

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 5685-1996

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las diecisiete horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y seis.-

Acción de inconstitucionalidad promovida por Fernando Gómez Gutiérrez, mayor, casado, comerciante, vecino de San José, cédula de identidad número 8-051-984, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la Cámara Nacional de Comerciantes Mayoristas de Granos y Abarrotes, contra los artículos 4, párrafos 1) y 2), 80 párrafos 1) y 2), 81 párrafos 1) y 2), en relación con el párrafo segundo del artículo 78 y el párrafo quinto del artículo 79; 83 párrafo segundo; 69 párrafo segundo; 114 inciso d), en relación con el 44 inciso b); 45 en relación con el 79; 121 inciso c), en relación con el párrafo primero del artículo 4, a su vez en relación con el artículo 113 inciso g); 114 inciso d), en relación con los artículos 80, 44 inciso b) 45 párrafos primero y segundo; 117 en relación con el 4 párrafo primero y 44 inciso b), 45 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto; 79 párrafos 1, 2, 5 y 6; y 133, en relación con el párrafo tercero del artículo 81, todos de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco.-

Resultando:

1.- La acción, interpuesta por la Cámara accionante en uso de la legitimación que le concede el párrafo segundo del artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, tiene por objeto que en sentencia se declare la inconstitucionalidad de los artículos 4, párrafos 1) y 2), 80 párrafos 1) y 2), 81 párrafos 1 y 2, en relación con el párrafo segundo del artículo 78 y el párrafo quinto del artículo 79; 83 párrafo segundo; 69 párrafo segundo; 114 inciso d), en relación con el 44 inciso b); 45 en relación con el 79; 121 inciso c), en relación con el párrafo primero del artículo 4, a su vez en relación con el artículo 113 inciso g); 114 inciso d), en relación con los artículos 80, 44 inciso b) 45 párrafos primero y segundo; 117 en relación con el 4 párrafo primero y 44 inciso b), 45 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto; 79 párrafos 1, 2 y 5 y 6; y 133, en relación con el párrafo tercero del artículo 81, todos de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; por estimarse que lesionan el contenido de los numerales 28, 33, 45, 46, 47, 50, 56, 74 y 129 de la Constitución Política.- En general, señala el accionante que la ley impugnada contiene una serie de

