

# INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

## CLASE NO. 5: LA EMPRESA

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

#### RESOLUCIÓN NO. 11-F-2000

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las dieciséis horas del cinco de enero del dos mil.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Segundo Civil de Cartago, por **Claudio Antonio Sanabria Gómez**, comerciante, contra **Zaira María Pereira Araya**, soltera, ama de casa. Figura, además, como apoderados especiales judiciales, de la demandada los licenciados Juan Andres Solano Patiño y César Solano Campos. Todos son mayores de edad, vecinos de Cartago, y con las excepciones antes dicha casados y abogados.

#### **RESULTANDO:**

**1º.-** Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en seis millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: " **I)** Con lugar este proceso ordinario. **II)** Que entre el actor y la hoy fallecida Graciela Araya Rivera, en fecha 11 de agosto de 1988, celebraron contrato de un local comercial, con sus respectivas patentes y accesorio, por una suma de nueve mil colones mensuales por adelantado, sito en San Rafael de Oreamuno, Distrito Primero, Cantón Séptimo de Cartago. **III)** Sobrevenida la muerte de doña Graciela, tanto los derechos de la propiedad inmueble, las patentes y otros pasaron a nombre de la accionada, continuando éstas la misma relación inquilinaria con el actor, aún habiendo recibido los aumentos o incrementos acordados por las partes. **IV)** Que la demandada, obrando con evidente mala fe, al recibir otras ofertas más rentables por arriendo y aún la compra-venta de la propiedad y local comercial, perturbó y negó al demandante, al tanto de negarse a recibirle aquellos pagos por alquileres, teniendo éste que consignar los mismos judicialmente. Que no habiéndole fructificado sus intenciones, buscó romper unilateralmente el contrato mediante gestión ante la Gobernación de Cartago, con la única causa de ser propietaria de la patente, para que se declarará inactiva, provocando así la clausura del negocio, en forma voluntaria, libre e imputable-, privando al arrendatario del ejercicio de su derecho-, siendo el cumpliente contractual. **V)** Que siendo la única responsable y culpable de los hechos que provocaron el cierre y clausura del establecimiento comercial Bar Zorro, sita en San Rafael de Oreamuno, propiedad por arriendo

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

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

del actor. Debe de indemnizarle al accionante aquellos daños causados como es el económico, moral como patendido y material que viene a ser aquella mercadería existente y que quedó clausurada en el local , además los perjuicios, que se componen de los derechos a los trabajadores, y demás ya reclamados en el capítulo de los mismos citados tras-anterior. Igualmente, se condene al pago de ambas costas, personales como procesales, lo que debe de pagar hasta que se haga efectivo pago de dichos extremos, en conjunto con los intereses que se fijarán conforme a la legislación que rige la materia en dichos rubros como todas aquellas rentas dejadas de percibir desde el cierre hasta que quede firme la sentencia materializada de este proceso ordinario."

**2º.-** El accionado contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de interés actual, falta de derecho y la genérica de sine actioni agit.

**3º.-** La Jueza, Licda. María Marta Barrantes Ramírez, en sentencia de las 13:00 horas del 4 de agosto de 1998, **resolvió** : "Se declara sin lugar la demanda ordinaria formulada por **CLAUDIO ANTONIO SANABRIA GÓMEZ** contra **ZAIRA MARÍA PEREIRA ARAYA** . Se acogen las excepciones de falta de derecho, falta de interés actual y la genérica de sine actione agit opuestas. Son a cargo del actor el pago de las costas personales y procesales."

**4º.-** La parte accionada apeló, y el Tribunal de Cartago, integrado por los Jueces Edwin Salinas Duran, Pedro Méndez aguilar, y Ricardo Chavarría Volio, en sentencia dictada a las 10:15 horas del 9 de octubre de 1998, **confirmó**: la resolución apelada.

**5º.-** La parte actora formuló recurso de casación por la forma y por el fondo por estimar que se han violado los artículos 134, 330, 343, 401, 403, 448 inciso 1 y 595,3 del Código Procesal Civil; 79 y transitorios I inciso a) y d), II y IV de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como el canon 1.127 del Código Civil.

**6º.-** La vista de las 14:00 horas del 24 de marzo de 1999, no fue realizada por la no asistencia del actor recurrente, ni su abogada directora quienes la solicitaron.

