

# INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

#### RESOLUCIÓN No. 61-1994.

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.**- San José, a las catorce horas cuarenta minutos del nueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Segundo Civil de San José, por "Industrias Unidas S.A.", representada por su tesorero Enrique Clare García, ingeniero, contra "Arquevi S.A.", representada por su presidente Arturo Quesada Vindas, de oficio no indicado. Intervienen, además, los licenciados Enrique Alfonso Carranza Echeverría, Salvador Ríos Alvarado y William Mora Rojas, éste vecino de Puntarenas, en calidad de apoderados especiales judiciales, de la actora el primero y, de la demandada los dos últimos. Todos son mayores de edad, casados y, con las excepciones dichas, abogados y vecinos de San José.

#### RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en un millón ochocientos treinta y tres mil novecientos cuarenta y seis colones ochenta céntimos, a fin de que en sentencia se declare: "1.- Con lugar la presente demanda. 2.- Resuelto el vínculo contractual por incumplimiento de la parte demandada, con responsabilidad de la demandada. 3.- Que por su incumplimiento, la demandada deberá cancelar a mi representada los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, setiembre, octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y enero de mil novecientos noventa y uno, para concluir el contrato. 4.- Que por dichos meses corresponde la suma de ciento ochenta y tres mil ciento veinte colones mensuales, sea la suma total de un millón ochocientos treinta y un mil doscientos colones. 5.- Que por razón de no poder disponer de los dineros que por las mensualidades de abril y mayo último que debía cancelar cada quince de mes, se reconozca por concepto de intereses, el seis por ciento anual sobre los montos no cancelados al día de hoy, sea la suma de dos mil setecientos cuarenta y seis colones ochenta céntimos. 6.- Que se le condene al pago de los intereses futuros que se produzcan a partir de hoy hasta su total cancelación. 7.- Que se condene a la demandada al pago de las costas personales y procesales de la presente acción."

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

2º.- El representante de la accionada contestó en forma negativa la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho y falta de interés actual. Asimismo contrademandó para que se declare: "1º.- Que el contrato de un local para bodega suscrito entre Industrias Unidas, Sociedad Anónima y Arquevi, Sociedad Anónima, suscrito el diez de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, se extinguió al haber decidido Arquevi -de acuerdo con lo pactado en el mismo contrato- no prorrogarlo o continuarlo. 2º.- Que al tomar esta decisión, Arquevi no violó ninguna de las obligaciones contractuales que había contraído. 3º.- Que Arquevi -concretamente- cumplió con las obligaciones de conservación del local y pago de los servicios de agua y electricidad, por lo que tiene derecho a que se le reintegre el depósito de garantía que hizo a favor de la sociedad reconvenida para el cumplimiento de estas específicas obligaciones. 4º.- Que Industrias Unidas Sociedad Anónima, está obligada a pagarle a Arquevi, Sociedad Anónima, la suma de ciento treinta y cinco mil colones a que montó el depósito de garantía hecho por la segunda; junto con los intereses de ley, desde el 26 de junio de 1990 hasta su efectivo pago. 5º.- Que son ambas costas de esta reconvenición a cargo de la reconvenida."

3º.- El representante de la actora-reconvenida contestó negativamente la contrademanda y opuso las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit.

4º.- La Jueza, Dra. Stella Bresciani Quirós, a las 8 horas del 3 de julio de 1992, resolvió: "Se declara con lugar el Incidente de presentación de documentos que promueve la parte demandada y por lo tanto se admiten los siguientes: a) Nota de fecha diez de abril de mil novecientos noventa y uno de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz dirigida al Licenciado Salvador Ríos Alvarado. b) Copia de nota de Arturo Quesada Vindas, Presidente de Arquevi S.A. dirigida al Banco de Costa Rica y de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y c) Certificación del Director de Finanzas de Arquevi S.A. de fecha veinte de junio de mil novecientos noventa y uno. Se rechazan las excepciones de falta de derecho y falta de interés que opone la parte accionada a la demanda. Las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit comprensiva de la de falta de derecho, falta de interés actual y falta de legitimación ad causam activa y pasiva que opone la parte reconvenida a la contrademanda se acogen respecto a los extremos de la contrademanda que se deniegan en cuanto a los que se acogen. Se acoge la presente demanda ordinaria establecida por Industrias Unidas S.A. en contra de Arquevi S.A. y se declara: a) Que el vínculo contractual que unió a las partes queda resuelto por incumplimiento de la parte demandada, con la correspondiente responsabilidad civil a su cargo. b) Que en virtud de dicho incumplimiento la demandada Arquevi S.A. debe cancelar a la actora la suma de los alquileres correspondientes a los meses que iban de abril de mil novecientos noventa a enero de mil novecientos noventa y uno. c) Que por dichos meses la demandada debe pagar la suma total de un millón ochocientos treinta y un mil doscientos colones, a razón de ciento ochenta y tres mil ciento veinte colones por cada mes. d) Que por razón de no poder disfrutar la actora de las mensualidades de abril y mayo de mil novecientos noventa, debe cancelar la demandada por concepto de intereses la suma de mil ochocientos treinta y un colones, veinte céntimos. e) Que la demandada deberá cancelar los intereses de ley que correspondan a partir de la firmeza de esta sentencia y hasta la total cancelación de lo adeudado. Se rechazan los extremos petitorios de la contrademanda marcados con los números 1º y 2º. Los

