestiona el artículo 108 de la Ley, el cual reserva la calificación de viviendas de interés social a aquellas casas de habitación o apartamentos con un valor para el terreno y la edificación, en conjunto, igual al límite máximo que considere como tope el Banco Hipotecario de la Vivienda. Cuando se trate de edificaciones de un valor superior al límite máximo establecido, es condición indispensable que las viviendas sean destinadas a llenar las necesidades de habitación primaria de un sector de la población que, por sus ingresos, no tiene capacidad para adquirir una vivienda adecuada a sus requerimientos. La queja de la accionante radica en que de acuerdo con esos parámetros, la casa que alquila no califica como vivienda de interés social, lo cual a su juicio resulta injusto, porque lo que aumenta el valor de la vivienda es el terreno donde está ubicada y no la construcción en sí.- Definitivamente tal problema no atañe a la norma en sí misma considerada. El legislador, dentro de las facultades que la Constitución Política le otorga, atendiendo a razones de política social y económica, optó por ese sistema para calificar las viviendas incluidas como de interés social. Véase que se toma en cuenta no sólo el valor de la edificación y el terreno, sino también los ingresos del núcleo familiar que habita la vivienda. Desde esa óptica, no existe ningún quebranto constitucional en esa decisión legislativa ni es de modo alguno irrazonable o desproporcionada. La disconformidad de la accionante con el hecho de que se le asigne un valor determinado a la casa que habita, definitivamente no es un problema que corresponde dilucidar en esta vía.-

VI.- Extinción del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo. La accionante refiere que suscribió un contrato de arrendamiento de habitación, al amparo de la legislación anterior, según la cual, sólo procedía el desalojo cuando se solicitaba el inmueble para nueva construcción con un valor tres veces mayor a su precio o si el propietario la requería para habitarla. En consecuencia, estima que resulta inconstitucional permitirle al arrendante que cese unilateralmente el contrato por el sólo vencimiento del plazo. En ese sentido, impugna el

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

- 9 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

artículo 113 inciso e) de la Ley, el cual señala que el contrato de arrendamiento se extingue por la expiración del plazo. Esta Sala se ha pronunciado sobre el tema al señalar: "La relación inquilinaria consiste, en términos generales, en un contrato de arrendamiento de un bien inmueble entre particulares. El Estado puede intervenir en esa relación, eminentemente privada, regulándola, por razones de orden público, como son la escasez de vivienda, la inflación o períodos de guerra, tal y como sucedió con la promulgación de la Ley de Inquilinato y sus reformas. Así, uno de los elementos contractuales objeto de restricción normativa fue el plazo, de manera que, aunque en principio las partes eran libres de pactarlo, existía una prórroga legal automática, de conformidad con la cual, al vencimiento del plazo el contrato se entendía temporalmente indefinido en forma obligatoria para el arrendante y potestativa para el inquilino. Al entrar en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, se modificó significativamente este régimen, suprimiendo al inquilino la opción de continuar prorrogando el contrato, mientras no ocurriera alguna de las causales enunciadas taxativamente en la ley. Con otras palabras el fenecimiento del plazo fijado por los particulares pasó a ser una verdadera causal de finalización del pacto. Tratándose de una divergencia importante en relación con la anterior normativa, se agregaron disposiciones transitorias para proteger las relaciones inquilinarias que se iniciaron antes de la vigencia de la nueva legislación, objeto de la presente acción.

IV.- La cuestión se divide entonces en establecer primero si es cierto que la prórroga legal se convierte para el arrendatario en un derecho adquirido. De no ser así, no puede vindicarse la aplicación del artículo 34 en protección de los accionantes y la acción no debe prosperar. En caso contrario, es decir, admitiendo que se está frente a derechos adquiridos, se impone una segunda comprobación; la referida a si el texto del transitorio I de la nueva Ley realmente irrumpe de forma inconstitucional en tales derechos adquiridos.

V.- El tema de la irretroactividad de la ley, los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas consolidadas, fue ampliamente examinado por la Sala en sentencia número 2765-97 de las 15:03 horas del 20 de mayo de 1997, en la que se señaló que: "Los conceptos de 'derecho adquirido' y 'situación jurídica consolidada' aparecen estrechamente relacionados en la doctrina constitucionalista. Es dable afirmar que, en términos generales, el primero denota a aquella circunstancia consumada en la que una cosa –material o inmaterial, trátase de un bien previamente ajeno o de un derecho antes inexistente– ha ingresado en (o incidido sobre) la esfera patrimonial de la persona, de manera que ésta experimenta una ventaja o beneficio constatable. Por su parte, la 'situación jurídica consolidada' representa no tanto un plus patrimonial, sino un estado de cosas definido plenamente en cuanto a sus características jurídicas y a sus efectos, aun cuando éstos no se hayan extinguido aún. Lo relevante en cuanto a la situación jurídica consolidada, precisamente, no es que esos efectos todavía perduren o no, sino que –por virtud de mandato legal o de una sentencia que así lo haya declarado– haya surgido ya a la vida jurídica una regla, clara y definida, que conecta a un presupuesto fáctico (hecho condicionante) con una consecuencia dada (efecto condicionado). Desde esta óptica, la situación de la persona viene dada por una proposición lógica del tipo «si..., entonces...»; vale