**7º.-** En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado **Picado Odio**; y,

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Con fecha 11 de agosto de 1998, la señora, Graciela Araya Rivera dio en arrendamiento al señor Claudio Antonio Sanabria Gómez, un establecimiento comercial denominado, "La Milpa", sito en San Rafael de Oreamuno provincia de Cartago. El alquiler, con un precio de nueve mil colones mensuales, incluía patentes comerciales, nombre comercial y mobiliario. La arrendante se reservó el derecho de llave y tres piezas destinadas a vivienda por el plazo de dos años a partir de esa misma fecha. Tocante a las prórrogas, se dispuso, en caso de darse, se acordarían únicamente

## CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

por escrito con la aquiescencia de las partes. Una vez vencido el contrato susodicho, y advenido el deceso de doña Graciela, el día once de setiembre de mil novecientos noventa, se pactó un nuevo contrato. En éste, figuraron la causahabiente, señora Zaida María Pereira Araya y don Claudio Antonio Sanabria Gómez. Según lo pactado, la primera da en arrendamiento al segundo el local comercial llamado "La Milpa", destinado al expendio de bebidas alcohólicas, incluyendo patentes comerciales, nombre comercial y parte de la edificación. La propietaria se reserva el derecho de llave, así como tres piezas destinadas a vivienda ubicadas dentro de la misma propiedad; además, dos enfriadores, un congelador, una pila de acero inoxidable, un bar con espejos, un mostrador, seis cajas de envases plásticos, noventa y seis envases de cerveza, trescientos ochenta y cuatro envases variados, dieciséis cajas de refrescos, diez envases de un litro para licor, diez mesas, treinta sillas, cinco bancos de barra, dos mesas de rueda de carreta, una máquina registradora en mal estado, una cocina de gas con cilindro, cuatro quemadores y ocho bandejas de aluminio para hacer hielo. El plazo convenido fue de tres años a partir de la firma. Las prórrogas, en caso de darse, lo serían únicamente por escrito con el consentimiento de ambas partes. Cuatro meses antes del vencimiento del contrato, la arrendante le solicitó de manera verbal al señor Sanabria Gómez la entrega del negocio comercial. Ante la negativa del arrendatario de hacerlo al término del contrato el día once de setiembre de mil novecientos noventa y tres, tanto en marzo cuanto en agosto de mil novecientos noventa y cuatro, la señora Pereira Araya le previno de nuevo al actor la entrega, sin obtener resultado positivo. En resolución firme de la Gobernación de la Provincia de Cartago, ante solicitud de la señora Pereira Araya, titular de la patente de licores nacionales número 01, la cual funcionaba en el negocio arrendado, ahora conocido como "Zorro Bar", se dispuso lo siguiente: "... De conformidad con lo expuesto anteriormente y según las disposiciones de los artículos 17 y 18 de la Ley de Licores, 1, 3 y 4 del Reglamento a la Ley de Licores, 5 inciso a) 7 y 9 del Reglamento sobre la Organización, el Funcionamiento y las Atribuciones de las Gobernaciones Provinciales, 11, 18, 113, 297 de la Ley General de la Administración Pública, 50 de las Ordenanzas Municipales, y las citas jurisprudenciales, se concede autorización para dejar inactiva la patente de licores nacionales número 01, propiedad de la señora Zaida María Pereira Araya, la cual se explota en el establecimiento comercial denominado "Zorro Bar", sito doscientos metros norte y ciento veinticinco este de la Iglesia de San Rafael de Oreamuno. Se le previene al administrador del inmueble señor Claudio Sanabria que al no poseer patente de licores, este Despacho le concede un plazo de cinco días hábiles a efecto de que (sic) se proceda en forma voluntaria a la suspensión ordenada, caso contrario de conformidad con el artículo 149, 150 de la Ley General de la Administración Pública se comisionará a la autoridad de policía para su ejecución..."

**II.-** El actor Claudio Antonio Sanabria Gómez interpone en autos demanda ordinaria contra la señora Pereira Araya. Pretende con ella se declare la existencia de un contrato de local comercial entre él y la hoy fallecida, Graciela Araya Rivera, cuya sucesión no fue traída al proceso. De igual modo, pide se declare a la demandada como titular de la misma relación inquilinaria iniciada con la causante, al haberle sido transferidos los derechos de la propiedad inmueble, patentes y demás efectos. Procura además, se tenga a la accionada como obrante de mala fe. Esto, por cuanto se ha negado a recibir los pagos, y ha procurado, a través de la Gobernación de Cartago, el rompimiento unilateral de la relación. Tal gestión la hizo –aduce el accionante– con el propósito de declararla

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

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

inactiva, provocando de esa forma, la clausura del negocio, y privándolo a él, como arrendatario, del ejercicio de su derecho. Por último, pide ser indemnizado por los daños, económico y moral, causados ante el cierre del negocio "Bar Zorro", dado en arriendo por doña Zaida María Pereira Araya, a quien reputa como la única responsable y culpable de los hechos que generaron la clausura del establecimiento comercial. La accionada se opuso a la pretensión. El Juzgado desestima la demanda en todos sus extremos e impone al actor el pago de ambas costas. Ante apelación del actor, el Tribunal confirmó en todos los extremos el fallo.