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

extremos petitorios de la reconvencción marcados con los números 3º y 4º se acogen parcialmente y se declara: Que Archevi S.A. tiene derecho a que Industrias Unidas S.A. le reintegre parte del depósito de garantía que por la suma de ciento treinta y cinco mil colones hizo al firmar el contrato de arrendamiento que las unió, suma de la cual se deben rebajar cuarenta y cinco mil quinientos colones pagados por Industrias Unidas S.A. por concepto de electricidad y en consecuencia Industrias Unidas S.A. debe reintegrar a Archevi S.A. la suma de ochenta y nueve mil quinientos colones por concepto de devolución parcial del depósito de garantía citado. Sobre dicha suma debe pagar Industrias Unidas S.A. los intereses que correspondan a partir de la firmeza de esta sentencia sea los de ley y hasta la total cancelación de lo adeudado, intereses que deberán ser liquidados en etapa de ejecución del fallo. Por imperativo legal se impone el pago de las costas personales y procesales de la demanda a cargo de la parte accionada vencida y la contrademanda se resuelve sin especial condenatoria en costas". Al efecto consideró la señora Jueza: "I.- En cuanto al Incidente de presentación de documentos que promovió la parte demandada contrademandante, se trata efectivamente de documentos presentados extemporáneamente y al respecto el artículo 293 del Código Procesal Civil señala cuales documentos podrían ser admitidos después de la demanda y su contestación y entre ellos están según el inciso 4) de dicha deposición legal, aquellos que, no siendo fundamento de la demanda, sirvan para combatir excepciones del demandado o constituyan una prueba complementaria. Los documentos que presenta la parte incidentista son: a) Una nota de fecha diez de abril de mil novecientos noventa y uno de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz dirigida al Licenciado Salvador Ríos Alvarado, b) Copia de una nota de Arturo Quesada Vindas, Presidente de Archevi, dirigida al Banco de Costa Rica y de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa, en la que solicitan fotocopias de los cheques que ahí se enumeran, y c) Certificación del Director de Finanzas de Archevi de fecha veinte de junio de mil novecientos noventa y uno. El Juzgado considera que a pesar de la presentación extemporánea de dichos documentos, todos constituyen prueba complementaria en relación con la ya existente y en consecuencia es idónea para llegar a esclarecer la discusión jurídica de la presente litis, por lo que el Incidente que aquí se conoce se declara con lugar y se admiten los documentos que con él se presentan. II.- De importancia para la resolución de este asunto se tienen por demostrados los siguientes hechos: 1) Que el señor Enrique Clare García es tesorero con facultades de apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza denominada Industrias Unidas Sociedad Anónima. (Ver certificación a folio 6). 2) Que el señor Arturo Quesada Vindas es Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada Archevi Sociedad Anónima. (Ver certificación a folio 5). 3) Que en la Sección de Folio Real del Registro Público, Partido de San José, se encuentra inscrita la finca número cien mil trescientos cuarenta y tres, la cual es terreno con un galerón, dos bodegas y un edificio y es propiedad de Industrias Unidas Sociedad Anónima. (Ver certificación a folio 1). 4) Que el día diez de febrero de mil novecientos ochenta y nueve la empresa Industrias Unidas Sociedad Anónima, suscribió un contrato de alquiler de una bodega parte de la finca indicada en el hecho probado anterior, con la demandada Archevi Sociedad Anónima. (Ver hecho segundo de la demanda a folio 7 y su contestación afirmativa a folio 24 y contrato en Archivo del Juzgado). 5) Que en la Cláusula segunda de dicho contrato se estipula: "La vigencia de este contrato es por el término de un año, prorrogable automáticamente hasta cinco años a partir del quince de febrero de mil novecientos