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

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

lagunas que hacen nulo el derecho constitucional del comerciante de obtener una efectiva tutela de su derecho de arrendamiento, destinado a actividades mercantiles; pues se desconoce que dicho arrendamiento, de naturaleza evidentemente mercantil, se integra a la universalidad de bienes que constituye el denominado *_establecimiento mercantil_, _avviamento_ o _derecho de llave_*, lo que hace que la ley sea inconstitucional por omisión.- Sobre la inconstitucionalidad del artículo 4, en relación con el 117, se señala que la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos suprime por omisión, todos los derechos de propiedad comercial, exclusivos del comerciante, y que ello viola la propiedad de éste, establecida en el artículo 47 de la Constitución Política, así como el principio de reserva de ley que esa norma establece.- Considera además, que esas normas implican un despojo de la tutela constitucional a la propiedad mercantil, desprotección que a su juicio se produce por vía de la omisión legislativa, al no regularse como mercantiles, los efectos de este arrendamiento, que forma parte indisoluble, a juicio del accionante, de la universalidad de cosas que constituye el derecho de llave.- Por esa razón, considera que todas las causales o hechos extintivos de la relación arrendaticia y que según el artículo 117 impugnado, operan de pleno derecho, son inaplicables a los contratos de arrendamiento destinados a fines comerciales. Estima además, que esas normas contravienen la jurisprudencia de la Sala de Casación y de los tribunales superiores según la cual, el contrato o derecho de arrendamiento de un inmueble destinado a explotación mercantil es un derecho que pasa a integrar la universalidad comprensiva de la denominada *_empresa mercantil_*, y pretende entonces el despojo de la propiedad inmaterial de contenido patrimonial de exclusiva pertenencia del comerciante, al permitir que el arrendante se adueñe o apropie de toda la plusvalía basada en la *_idea empresarial_*.- Se señala igualmente, que el legislador permitió al arrendante manejar en forma unilateral los efectos de ese arrendamiento a su exclusiva conveniencia; todo lo cual estima contrario al artículo 7 constitucional; y a los numerales 13 de la Declaración Americana sobre los Derechos y Deberes del Hombre; 27 párrafos 1 y 2 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; 5 y 15 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; y 1, 2 y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, normas que a su juicio también tutelan el derecho de llave del comerciante.- En cuanto a los artículos 4, 117, 119 y 79, así como una serie de disposiciones conexas con ellas, según criterio del accionante, se señala que al hacer obligatoria la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades mercantiles o industriales, se causa un problema grave de hermenéutica jurídica, pues en esos casos, se somete el arrendamiento a un régimen ajeno e incapaz de dar respuesta a las particularidades de la actividad de la que forma parte; y de allí que en lugar de ser fuente de armonía social, se constituye más bien en fuente de discordias éticas y legales. Que la ley además tutela en forma paternalista ultraliberal el derecho de propiedad del arrendante, sin tomar en cuenta los derechos de propiedad mercantil. Que el legislador irrespetó la jurisprudencia nacional que remitía al Derecho común, y no al inquilinario, los arrendamientos para locales comerciales.- Es su criterio que dicha jurisprudencia impide imponer de pleno derecho el régimen inquilinario en esa materia, pues éste no puede dar respuesta lógica, legal, ni constitucional, a los arrendamientos de inmuebles para comercio o industria. También considera inconstitucional que el artículo 119 ídem establezca que el Código Civil es supletorio en este tipo de contratos, pues reduce las indemnizaciones única y exclusivamente a los daños y perjuicios. En este sentido, considera que la ley asume que el arrendatario comerciante es idéntico a cualquier arrendatario civil, con lo que se desconoce las implicaciones propias del

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

- 3 -

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

Derecho Mercantil; y coloca al arrendante en una posición de odioso privilegio, pues a lo sumo indemnizaría, como se señaló, sólo daños y perjuicios, y se le excluye del deber de responder por las consecuencias mercantiles derivadas de sus propios actos.- Agrega que el arrendante es investido por la ley de una situación privilegiada de control e injerencia en la actividad desplegada por el arrendatario, desde el momento en que el arrendamiento se define como de carácter comercial, de forma que puede sacar provecho de esa posición, para someter al arrendatario a la esclavitud legal del propio giro comercial consignado como destino arrendaticio.- Considera igualmente, que tampoco es posible aplicar a los arrendamientos de inmuebles para fines comerciales, el artículo 117 de la Ley, que establece que la extinción del contrato de arrendamiento se producirá de pleno derecho por el acaecimiento de la causa establecida en la ley; dado que cuando un inmueble es dado en arrendamiento para actividades comerciales, se excluye la aplicación automática de las causales de extinción, a pesar de lo cual, indica, para la ley impugnada es irrelevante el fenómeno empresarial, la cual no puede hacerse desaparecer _por el mero acontecimiento de las causales extintivas_. Por ello, señala, tampoco es válido en esa materia, invocar la expiración del plazo, ni la falta de pago del arrendamiento como causas de extinción del contrato, pues la empresa mercantil debe tutelarse por los principios de _conservación del negocio_ y de _integridad empresarial_, lo que implica la garantía de su continuidad, aún en contra de la voluntad del arrendante, e inmunizándola contra cualquier efecto automático de causales extintivas del arrendamiento; y en ese tanto, la ley se aparta de la pautas y directrices jurisprudenciales definidas con base en la anterior legislación; admitir dicha posibilidad propicia la desestabilización y desintegración familiar, la inestabilidad en el empleo por la inestabilidad de la estructura empresarial misma, y promueve el riesgo impune de la desaparición de la empresa, con lo que se lesionan los numerales 50 y 74 de la Constitución Política, especialmente el primero, que obliga al Estado a procurar el mayor bienestar de los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza. Señala por otra parte, que el artículo 79 de la ley otorga al arrendante una injerencia desproporcionada e irrazonable en la libertad empresarial que se desarrolla en el inmueble arrendado. Dicha norma establece, en los casos de cesión de la empresa, el deber del arrendatario cedente y del cesionario, de notificar la cesión al arrendador y entregarle copia certificada del contrato de compraventa (párrafo tercero), y que en caso de incumplimiento de esa disposición, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendatario podrá invocar la resolución del contrato.- A juicio del accionante, el contrato de compraventa de un establecimiento mercantil es válido y eficaz, independientemente de la voluntad o intervención formal del arrendante, pues la disposición de éste es una acción privada que no puede ser sometida a contralor alguno, menos si proviene de un particular, y por ello, la norma cuestionada es contraria fundamentalmente, a los artículos 28, 33, 45 y 46 de la Constitución Política, así como a la jurisprudencia de los tribunales civiles sobre el tema.- Se impugna también la reforma al artículo 886 del Código de Comercio, operada mediante el artículo 133 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como el párrafo tercero del artículo 81 de ésta; normas que establecen que el arrendador es acreedor privilegiado en cualquier proceso pendiente o acción que deba ejercer contra el arrendatario o contra la quiebra o concurso de acreedores, lo que en su criterio viola el principio de igualdad, por cuanto se establece en favor del arrendante un régimen desigual en que la organización de la empresa se convierte en garantía de los créditos privilegiados de éste frente al arrendatario.-