**III.-** El accionante formula recurso de casación por la forma y por el fondo. Por razones procesales, estima conculcados los ordinales 134, 343, 401 y 403, todos del Código Procesal Civil. En lo relativo al segundo, señala transgredidos los artículos 330, 448 inciso 1, y 595.3, *ibídem*. Además, los numerales 79 y transitorios I inciso a) y d), II, y IV de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como el canon 1.127 del Código Civil.

#### **CASACIÓN POR RAZONES DE FORMA:**

**IV.-** El reparo por la forma ha de rechazarse por informal. El recurso de casación como *harto* se ha dicho reviste carácter extraordinario. Ello, por cuanto establece causales específicas con arreglo a las cuales debe ser ejercido. Como recurso último se concede sólo respecto de ciertas resoluciones definitivas. Su finalidad es la de procurar la correcta y uniforme aplicación o interpretación de la ley; asimismo, evitar la introducción de prácticas viciadas y abusivas en el trámite de los juicios, las cuales impiden a las partes actuar sus respectivas pretensiones dentro de un clima de igualdad y equidad. En consecuencia se da para mantener la uniformidad de la jurisprudencia, así como el rigor de los procedimientos en la tramitación de un proceso. Bajo esta inteligencia, por razones procesales, los agravios reportados han de ampararse, de modo exclusivo, en las causales previstas y autorizadas por el artículo 594 del Código de rito. Pero además, el casacionista debe cumplir con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 598 *ejusdem*, en cuanto al agotamiento ante el tribunal correspondiente del trámite necesario para la rectificación del vicio y de los recursos contra lo resuelto. El defecto tocante a tal requisito, se da en la especie, amén de la ambigua e imprecisa exposición de las normas estimadas como conculcadas. Por otra parte, no señala el casacionista, en cuál de los presupuestos taxativos del artículo 494 antes apuntado, encuadra su recurso. En consecuencia, el reclamo en cuestión resulta inocuo, por informal, para los fines pretendidos. Se impone, por ende, su rechazo. No obstante lo anterior, y a mayor abundamiento, se aboca la Sala a la consideración del recurso en los términos que se dirán.

**V.-** El casacionista como primer punto de agravio, aduce quebranto del artículo 343 del Código Procesal Civil al no haberse notificado al confesante con la suficiente y requerida antelación. Acusa, además, extralimitación del juzgado al exigir la presencia del confesante de manera personal y sin apoderado, cuando del escrito de demanda, no se infiere esa petición de modo expreso por la parte. Asimismo, agrega, la normativa antes citada, ha sido conculcada en el tanto, la notificación practicada al confesante se efectuó por interpósita persona. Finalmente, aduce violación del ordinal 134 *ibídem*, ante la ausencia de firmas del acta de confesión, tanto del juez cuanto del auxiliar.

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

- 5 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

**VI.-** Al respecto, mediante resolución de las 9:00 horas del 9 de mayo de 1996, se ordenó recibirle confesión al casacionista. Para ello, se señalaron las 8:30 horas del 19 de junio de ese mismo año, mediante resolución notificada en su casa de habitación al ser las 9:15 horas del 17 de mayo de ese año. Así las cosas, el pretendido quebranto no se da en la especie por cuanto, entre el momento de la notificación y el de la recepción, medió más de tres días. Las disposiciones contenidas en los artículos 327 y 343 del Código de rito fueron debidamente observadas. Asimismo, si bien del escrito de demanda no se colige de modo expreso, la solicitud para comparecer sin apoderado, el casacionista con su inactividad, renunció a la posibilidad de corregir ese defecto ahora apuntado. Empero, aún cuando lo hubiera advertido y combatido, tal agravio no sería pasible del recurso de casación por la forma, en razón de su imperativa taxatividad. En otro orden de ideas, y en lo atinente al agravio de la notificación practicada por interpósita persona, era el ordinal 174 inciso 4) ibídem (hoy derogado por la Ley de Notificaciones Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637 de 21 de octubre de 1996, pero vigente al momento de la diligencia confesional), el que autorizaba y equiparaba, de modo expreso, la notificación personal con aquella otra acaecida y practicada por medio de cédula en la "casa de habitación". Por tal razón, tampoco en este supuesto se daría el quebranto apuntado. Finalmente, el casacionista reclama transgresión del ordinal 134 del Código de cita, en el tanto, el acta de prueba confesional no viene firmada por el juez y auxiliar. Sin embargo, tampoco este otro quebranto se daría en el sub-júdice, por una sencilla razón: no existe acta de prueba confesional. Obra tan sólo un pliego de posiciones cuyos hechos fueron admitidos como ciertos en sentencia ante la inasistencia injustificada del actor al llamamiento practicado.