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

ochenta y nueve. Si alguna de las partes decide no revocar el contrato, deberá dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación. Quedando libre de toda responsabilidad e indemnización por incumplimiento contractual." (Ver hecho tercero de la demanda a folio 7 vto., su contestación a folio 24, hecho primero de la contrademanda a folio 28 y contestación a folio 38 y contrato en Archivo del Juzgado). 6) Que en la cláusula sexta de dicho contrato se estipuló: "Sexta: La Arrendante recibe el local en perfecto estado de conservación y limpieza con el portón de hierro de ingreso, las instalaciones eléctricas, sistemas de agua, drenajes y servicios sanitarios en perfecto estado de funcionamiento, todos los cuales se compromete la arrendante en darle el mantenimiento debido por el deterioro en el uso normal de las instalaciones, así mismo, la arrendataria se compromete a iniciar la reparación de inmediato, de cualquier deterioro producido por ella, sus dependientes o clientes fuera del desgaste en el uso normal, sufrido en el inmueble o sus accesorios. Tanto la arrendante como la arrendataria realizarán las reparaciones en las que se obligan de sus propios peculios, usando materiales de primera calidad y mano de obra calificada. La arrendataria renuncia en este acto a todo derecho de indemnización o retiro de las mejoras que se introduzcan al inmueble y que queden fijamente adheridas a él." (Ver contrato en Archivo del Juzgado). 7) Que en la cláusula novena de dicho contrato se estipuló: "Novena: El valor de la energía eléctrica, el consumo de agua, patentes y otros similares corresponderá a cargo de la arrendataria." (Misma prueba anterior). 8) Que en la cláusula décima de dicho contrato se estipula: "Para responder a los daños eventuales que pudieran producirse en la bodega, así como, por los servicios que por este contrato se obliga a pagar la arrendataria, ésta depositará conjuntamente con el pago de la primer mensualidad la suma de ciento treinta y cinco mil colones los cuales no podrán ser aplicados al pago del último mes de arrendamiento. Este depósito se devolverá cuarenta y cinco días después de vencido el contrato.". Dicho depósito efectivamente se hizo el diez de febrero de mil novecientos ochenta y nueve. (Ver contrato en Archivo del Juzgado, hecho segundo de la contrademanda a folio 28 y recibo N° 455 en Archivo del Juzgado y contestación a folio 38). 9) Que según la cláusula décimo-primer del citado contrato las partes estimaron dicho contrato en la suma de un millón seiscientos veinte mil colones por el primer año de arrendamiento, dos millones ciento noventa y siete mil cuatrocientos cuarenta colones por el segundo año de arrendamiento, dos millones seiscientos treinta y seis mil novecientos veintiocho colones por el tercer año de arrendamiento, tres millones ciento setenta y cuatro mil trescientos cuatro colones por el cuarto año de arrendamiento y tres millones setecientos noventa y siete mil ciento ochenta y cuatro colones por el quinto año de arrendamiento. (Ver hecho séptimo de la demanda a folio 8, su contestación a folio 25 y contrato en Archivo del Juzgado). 10) Que el Ingeniero Manuel Vélez Bermúdez, se desempeñó en la empresa Arquevi S.A., como Director Financiero, ingresando para Arquevi, S.A., el primero de diciembre de mil novecientos ochenta y siete y laborando hasta el quince de junio de mil novecientos noventa y uno. En su cargo tenía amplias facultades de decisión, en los negocios que realiza esa Empresa. Así consta en las planillas de pago, en los libros contables y en las actas que para tal efecto lleva la Gerencia. (Ver certificación a folio 67 y declaración del testigo Manuel Vélez Bermúdez a folio 89). 11) Que en los libros de Mercantil del Registro Público el señor Manuel Vélez Bermúdez no aparece como apoderado ni miembro de la Junta Directiva de la entidad denominada Arquevi Sociedad Anónima. (Ver certificación a folio 44). 12) Que en el mes de febrero de mil novecientos noventa el Ingeniero Manuel Vélez

**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.****ANEXO****RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