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: si se ha dado el hecho condicionante, entonces la 'situación jurídica consolidada' implica que, necesariamente, deberá darse también el efecto condicionado. En ambos casos (derecho adquirido o situación jurídica consolidada), el ordenamiento protege –tornándola intangible– la situación de quien obtuvo el derecho o disfruta de la situación, por razones de equidad y de certeza jurídica. En este caso, la garantía constitucional de la irretroactividad de la ley se traduce en la certidumbre de que un cambio en el ordenamiento no puede tener la consecuencia de sustraer el bien o el derecho ya adquirido del patrimonio de la persona, o de provocar que si se había dado el presupuesto fáctico con anterioridad a la reforma legal, ya no surja la consecuencia (provechosa, se entiende) que el interesado esperaba de la situación jurídica consolidada. Ahora bien, específicamente en punto a ésta última, se ha entendido también que nadie tiene un 'derecho a la inmutabilidad del ordenamiento', es decir, a que las reglas nunca cambien. Por eso, el precepto constitucional no consiste en que, una vez nacida a la vida jurídica, la regla que conecta el hecho con el efecto no pueda ser modificada o incluso suprimida por una norma posterior; lo que significa es que –como se explicó– si se ha producido el supuesto condicionante, una reforma legal que cambie o elimine la regla no podrá tener la virtud de impedir que surja el efecto condicionado que se esperaba bajo el imperio de la norma anterior. Esto es así porque, se dijo, lo relevante es que el estado de cosas de que gozaba la persona ya estaba definido en cuanto a sus elementos y a sus efectos, aunque éstos todavía se estén produciendo o, incluso, no hayan comenzado a producirse. De este modo, a lo que la persona tiene derecho es a la consecuencia, no a la regla."

VI.- La Sala aprecia que no llevan razón los accionantes al considerar esa prórroga legal como un derecho adquirido, en los términos de la sentencia transcrita. En primer lugar, existe un principio general de derecho según el cual no puede haber obligaciones perpetuas. Si bien es cierto que la Ley de Inquilinato propendía a perpetuar la relación inquilinaria, aún en contra de la voluntad del arrendante, lo era por razones de orden público plenamente válidas en aquel momento, en razón de que así lo apreció y ordenó el legislador. Sin embargo dichas razones, calificadas como políticamente esenciales, constituidas en una excepción al régimen normal, pueden ser descalificadas por el mismo legislador, cuando, mediando su juicio político de las circunstancias, estime que no deben mantenerse, tal y como sucedió con la transición de la Ley de Inquilinato a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Por otro lado la prórroga legal, como ya se dijo, era una típica norma de orden público frente a la cual no se pueden alegar derechos adquiridos. No hay un derecho adquirido a la inderogabilidad de la ley, a su anquilosamiento, sino que los derechos adquiridos deben entenderse como condiciones individuales incorporadas al patrimonio al amparo de un marco normativo. En el problema que aquí ocupa la indeterminación temporal del contrato de inquilinato nacía directamente de la ley y al desaparecer la ley, al desaparecer la restricción de orden público impuesta a esa relación entre particulares, desaparece con ella la prórroga legal.

VII.- Por otra parte, el transitorio, entendido como regulación de transición de una variación abrupta en el ordenamiento, cumple su papel en este caso, pues, precisamente, evita colocar a quienes están sujetos a una relación inquilinaria en una situación apremiante.

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

- 11 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

VIII.- En conclusión, la Sala estima que el Transitorio I de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no lesiona al artículo 34 de la Constitución Política toda vez que no existe un derecho adquirido perjudicado, por lo que la acción también debe ser declarada sin lugar en cuanto a este extremo." (Sentencia 1308-99 de las dieciséis horas treinta y tres minutos del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve) De conformidad con lo expuesto, no resulta inconstitucional que se establezca como una de las causales del contrato de arrendamiento, la expiración del plazo, pese a que se trate de un contrato nacido al abrigo de la normativa anterior.

VII.- Conclusión. En virtud de lo expuesto, se concluye de la siguiente manera. En cuanto a la impugnación de los artículos 100, 108 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, se rechaza por el fondo la acción. Ello en cuanto se considera que no existe violación al principio de igualdad por otorgar un trato desigual a los arrendatarios de viviendas de interés social respecto de los demás. Asimismo, los parámetros de calificación de las viviendas de interés social no son irrazonables ni desproporcionados y corresponden a una decisión propia de la política social y económica del Estado. Por último, no es inconstitucional que se establezca como causal de extinción del contrato de arrendamiento, la expiración del plazo.- En lo demás, se rechaza de plano la acción, en vista de que el accionante carece de legitimación.

Por tanto:

Se rechaza por el fondo la acción en cuanto a los artículos 100, 108 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 de diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. En lo demás, se rechaza de plano.

R. E. Piza E.
Presidente

Luis Paulino Mora M.

Eduardo Sancho G.

Carlos M. Arguedas R.

Ana Virginia Calzada M.

Adrián Vargas B.

José Luis Molina Q.

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.