**CASACIÓN POR RAZONES DE FONDO:**

**VII.-** El casacionista acusa el quebrantamiento de los artículos 330, 448 inciso 1, 595 inciso 3, ambos del Código Procesal Civil; 79 y transitorios I, incisos a) y d), II y IV de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, y 1.127 del Código Civil.

**VIII.-** Con excepción del último de los agravios a analizar en los considerandos X, XI y XII de esta sentencia, en los demás reparos, la formulación del recurso no se ajusta a los principios técnicos correspondientes. Su presentación no guarda el debido orden de exposición propio de la especie. La respectiva sustentación no se plasma en forma individualizada y concreta. No se especifica, verbigracia, si la transgresión achacada es directa o indirecta, y en caso de esta última, el tipo de error cometido y demás información requerida. Concretamente, el recurso es omiso, y por esta razón debe rechazársele en cuanto tenga relación con los supuestos del artículo 595 inciso 3 del código ritual, al no señalar de manera clara y expresa las normas de valor probatorio en el caso del error de derecho, así como la norma de fondo conculcada como reflejo de aquéllas en ambos supuestos de error. Lo anterior entraña informalidad de los agravios y por ende, la desestimación del recurso. No obstante, la Sala accede al análisis de los reparos relativos a este punto, en el siguiente considerando.

**IX.-** En el primero de los agravios, se achaca como violada la normativa procesal relativa al

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://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**

---

artículo 595, inciso 3 del Código Procesal Civil. En relación, esta Sala ha venido sosteniendo de modo reiterado la imposibilidad de quebranto de dicho canon por los tribunales de instancia, por ser precisamente una norma susceptible de ser aplicada y eventualmente violada, únicamente por la Sala de Casación; ergo, el agravio no es de recibo. Por otra parte, como segunda reclamación, según expone, fue violentado el ordinal 330 ibídem, al apreciarse la prueba confesional. Sin embargo, el casacionista se limita a señalar esa norma como concerniente al valor probatorio de la confesional. Con ello incurre en omisiones sustantivas, tornando inatendible el recurso; no sólo por cuanto confunde la norma relativa al valor probatorio de la prueba confesional, sino además, porque omite señalar expresamente, cuál es la norma infringida de fondo, resultante del alegado error en la apreciación de la prueba. Sea, se aparta de exigencias técnicas ineludibles en el recurso por violación indirecta.

**X.-** El último de los agravios esgrimidos, según el actor, está en punto a la supuesta transgresión de los artículos 79 y transitorios I, incisos a) y d), II y IV de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en relación con el ordinal 1.127 del Código Civil, y 448 inciso 1 del Código Procesal Civil. Lo anterior, al haber sido calificado el contrato base de la demanda como de naturaleza arrendaticia y no inquilinaria por los órganos de instancia. Todo ello, a su juicio, dejó al recurrente fuera de los alcances y de aquellos derechos de tiempo y prórrogas por el lapso de la relación contractual comercial.

**XI.-** Para el análisis de este reparo, es necesario advertir, aunque el casacionista omite también especificar dicha circunstancia, lo siguiente: por tratarse de la violación a normas de fondo, en las cuales, la apreciación de los elementos probatorios no se cuestiona, el reparo ha de entenderse como de naturaleza directa. Por tal razón, habiendo cumplido el casacionista con los requisitos de mérito (artículos 596, 597 y 598 párrafos primero y segundo del cuerpo de leyes antes citado), se aboca esta Sala al estudio y análisis del agravio objeto del recurso.