Bermúdez, quien se desempeña como Gerente Financiero de Arquevi S.A. acompañado del señor Fernando Chacón Cordero, quien fungía como su asistente, visitaron las oficinas del señor Enrique Clare García, representante de Industrias Unidas S.A. y el señor Vélez le comunicó el deseo de Arquevi S.A. de dar por terminado el contrato inquilinario que unía a ambas compañías sobre unas bodegas situadas en Tibás y que Arquevi S.A. desocuparía la bodega a mediados del mes de abril de ese mismo año, por contar ya con un local propio. (Ver declaración de los testigos Fernando Chacón Cordero a folio 87, su interrogatorio a folios 79 y 80 y de Salvador Vélez Bermúdez a folio 89 y su interrogatorio a folios 75 y 76). 13) Que posteriormente el señor Vélez Bermúdez intentó entregarle en varias ocasiones personalmente al Señor Clare García, una comunicación por escrito de la decisión de Arquevi de desalojar la bodega, lo que no fue posible pues al señor Clare García no se le podía localizar al no encontrarse en su oficina, lo que tampoco logró el asistente del señor Vélez Bermúdez a folio 89 y su interrogatorio a folios 75 y 76). 14) Que según nota de fecha tres de abril de mil novecientos noventa y entregada el diecinueve de abril de ese mismo año, dirigida por el Ingeniero Manuel Vélez B. al Ingeniero Enrique Clare García, representante de Industrias Unidas S.A., le comunica que confirmando las conversaciones verbales desde hace tres semanas, el quince de abril de ese año retiraron los últimos objetos que se encuentran en la bodega (bodega que Arquevi S.A. arrendó a Industrias Unidas S.A. en Tibás), para dar por terminada la relación arrendataria. A su vez le sugiere a Industrias Unidas S.A. que le sea devuelta la suma de ciento treinta y cinco mil colones que tiene en condición de depósito. (Ver carta de fecha 3 de abril de 1990 y razón de recibido en Archivo del Juzgado). 15) Que ese día diecinueve de abril de mil novecientos noventa, el señor Manuel Vélez Bermúdez en su condición de Gerente Financiero de Arquevi S.A. y siguiendo instrucciones de don Arturo Quesada Vindas, le hizo entrega del local y de las llaves de éste al propio ingeniero Clare García, quien recibió la nota firmada por el Ingeniero Vélez Bermúdez y el Ingeniero Clare García acusó recibo de la nota indicada de su puño y letra, aunque puso que no estaba de acuerdo con esa carta. (Ver nota de fecha 3 de abril de 1190 en Archivo del Juzgado, pregunta marcada con la letra d) de interrogatorio visible a folio 75 vto. y contestación del testigo Manuel Vélez Bermúdez a folio 89, hecho tercero de la contrademanda a folio 28 y su contestación sobre el particular a folio 39). 16) Que el depósito de garantía que hizo la parte demandada a favor de la actora al iniciar la relación de arrendamiento no ha sido reembolsado por parte de la sociedad arrendante. (Ver hecho cuarto de la contrademanda a folio 28 vto. y contestación a folio 39). 17) Que la aquí demandada canceló a la actora la suma correspondiente al alquiler de la bodega citada para cubrir hasta el quince de abril de mil novecientos noventa. (Ver hecho octavo de la demanda a folio 8, su contestación a folio 25 y copias de cheques a folios 57 a 63). 18) Que la bodega alquilada a la aquí demandada no contaba con medidor propio de electricidad, por lo que la electricidad la facilitaba el señor Leopoldo Meléndez García quien tenía una soda y lo hacía por medio de una línea, a quien Arquevi S.A. se comprometió cancelarle la suma de seis mil quinientos colones mensuales por medio de cheque, suma que fue cancelada del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve al mes de abril de mil novecientos noventa inclusive. (Ver documento a folio 56, 59 a 66, declaración del testigo Manuel Salvador Vélez Bermúdez a folio 89 y declaración del testigo Leopoldo Meléndez García a folios 52 vto y 53 fte. y vto.). 19) Que el día dieciséis de mayo de mil novecientos noventa el señor Leopoldo Meléndez recibió de Industrias Unidas S.A., la suma total de cincuenta y ocho mil quinientos colones por

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

concepto de electricidad suministrada a Arquevi S.A. por siete meses del quince de febrero al quince de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve a razón de seis mil quinientos colones cada uno: cuarenta y cinco mil quinientos colones y dos meses del quince de febrero al quince de abril de mil novecientos noventa a seis mil quinientos colones cada uno la suma de trece mil colones. (Ver documento certificado a folio 34). 20) Que cuando Arquevi S.A. desocupó el local a que se refiere este asunto a mediados del mes de abril de mil novecientos noventa, al señor Federico Ramírez Bonilla, quien trabaja para Industrias Unidas S.A. en el mantenimiento de los galerones, y recibe salario de dicha empresa, le tocó la limpieza del mismo, en el que se encontraban cartones. (Ver declaración del testigo Federico Ramírez Bonilla a folio 52). 21) Que el día dieciocho de mayo de mil novecientos noventa Industrias Unidas S.A. pagó al señor Carlos Campos Fernández la suma total de veinte mil colones desglosada así: por recoger, limpiar y botar basura de bodega número cuatro (mano de obra): ocho mil colones y por ocho fletes de camión a mil quinientos colones cada uno: doce mil colones. (Ver fotocopia certificada de factura N° 00 a folio 31). 22) Que el día seis de mayo de mil novecientos noventa Industrias Unidas S.A. canceló a Taller Campos, la suma de ocho mil colones por reparar portón y cortar un candado sin llave. (Ver fotocopia de factura certificada a folio 33). 23) Que durante el tiempo en que Arquevi S.A. ocupó el local de comentario se tuvo que efectuar la reparación de un portón que había sido golpeado por un camión; Arquevi quiso repararlo y llevó a un muchacho para que pegase las láminas que se habían despegado y el señor Federico Ramírez, quien trabaja para la empresa Industrias Unidas S.A. enderezó los roles y apuntaló la guía en su parte inferior, de modo que cuando el local se entregó estaba sin ningún desperfecto, incluyendo el portón de bodega. (Ver declaración de los testigos Federico Ramírez Bonilla a folio 52 y Manuel Salvador Vélez Bermúdez a folio 89). III.- No se ha demostrado: 1) Que el señor Manuel Vélez Bermúdez haya sido autorizado expresamente por el representante de Arquevi S.A., señor Arturo Quesada Vindas, para que en nombre de dicha empresa manifestara la intención de no renovar el contrato de arrendamiento con Inversiones Unidas S.A. y a que se refiere este asunto. No existe prueba que sirva para tener por demostrado lo anterior. 2) Que la aquí actora contrademandada cobrara a la accionada contrademandante la suma de tres mil mensuales por concepto de agua por gasto proporcional, ni que la demandada nunca hubiera realizado ese pago, ni que se le hubieren enviado varias facturas para que las tramitara para su pago. No existe prueba que dé sustento para tener por demostrada la anterior afirmación que hace Industrias Unidas S.A. Solamente se presentan copias certificadas de recibos (visible a folios 35 a 37), por diferentes montos y con ello no pueden tenerse por probados las anteriores afirmaciones que hace la actora contrademandada. 3) Que en el mes de febrero de mil novecientos noventa se instalara una paja de agua individual para la bodega que se le arrendara a la demandada. Para demostrar lo anterior lo que la actora presenta es la fotocopia certificada de un recibo de Acueductos y Alcantarillado de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos noventa (folio 32), y con ello no puede tenerse por probado que se hubiera instalado una paja de agua individual para la bodega desde el mes de febrero del citado año. 4) Que el señor Carlos Campos Fernández fuera contratado por la aquí actora para que botara escombros y basura dejada en la bodega a que se refiere este asunto. El propio testigo de la parte actora Federico Ramírez Bonilla declara que a él fue a quien le tocó la limpieza de dicho local y que en el mismo se encontraban cartones y aún cuando la parte actora presenta fotocopia certificada de una factura mediante la cual se le cancela a