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

2.- El artículo 9 párrafo segundo de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, faculta a la Sala para rechazar por el fondo una acción, cuando existan elementos de juicio suficientes para ello.-

Redacta el Magistrado Mora Mora; y

Considerando:

I).- 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 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.

II).- En cuanto a las demás alegaciones de la acción, debe partirse del hecho de que el arrendamiento de bienes inmuebles, como se ha expresado en anteriores oportunidades, es un contrato bilateral en virtud del cual, una de las partes se compromete mediante un precio que la

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

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta por cierto tiempo el uso y disfrute de una cosa; y cuyas características esenciales son su bilateralidad, onerosidad y temporalidad. En esa tesitura, resulta importante recalcar, como lo acepta pacíficamente la doctrina y jurisprudencia nacional, que el arrendatario lo que adquiere es el derecho de uso y disfrute del inmueble arrendado, pero que en lo fundamental, priva el derecho de propiedad del arrendador, y de allí que en ningún momento puede hablarse de que el contrato implica la pérdida de su derecho de propiedad, sino más bien de una disminución temporal -mientras esté vigente el contrato- del derecho de uso propio del inmueble (véanse entre otras, las sentencias de esta Sala números 1562-93, de las quince horas seis minutos del treinta de marzo de mil novecientos noventa y tres y 6667-95, de las diecinueve horas dieciocho minutos del cinco de noviembre del año anterior).

