

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 2350-2003

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

Acción de inconstitucionalidad promovida por Manuel Amador Hernández, mayor, casado una vez, abogado y notario, portador de la cédula de identidad número 1-385-270, vecino de San José; en su condición de apoderado especial judicial de Sergio Barboza Hernández, portador de la cédula de identidad número 2-213-458; Miriam Cordero Alvarez, portadora de la cédula de identidad número 5-072-321; Allan Delgado Maroto, portadora de la cédula de identidad número 2-182-418; Nicolasa Rojas Porras, portadora de la cédula de identidad número 9-002-033; Jenny Pineda Quirós, portadora de la cédula número 2-205-859, contra los transitorios I y II de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527.

Resultando:

1.- Por escrito recibido en la Secretaría de la Sala a las dieciséis horas y veintitrés minutos del veintidós de octubre de dos mil dos, el accionante solicita que se declare la inconstitucionalidad de los transitorios I y II de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527, publicada en La Gaceta número 156 del 17 de agosto de 1995. Alega que sus representados adquirieron el derecho sobre los negocios mercantiles que crearon, desarrollaron y consolidaron. Que los transitorios impugnados lesionan los derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas, pues le pone fin a los contratos celebrados por sus representados, incluyendo una causal de extinción no prevista, negociada o aceptada. Estima violentados los artículos 45 y 34 de la Constitución Política.

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.

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

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

Redacta el magistrado Solano Carrera ; y,

Considerando:

I.- Sobre la admisibilidad de las acciones con asunto pendiente de resolver. El artículo 75 de la Ley de esta jurisdicción establece que la admisibilidad de una acción de inconstitucionalidad está condicionada a la existencia de un asunto previo pendiente de resolver, en el que se haya invocado la inconstitucionalidad de la norma o normas impugnadas, de modo que la demanda sirva como un medio razonable para la tutela del derecho o interés que se estima lesionado. Las únicas excepciones posibles son las que señala el párrafo segundo de la misma norma, en el sentido de que no precisa la existencia del asunto previo los casos en que la acción sea deducida por el Contralor, Procurador o Fiscal Generales de la República, o bien por el Defensor de los Habitantes; así como en aquellos supuestos en que, por la naturaleza del caso, no exista lesión individual y directa, o se trate de la defensa de intereses difusos o que atañen a la colectividad en su conjunto. Por su parte, el artículo 48 ibídem establece que cuando las actuaciones u omisiones impugnadas en un recurso de amparo están razonablemente fundadas en normas vigentes, se suspenderá su tramitación y se otorgará al recurrente un plazo de quince días hábiles para que formalice la respectiva acción de inconstitucionalidad, bajo la prevención de archivar el expediente si no lo hiciere. Ahora bien, el accionante señaló varios procesos pendientes de resolver en la jurisdicción ordinaria, tramitados bajo los expedientes números 00-001525-182-CI del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José, 00-001732-184-CI del Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José, 00-001544-180-CI del Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José y 00-1569-3 del Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de San José. Nota esta Sala que aporta copias insuficientes para todas las partes del proceso, y omite agregar al escrito inicial el timbre del Colegio de Abogados, sin embargo por razones de economía procesal, esta Sala entra a conocer por el fondo los alegatos planteados por el señor Amador Hernández, apoderado especial judicial de los interesados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, toda vez que existe abundante jurisprudencia sobre el asunto que reclama.

II.- Sobre los alegatos del accionante y de la jurisprudencia constitucional. El tema que plantea el accionante ha sido dilucidado por esta Sala en diversas ocasiones, principalmente en cuanto se alega de que los transitorios I y II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vulneran los artículos 34 y 45 de la Constitución Política. Pide el accionante que se declaren inconstitucionales dichas normas pues sus representados, suscribieron contratos de arrendamiento con conocimiento de que los mismos podían convertirse a plazo indefinido, y que, al amparo de tal situación, realizaron inversiones sin reservas para organizar y hacer crecer sus negocios mercantiles de su propia exclusividad. Con ello tienen derecho al dominio sobre los negocios mercantiles creados, siendo que la legislación anterior a la actual, impuso sobre los arrendantes limitaciones a la propiedad inmobiliaria privada justificadas en el interés público según lo permite el artículo 45 de la Constitución Política. La nueva ley cambia esto, e inflige un daño a aquellos derechos adquiridos y a aquellas situaciones jurídicas consolidadas, pues

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

- 3 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

pone fin a los contratos con una causal no dispuesta con anterioridad, jamás prevista, aceptada o negociada lesionando derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas. Tal y como han sido, expuestos los argumentos del recurrente, hay que agregar que en efecto, en la jurisprudencia de esta Sala, se ha examinado el tema en diversas ocasiones. Esta discusión está íntimamente relacionada con lo dispuesto por la resolución No. 2001-01392, la cual cita a su vez, otras sentencias como la número 1999-01308, que dispuso: "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 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

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

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. 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 que en cuanto a la impugnación de los artículos 100, 108 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, se debe rechazar por el fondo la acción, ya 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.-" Como se ve de la supracitada sentencia, los argumentos del accionante han sido analizados negativamente por la Sala y no existen razones para variarlo. De lo anterior, la Sala no estima

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

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

viabile el razonamiento de que sus patrocinados hicieron importantes inversiones en los lugares que alquilaron, para hacer que sus negocios crecieran y rindieran los frutos esperados, y que con ello, ya tenían una situación jurídica consolidada que los hace titulares de un derecho oponible a los arrendantes. Y si bien, los comerciantes contemplaron que aquella normativa – anterior a la vigente hoy- establecía determinadas limitaciones sobre la propiedad del arrendante, con lo que se aseguraba al arrendatario que podía usufructuar de esa propiedad por plazo indefinido, esos argumentos han sido desestimados por las Sala, en las diferentes ocasiones en las que se ha reexaminado el tema. Incluso, en lo referente a la acusada infracción al artículo 45 de la Constitución Política, esta Sala sostuvo en la sentencia 2001-01392, que: "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 desprotección por vía de la omisión legislativa, al no regularse como mercantiles, los efectos de este arrendamiento, que forma parte indisoluble, 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 entratándose 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

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**

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)" De este modo, en lo que respecta al reclamo del accionante, y según lo señalado por la jurisprudencia de esta Sala, los derechos que sobre el "establecimiento comercial" "avviamento" o "derecho de llave" existan a favor del comerciante, es un asunto que debe o debió resolverse con arreglo al principio de la autonomía de la voluntad de la partes, de modo que es un tema susceptible de convenirse, o de discutirse en la sede ordinaria si ello no se hizo. Pertenece pues a criterio de la Sala, a las relaciones de carácter privado, y como tal, se puede hacer todo aquello que no esta prohibido, o discutirse en la vía judicial para que sea el Juez ordinario el que determine su procedencia o no, según corresponda. Finalmente, en cuanto a lo pedido subsidiariamente, para el reconocimiento de la indemnización por la pérdida de los establecimientos mercantiles creados por los inquilinos y por la explotación indefinida, ello también fue resuelto por la Sala en la sentencia citada, de manera tal que lo que queda es rechazar por el fondo la presente acción, al no existir razones para variar el criterio.

Por tanto:

Se rechaza por el fondo la acción.

**Luis Fernando Solano C.
Presidente**

Luis Paulino Mora M.

Carlos M. Arguedas R.

Gilbert Armijo S.

Ernesto Jinesta L.

Federico Sosto L.
LOGP/02

Aldo Milano S.