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

un señor de nombre Carlos Campos Fernández la suma de veinte mil colones por recoger, limpiar y botar basura de bodega y por ocho fletes, de esa factura no se desprende que se refiera a la bodega a que se contrae esta litis y a mayor abundamiento y como ya se dijo un propio trabajador de la actora declaró que él fue a quien le tocó la limpieza del local de comentario. IV.- Con la presente demanda ordinaria la parte actora alega incumplimiento por parte de la demandada del contrato de alquiler que las unió y pretende que se declare disuelto dicho vínculo contractual y que la demandada deberá cancelar los meses que faltaban para concluir dicho contrato. Ahora bien en este proceso ha quedado debidamente demostrado que el día diez de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, la empresa Industrias Unidas Sociedad Anónima suscribió un contrato de alquiler de una bodega parte de la finca del Partido de San José, inscrita al Sistema de Folio Real del Registro Público, matrícula número cien mil trescientos cuarenta y tres, con la aquí demandada Arquevi Sociedad Anónima. En la cláusula segunda de dicho contrato se estipula: "La vigencia de este contrato es por el término de un año, prorrogable automáticamente hasta cinco años a partir del quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve. Si alguna de las partes decide no renovar el contrato, deberá dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación. Quedando libre de toda responsabilidad e indemnización por incumplimiento contractual". A su vez en la cláusula décimo-primera las partes estimaron dicho contrato en la suma de un millón seiscientos veinte mil colones por el primer año de arrendamiento, dos millones ciento noventa y siete mil cuatrocientos cuarenta colones por el segundo año de arrendamiento, dos millones seiscientos treinta y seis mil novecientos veintiocho colones por el tercer año de arrendamiento, tres millones ciento setenta y cuatro mil trescientos cuatro colones por el cuarto año de arrendamiento y tres millones setecientos noventa y siete mil ciento ochenta y cuatro colones por el quinto año de arrendamiento. La parte actora alega que no se dio por escrito el aviso de la intención de no prorrogar el contrato antes del quince de enero de mil novecientos noventa y que por ese motivo el contrato se prorrogó automáticamente. Al respecto lo que ha quedado demostrado es que en el mes de febrero del año mil novecientos noventa el Ingeniero Manuel Vélez Bermúdez, quien se desempeñaba como Gerente Financiero de Arquevi S.A., acompañado del señor Fernando Chacón Cordero, quien fungía como su asistente, visitaron las oficinas del señor Enrique Clare García, representante de Industrias Unidas S.A. y el señor Vélez le comunicó el deseo de Arquevi S.A. de dar por terminado el contrato inquilinario que unía a ambas compañías sobre unas bodegas situadas en Tibás y que Arquevi S.A. desocuparía la bodega a mediados del mes de abril de ese mismo año por contar ya con un local propio. Posteriormente el señor Vélez Bermúdez intentó entregarle en varias ocasiones personalmente al señor Clare García, una comunicación por escrito de la decisión de Arquevi de desalojar la bodega, lo que no fue posible pues al señor Clare García no se le podía localizar al no encontrarse en su oficina, lo que tampoco logró el asistente del señor Vélez Bermúdez. Sin embargo el día diecinueve de abril del año indicado de mil novecientos noventa, se le entregó al Ingeniero Enrique Clare García, representante de Industrias Unidas S.A. una nota de fecha tres de abril de ese año, dirigida por el Ingeniero Manuel Vélez Bermúdez al Ingeniero Clare García, en la que le comunica que confirmando las conversaciones verbales desde hace tres semanas, el quince de abril de ese año retirarán los últimos objetos que se encuentran en la bodega, para dar por terminada la relación arrendaticia. A su vez le sugiere a Industrias Unidas S.A. que le sea devuelta la suma de ciento treinta y cinco mil colones que tiene en condición de depósito. Ese