III).- Expresado lo anterior, procede analizar las demás normas de la ley número 7527 cuestionadas, y los vicios de inconstitucionalidad que se les endilgan.- Se impugna el artículo 44 inciso b), que establece como obligación del arrendatario, la de servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido; el 45, en tanto impide al arrendatario cambiar sin la autorización escrita del arrendador la actividad para la que se destina la cosa, y en tanto faculta al arrendador para que en caso de producirse dicho cambio de destino, presente el desahucio o invoque la resolución del contrato; y correlativamente, el numeral 80, que establece que el arrendatario no podrá modificar el giro o la actividad empresarial del establecimiento comercial o industrial, sin el sentimiento escrito del arrendador, y que en caso de incumplimiento del arrendatario, aquél podrá invocar la resolución del contrato por cambio de destino; el 114 inciso d) que otorga al arrendante la facultad de invocar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, cuando éste cambie el destino de la cosa arrendada; el artículo 113 inciso g), que establece como causa de extinción del arrendamiento la resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario; y el 121 inciso c), que señala que mediante el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva en los casos de resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, entre las que se encuentra el cambio de destino del bien; normas que a juicio del accionante lesionan la libertad empresarial, pues se somete al arrendatario a la esclavitud legal del propio giro comercial consignado como destino arrendaticio.- La intención del accionante es que se declare que el arrendatario de inmuebles para actividades de industria y comercio, puede sustraerse válidamente de su obligación de cumplir con los términos del contrato suscrito con el arrendador, y de las estipulaciones legales que lo obligan a no cambiar, sin el consentimiento de éste, el destino del bien dado en arrendamiento, lo que no es de recibo. La obligación del arrendatario de servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido no puede estimarse, desde ningún punto de vista, como una limitación inconstitucional a la libertad de comercio, al principio de libertad jurídica y mucho menos a la propiedad privada, pues ciertamente, desde el momento en que el comerciante o industrial decide desarrollar sus actividades en un inmueble propiedad de un tercero, y con base en un contrato de arrendamiento, no puede luego disponer del bien a su antojo -pues no es su dueño- y mucho menos modificar unilateral e impunemente el contrato suscrito por las partes, especialmente en lo que al destino del inmueble se refiere, pues el tipo de actividad que éste pretendía desarrollar en el inmueble, fue un elemento esencial para la suscripción del contrato.- De manera que ni esa obligación, ni la facultad del arrendatario de invocar la resolución del contrato por cambio de destino sin su consentimiento,

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

resultan inconstitucionales en los términos pretendidos por el accionante; antes bien, constituyen un claro instrumento para garantizar que los términos en que convinieron los contratantes se cumplan cabalmente, sin menoscabo de los derechos que sobre el inmueble tiene su propietario, y de allí que estos extremos de la pretensión deben ser rechazados.-

IV).- Se impugna también el artículo 117 de la ley, que señala que la extinción del contrato de arrendamiento se producirá de pleno derecho, por el acaecimiento de la causa que la ley establece.- En este extremo, señala el accionante que cuando un inmueble es dado en arrendamiento para actividades comerciales, se excluye la aplicación automática de las causales de extinción, a pesar de lo cual, indica, para la ley impugnada es irrelevante el fenómeno empresarial, el cual no puede hacerse desaparecer _por el mero acontecimiento de las causales extintivas_. Por ello, agrega, tampoco es válido en esa materia, invocar la expiración del plazo (artículo 113 inciso e) como causa de extinción, ni la falta de pago del arrendamiento (artículo 114 inciso a) como causa de resolución, pues en su criterio, la empresa mercantil debe tutelarse por los principios de _conservación del negocio_ y de _integridad empresarial_, lo que implica la garantía de su continuidad, aún en contra de la voluntad del arrendante, e inmunizándola contra cualquier efecto automático de causales extintivas del arrendamiento, y porque además, de aceptarse el contenido de la ley en esos términos, se propicia la desestabilización y desintegración familiar, la inestabilidad en el empleo por la inestabilidad de la estructura empresarial misma, y promueve el riesgo impune de la desaparición de la empresa, con lo que se lesionan los numerales 50 y 74 de la Constitución Política. La Sala no encuentra razón constitucional alguna, para aceptar el argumento de que las empresas que ejercen sus actividades comerciales o industriales en locales arrendados, merecen un trato desigual y privilegiado, en punto al incumplimiento del contrato suscrito con el arrendador: en este caso, como en el analizado en el considerando precedente, se desprende de los alegatos del accionante que lo pretendido es que se releve a los arrendatarios de inmuebles para industria o comercio, de obligaciones tan trascendentales como la de pagar el arrendamiento, o de pasar inadvertido el acaecimiento de causas de extinción como la expiración del plazo del contrato, en atención a un supuesto derecho de _conservación de la empresa_, lo que en el fondo significa, ni más ni menos, que en criterio del accionante, la empresa debe conservarse a toda costa, no obstante el incumplimiento de sus obligaciones legales y de las contraídas por virtud de pacto expreso, lo que más bien constituiría un trato desigual para el arrendador, quien a pesar de las circunstancias apuntadas, sí estaría obligado a garantizar el uso pacífico del inmueble dado en arrendamiento, y a cumplir con las demás obligaciones legales, puesto que, en el caso concreto, tampoco es su intención relevarle de su cumplimiento.- Aceptar los planteamientos del actor equivale a admitir que la libertad empresarial tutelada constitucionalmente, faculta a los comerciantes a disfrutar ilimitadamente del uso de un bien arrendado, a pesar de violentar el ordenamiento jurídico con su actuación, argumento que no encuentra respaldo constitucional, y que por el contrario es rechazado en forma expresa por el artículo 28 de la Carta Fundamental, que impide ejercer las libertades públicas, en detrimento de los derechos de terceros.- En este último sentido, cabe agregar que tampoco es constitucionalmente aceptable la tesis de que la empresa que se desarrolla en un inmueble arrendado puede seguir desarrollándose aún contra la voluntad del dueño del bien, y a pesar del incumplimiento del arrendatario, pues con ello se lesiona su derecho de propiedad sobre el inmueble, y consecuentemente, los numerales 28 y 45 de la Constitución Política. Por otra