**XII.-** Como quedó acreditado en el elenco de hechos probados, aparte 2 de la sentencia de primera instancia, pieza avalada en todos sus extremos por el Tribunal de alzada, la relación contractual habida entre las partes, comprendió tanto el bien inmueble o local comercial donde se desarrollaría la actividad mercantil de cantina, cuanto la universalidad de bienes muebles fungibles y no fungibles aptos para el cabal ejercicio y desarrollo de ésta. Es así como se tuvo por acreditado lo siguiente: "... que en contrato de arrendamiento suscrito entre Graciela Araya Rivera (sic) y Claudio Antonio Sanabria Gómez, el día once de setiembre de mil novecientos noventa, la primera dio al segundo en alquiler el local comercial denominado "La Milpa", destinado al expendio de bebidas alcohólicas, el que incluía patentes comerciales, nombre comercial y partes de la edificación, ya que la propietaria se reservaba el derecho de llave, así como tres piezas destinadas a vivienda que se ubican dentro de la misma propiedad; así como dos enfriadores, un congelador, una pila de acero inoxidable, un bar con espejos, un mostrador, seis cajas de envases plásticos, noventa y seis envases de cerveza, trescientos ochenta y cuatro envases variados, dieciséis cajas de refrescos, diez envases de un litro para licor, una cigarrera, diez mesas, treinta sillas, cinco bancos de barra, dos mesas de rueda de carreta, una máquina registradora, en mal estado, una cocina de gas, un cilindro, cuatro

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

- 7 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

quemadores, y ocho bandejas de aluminio para hacer hielo, siendo el plazo de tres años a partir de la firma del mismo, y cuyas prórrogas ... serán únicamente por escrito con el consentimiento de las dos partes contratantes...". En este sentido, el actor y aquí casacionista, suscribió un contrato por el cual, se le arrendó no el local comercial por sí solo, sino la empresa misma. Bajo dicha inteligencia, esta Sala ha venido calificando de modo inveterado, como de naturaleza arrendaticia la relación contractual, en la cual, además del local comercial, estrictu sensu, se comprendan otras universalidades. Estas, en proyección de una actividad-destino en función del arriendo. (Entre otras, sentencias de Casación No. 74 de las 10:00 horas del 31 de julio de 1969; y 42 de las 16:00 horas del 21 de junio de 1978). La doctrina mercantilista moderna, califica de "hacienda", al conjunto de bienes fijos y mutables objeto del contrato. Así lo interpreta correctamente el Tribunal de alzada. Consecuentemente, la relación en la especie no es inquilinaria, sino arrendaticia. Por otro lado, no son aplicables las normas de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos No. 7527 de 10 de julio de 1995, publicada en "La Gaceta" No. 155 del 17 de agosto de ese mismo año. Esto por cuanto, como bien lo reconoce el casacionista en su libelo de demanda, el contrato había sido roto desde el día 13 de febrero de 1995, cuando, clausurado en su totalidad el negocio, se le impidió el ejercicio del comercio y disfrute pleno de la cosa. De consiguiente, la legislación aplicable era la anterior, denominada Ley de Inquilinato, N°. 6 de 21 de setiembre de 1939 y sus reformas, hoy derogada. Respecto a ésta, al definirse en el artículo 9 su ámbito de aplicación, igualmente excluía aquellos inmuebles cuyo destino no fuese para casa de habitación, comercio, industria u oficina para profesionales. Tales supuestos están ausentes en la especie, al ser, como se ha visto, más bien, una "empresa" o "negocio comercial", el objeto de la contratación. Por ende, la relación queda bajo la égida de las normas del arrendamiento civil. Ergo, la normativa de cita, referida a los artículos 79, y transitorios I, incisos a) y d), II y IV de la misma Ley, y 1.127 del Código Civil, no han sido conculcados por violación de ley o indebida aplicación, respectivamente. Por último, en lo concerniente al numeral 448 inciso 1 del Código ritual, por tratarse de una norma adjetiva, ésta deviene en inocua para apoyar un quebranto directo en la forma como está planteado.

**XIII.-** En razón de lo expuesto, procede declarar sin lugar el presente recurso de casación, con sus costas a cargo del recurrente.

**POR TANTO:**

Se desestima el recurso. Son sus costas a cargo del recurrente.

**Rodrigo Montenegro Trejos**

**Ricardo Zamora Carvajal**

**Hugo Picado Odio**

**Ricardo Zeledón Zeledón**  
erd.-

**Luis Guillermo Rivas L.**

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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