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

día diecinueve de abril de mil novecientos noventa, el señor Manuel Vélez Bermúdez, en su condición de Gerente Financiero de Arquevi S.A. y siguiendo instrucciones de don Arturo Quesada Vindas, le hizo entrega del local y de las llaves de ésta al propio Ingeniero Clare García y acusó recibo de la nota indicada de su puño y letra, aunque puso que no estaba de acuerdo con esa carta. De todo lo expuesto se desprende que según el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la vigencia del mismo era por un año, prorrogable automáticamente hasta cinco años a partir del quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve y que si alguna de las partes decidía no renovar el contrato debería dar aviso a la otra por escrito con un mes de anticipación. Así las cosas si el contrato entró a regir el quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve y la vigencia del mismo era por un año prorrogable hasta cinco años más, o sea que el primer año vencía el quince de febrero de mil novecientos noventa, para el caso de que alguna de las partes no quisiera renovar el contrato debía dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación, o sea que si no se quería renovar el contrato para el segundo año, se debió haber dado aviso por escrito el quince de enero de mil novecientos noventa. Y resulta que en este proceso lo que se ha demostrado es que si bien es cierto en el mes de febrero de mil novecientos noventa el señor Manuel Vélez Bermúdez, quien se desempeñaba como Gerente Financiero de Arquevi S.A. le comunicó al señor Enrique Clare García, representante de Inversiones Unidas S.A. el deseo de Arquevi de dar por terminado el contrato inquilinario que unía a ambas compañías, con esa comunicación verbal no se cumplía con lo estipulado en el contrato, ni es cuanto a la forma que debía ser por escrito, ni en cuanto al plazo de anticipación en que se debía hacer, sea un mes antes, y en consecuencia cuando se entrega al señor Clare García el diecinueve de abril de mil novecientos noventa la nota de fecha tres de abril de ese mismo año, en que se le comunica que el día quince de abril retirarán los últimos objetos de la bodega para dar por terminada la relación arrendataria, esa comunicación resulta tardía para los efectos de que el contrato suscrito entre las partes no se prorrogara automáticamente, pues ya el contrato estaba en nueva vigencia de acuerdo con lo convenido y para evitar esa prórroga automática, se debió haber dado el aviso por escrito el día quince de enero del citado año, lo que no ocurrió en el presente caso, y por lo tanto al no hacerlo el contrato se prorrogó automáticamente por un año más, es decir hasta el quince de febrero de mil novecientos noventa y uno. A mayor abundamiento el representante legal de la empresa Arquevi S.A. es el señor Arturo Quesada Vindas y resulta que el señor Manuel Vélez Bermúdez, aun cuando se desempeñó en la empresa Arquevi S.A. como Director Financiero del primero de diciembre de mil novecientos ochenta y siete hasta el quince de junio de mil novecientos noventa y uno y que en sus cargos tenía amplias facultades de decisión, el señor Vélez Bermúdez, no aparece como apoderado ni miembro de la Junta Directiva de Arquevi S.A. en los libros de Mercantil del Registro Público y no se demuestra que el señor Vélez Bermúdez haya sido autorizado expresamente por el representante de Arquevi S.A., señor Arturo Quesada Vindas, para que en nombre de dicha empresa manifestara la intención de no renovar el contrato de arrendamiento a que se refiere este asunto, facultad que solo puede corresponder a quien tenga la debida representación legal de la sociedad; pero en todo caso las conversaciones y la comunicación escrita entregada por el señor Vélez Bermúdez al señor Enrique Clare García, Presidente de Industrias Unidas, S.A., fueron extemporáneas a los efectos de cumplir con lo acordado en el contrato suscrito entre Arquevi S.A. e Industrias Unidas S.A. en cuanto a la comunicación que se debía