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

- 7 -

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

parte, si como consecuencia del acaecimiento del plazo, que es una causa objetiva de extinción del arrendamiento, o de la resolución del contrato por falta de pago, se desestabiliza la armonía familiar del comerciante o industrial y se pone en peligro el normal desarrollo de sus actividades, dicha situación no es imputable a las normas impugnadas, razón por la cual también estos extremos de la acción deben ser desestimados.-

V).- Por otra parte, se cuestionan las reglas para la cesión del derecho del arrendamiento en establecimientos comerciales o industriales. En concreto, se impugna el artículo 79, que establece que el arrendatario de dichos inmuebles puede ceder su derecho al traspasar el establecimiento mediante un contrato de compra-venta mercantil, que debe regirse por el Código de Comercio. Además, y de la misma norma se impugna el párrafo quinto, que indica que si la cesión no se hace mediante la forma antes indicada, o no se le notifica la cesión al arrendador y se le entrega una copia certificada de la compra-venta del establecimiento, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal, y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato, por incumplimiento del arrendatario.- En relación con el mismo tema, se tilda de inconstitucional el artículo 81, que establece que al curador le corresponde, en caso de quiebra o insolvencia del arrendatario, ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato, entre ellas, la del numeral 79, en cuanto a la cesión del derecho de arrendamiento. En cuanto a estas normas, se señala que otorgan al arrendante una injerencia desproporcionada e irrazonable en la libertad empresarial que se desarrolla en el inmueble arrendado, pues el contrato de compra-venta de un establecimiento mercantil es válido y eficaz, independientemente de la voluntad o intervención formal del arrendante, dado que la disposición de éste es una acción privada que no puede ser sometida a contralor alguno, menos si proviene de un particular, y por ello, la norma cuestionada es contraria fundamentalmente, a los artículos 28, 33, 45 y 46 de la Constitución Política, así como a la jurisprudencia de los tribunales civiles sobre el tema. En este extremo cabe indicar que de las normas cuestionadas no se desprende que la validez de la compra-venta del establecimiento mercantil esté sujeta a la intervención o aceptación del arrendador, quien en todo caso deberá aceptar por imperio de la ley la decisión del arrendatario, sino que lo único que hacen es imponer la obligación a éste último de notificarle la cesión de su derecho de arrendamiento dentro del plazo allí establecido, así como la de entregarle una copia de la compraventa mercantil en la que conste la decisión del arrendatario de ceder ese derecho, lo cual no constituye tampoco una injerencia impropia del arrendador en el ámbito de libertad que cobija al arrendatario.- Por el contrario, la Sala considera que notificar la cesión constituye más bien una garantía para el arrendatario, pues según se establece en la ley, su responsabilidad solidaria con el cesionario se mantiene por un año a partir de dicha notificación. Tampoco estima la Sala como violatorio de la libertad empresarial, la disposición del artículo 83 párrafo segundo de la ley, según la cual, se requiere el consentimiento del arrendador para gravar los establecimientos comerciales e industriales; mucho menos que esa disposición viole el principio de igualdad, pues más bien es en este tipo de arrendamiento -de locales comerciales o industriales- en que se permite gravar ese derecho, y por ello, este extremo de la acción también es improcedente.-