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

- 9 -

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

---

hacer por escrito cuando alguna de las partes deseara no renovar el contrato, al estar ya vigente el contrato de arriendo por un nuevo período anual. Recuérdese que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta. (Artículos 1022 y 1023 del Código Civil). Es así como el incumplimiento de la parte demandada es indiscutible y procede entrar a determinar la indemnización correspondiente a la parte actora proveniente de dicho incumplimiento atribuible a la accionada. Y se considera que en este caso lo que debe pagar la arrendataria son los alquileres que faltan para completar el término del contrato en cuanto a la prórroga que se dio del mismo es decir la aquí demandada queda compelida a reconocer los alquileres por el resto del lapso prorrogado, pues al poner término al convenio sin esperar a que concluyera el segundo plazo de un año incurrió en la responsabilidad civil consiguiente. De todo lo expuesto se desprende que la presente demanda ordinaria es de recibo de conformidad con el artículo 1152 del Código Civil, en cuanto la parte actora reclama el alquiler de los meses que faltaban para concluir el segundo año de prórroga del contrato, es decir de los meses que faltaban para que esa prórroga cesara y como quedó demostrado que la demandada canceló a la actora el alquiler de la bodega de comentario para cubrir hasta el quince de abril de mil novecientos noventa, a partir de esa fecha es que se deben cancelar los alquileres para concluir el segundo plazo de arrendamiento de un año en que el contrato se había prorrogado, es decir diez meses de alquiler pues la prórroga iba hasta el quince de febrero de mil novecientos noventa y uno y como el alquiler previsto para el segundo año era de ciento ochenta y tres mil ciento veinte colones mensuales, la suma que reclama la actora por esos diez meses es correcta. Por todo lo dicho y analizado se acoge la presente demanda ordinaria y se declara: a) Que el vínculo contractual que unió a las partes queda resuelto por incumplimiento de la parte demandada, con la correspondiente responsabilidad civil a su cargo. b) Que en virtud de dicho incumplimiento la demandada Arquevi S.A. debe cancelar a la actora los alquileres correspondientes a los meses que iban de abril de mil novecientos noventa a enero de mil novecientos noventa y uno. c) Que por dichos meses la demandada debe pagar la suma total de un millón ochocientos treinta y un mil doscientos colones, a razón de ciento ochenta y tres mil ciento veinte colones por cada mes. d) Que por razón de no poder disfrutar la actora de las mensualidades de abril y mayo de mil novecientos noventa, debe cancelar la demandada por concepto de intereses la suma de mil ochocientos treinta y un colones, veinte céntimos, intereses calculados al tipo del seis por ciento anual como lo reclama la actora, aprobándose la suma indicada y no la que dice la demandante pues la que ella reclama corresponde a tres meses y no a dos que son los que menciona en su petitoria. e) Que la demandada deberá cancelar los intereses de ley que corresponden a partir de la firmeza de esta sentencia y hasta la total cancelación de lo adeudado. V.- Al haberse acogido la demanda se rechazan las excepciones opuestas por la parte accionada. La de falta de derecho puesto que la pretensión de la actora se encuentra amparada por las normas jurídicas previstas al efecto y la de falta de interés porque la actora tiene interés en que se le tutele su derecho como arrendante del inmueble que ocupó la accionada en virtud del contrato suscrito entre ambas partes.

VI.- Ahora bien procede analizar la contrademanda planteada por la empresa Arquevi S.A. alegando que tiene derecho a que se le reintegre el depósito de garantía que hizo a favor de la reconvenida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Al respecto ha quedado

---

**[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. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

debidamente demostrado que en la cláusula décima del contrato suscrito entre las partes de este proceso el día diez de febrero de mil novecientos ochenta y nueve se estipuló que: "Décimo: Para responder a los daños eventuales que pudieran producirse en la bodega, por los servicios que por ende este contrato se obliga a pagar la arrendataria, ésta depositará conjuntamente con el pago de la primer mensualidad la suma de ciento treinta y cinco mil colones los cuales no podrán ser aplicados al pago del último mes de arrendamiento. Este depósito se devolverá cuarenta y cinco días después de vencido el contrato.". Ha quedado a su vez demostrado que según nota de fecha tres de abril de mil novecientos noventa y entregada el diecinueve de abril de ese mismo año, dirigida por el Ingeniero Manuel Vélez B. al Ingeniero Enrique Clare García, representante de Industrias Unidas S.A. le comunica que confirmando conversaciones verbales desde hace tres semanas, el quince de abril de ese año retirarán los últimos objetos que se encuentran en la Bodega, para dar por terminada la relación arrendaticia. A su vez le sugiere a Industrias Unidas S.A. que le sea devuelta la suma de ciento treinta y cinco mil colones que tiene en condición de depósito. Ese día diecinueve de abril de mil novecientos noventa, el señor Vélez Bermúdez, en su condición de Gerente Financiero de Arquevi S.A. y siguiendo instrucciones de don Arturo Quesada Vindas le hizo entrega del local y de las llaves de éste al propio Ingeniero Clare García, quien recibió la nota firmada por el Ingeniero Vélez Bermúdez y el Ingeniero Clare García acusó recibo de la nota indicada de su puño y letra, aunque puso que no estaba de acuerdo con esa carta. A pesar de que la compañía Arquevi S.A. desalojó el local de comentario, el depósito de garantía por ella hecho el inicio de la relación inquilinaria no le ha sido reembolsado por parte de la sociedad arrendante y ese depósito se reclama en esta contrademanda. Sin embargo la parte actora contrademandada alega haber hecho una serie de pagos que más bien le adeuda la contrademandante, por lo que no existe saldo alguno a favor de Arquevi S.A. y que más bien existe un saldo a su favor de tres mil ochocientos cinco colones, noventa y cinco céntimos. Ahora bien procede analizar esos gastos que señala la contrademandada para determinar si encuadran en los "eventuales daños" o "servicios que por este contrato se obliga a pagar la arrendataria", que contempla la cláusula décima del contrato, y para los cuales fue que se hizo el depósito inicial de ciento treinta y cinco mil colones. Al respecto en la cláusula novena del citado contrato se estipuló que el valor de la energía eléctrica, el consumo de agua, patentes y otros similares corresponderá a cargo de la arrendataria. Ahora bien manifiesta la parte contrademandada que canceló la suma de tres mil colones mensuales por concepto de agua de diez meses, pues en ese tiempo solo existía una paja de agua general para las bodegas y oficinas, por lo que se les cobraba tres mil colones por gasto proporcional, pago que nunca realizó, aunque se les envió varias facturas para que tramitaran para (sic) su pago. Sin embargo no se demuestra ninguna de las anteriores afirmaciones pues para probarlas solamente se presentan copias certificadas de recibos por diferentes montos que no dan elementos para tener por acreditadas dichas afirmaciones y en consecuencia el gasto mencionado no puede tenerse por demostrado. Alega también la parte contrademandada que en el mes de febrero se instaló una paja de agua individual para dicha bodega y durante los siguientes seis meses no se expidió recibo alguno y el día dieciocho de agosto Acueductos y Alcantarillado facturó dicho servicio cobrando la suma de veintidós mil trescientos cinco colones, noventa y cinco céntimos, estando dicha bodega desocupada desde el abandono de la demandada a la fecha, por lo que el gasto de agua es imputable únicamente a la inquilina. Sin embargo tampoco demuestra la parte contrademandada