VI).- Se impugna también, aunque no se formulan con exactitud los reparos de inconstitucionalidad, el párrafo segundo del artículo 69 de la Ley, que señala que en los

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

arrendamientos para destinos ajenos al de vivienda, si las partes no llegan a un acuerdo en cuanto a los períodos, la forma y los montos de los reajustes del precio, al final de cada año del contrato se podrá plantear el proceso sumario para definir el reajuste del precio o bien someterse la controversia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil.- La Sala advierte que, contrario a lo que ocurre en los arrendamientos para vivienda, en que los reajustes del precio se encuentran tasados por ley, la norma cuestionada garantiza plena libertad a las partes para proceder a la fijación de los reajustes del precio en los arrendamientos de locales para comercio o industria, a la vez que establece la forma en que deben dirimirse los conflictos que surjan en relación con ese extremo del contrato, dejando a opción de las partes acudir al proceso sumario o bien someter el asunto a la decisión de árbitros o peritos, en lo que no se advierte, ningún roce constitucional, especialmente en lo referente a los derechos de propiedad e igualdad y a la libertad empresarial, y de allí que esta impugnación también debe rechazarse.-

VII).- Finalmente, se impugna el artículo 133 de la ley y su relación con el párrafo tercero del artículo 81 idem. Mediante la primera de las normas indicadas, se reformó el numeral 886 del Código de Comercio y se dispuso que Para el reconocimiento y el pago, los créditos se clasifican así: créditos con privilegio sobre determinado bien, créditos de los trabajadores, créditos de los arrendadores y de los arrendatarios, créditos de la masa y créditos comunes y el artículo 81 en su párrafo tercero, dispone que El arrendador tendrá la condición de acreedor privilegiado, en cualquier proceso pendiente o acción que deba ejercer contra el arrendatario o contra la quiebra o el concurso de acreedores. Se alega en este aspecto, que esas normas violan el principio de igualdad, por cuanto se establece en favor del arrendante un régimen desigual en que la organización de la empresa se convierte en garantía de los créditos privilegiados de éste.- Sin embargo, de la sola lectura del texto cuestionado, se advierte que tanto los créditos del arrendador como los del arrendatario ocupan el mismo lugar dentro de la clasificación que allí se establece, por lo cual no hay violación alguna al principio constitucional de igualdad; y que tampoco lesiona ese postulado constitucional, el hecho de reconocer ese mismo principio, en este caso respecto del arrendador, en el artículo 83 de la ley, pues con ello no se instituye la discriminación a que se refiere el accionante. Se trata en realidad de una aplicación concreta del principio establecido en el artículo 981 del Código Civil, que claramente establece que todos los bienes que constituyen el patrimonio de una persona responden al pago de sus deudas, razón por la cual, también este argumento debe ser desestimado.-

VIII).- Por todo lo expuesto, existen elementos de juicio suficientes para rechazar por el fondo la acción, lo que en efecto se hace, en uso de la atribución conferida a la Sala por el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional.-

Por tanto:

Se rechaza por el fondo la acción.-

Luis Paulino Mora M. - Presidente

Luis Fernando Solano C.
Ana Virginia Calzada M.
José Luis Molina Q.

Carlos Arguedas R.
Adrián Vargas B.
Mario Granados M.

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.