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

que en el mes de febrero de mil novecientos noventa, se instalara una paja de agua individual para la bodega que se le arrendara a la empresa Arquevi S.A., pues para probar dicha afirmación lo que presenta es la fotocopia certificada de un recibo de Acueductos y Alcantarillado de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y con ello no puede tenerse por demostrado que se hubiera instalado la mencionada paja de agua individual para la bodega de comentario, desde el mes de febrero del año indicado. En estas condiciones no puede tenerse por acreditado el alegado gasto que señala la reconvenida. Manifiesta a su vez la contrademandada que la bodega alquilada no contaba con medidor propio de electricidad, por lo que la electricidad se compartía con el señor Leopoldo Meléndez, quien es quien tiene el medidor y por tal concepto Arquevi S.A. le debía cancelar seis mil quinientos colones mensuales y que dejaron de pagar los meses del quince de febrero a setiembre de mil novecientos ochenta y nueve y los meses de febrero a abril de mil novecientos noventa, por lo que Industrias Unidas le canceló a dicho señor la suma de cincuenta y ocho mil quinientos colones. Al respecto ha quedado efectivamente demostrado que la bodega alquilada a la empresa Arquevi S.A. no contaba con medidor propio de electricidad, por lo que la electricidad la facilitaba el señor Leopoldo Meléndez García, quien tenía una soda y lo hacía por medio de una línea, a quien Arquevi S.A. se comprometió cancelarle la suma de seis mil quinientos colones mensuales por medio de cheque, suma que fue cancelada del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve al mes de abril de mil novecientos noventa inclusive. Es decir de los meses que reclama Industrias Unidas S.A. como no cubiertos por Arquevi S.A., se demuestra que los meses de febrero a abril de mil novecientos noventa sí fueron cancelados por Arquevi S.A. Por su parte queda también probado que el día dieciséis de mayo de mil novecientos noventa el señor Leopoldo Meléndez recibió de Industrias Unidas S.A., la suma total de cincuenta y ocho mil quinientos colones por concepto de electricidad suministrada a Arquevi S.A. por siete meses del quince de febrero al quince de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve a razón de seis mil quinientos colones cada uno: cuarenta y cinco mil quinientos colones y dos meses del quince de febrero al quince de abril de mil novecientos noventa a seis mil quinientos colones cada uno la suma de trece mil colones. Así las cosas, si Arquevi S.A. se comprometió a cancelarle al señor Leopoldo Meléndez la suma de seis mil quinientos colones por concepto de electricidad, si la relación inquilinaria entre las partes de este proceso empezó el día quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve y si Arquevi S.A. solamente le canceló al señor Leopoldo Meléndez la suma de seis mil quinientos colones mensuales por concepto de electricidad a que se había comprometido, del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve al mes de abril de mil novecientos noventa, quiere decir que dejó al descubierto los meses que iban de febrero a octubre de mil novecientos ochenta y nueve y si Industrias Unidas S.A. con posterioridad a que Arquevi S.A. desalojara la bodega a que se refiere este asunto, le canceló al señor Leopoldo Meléndez la suma de cuarenta y cinco mil quinientos colones por siete meses del quince de febrero al quince de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve, como se trata de servicios a que se había obligado la arrendataria, y que además a ella le correspondía el pago de la energía eléctrica de acuerdo con la cláusula novena del contrato, es procedente ahora deducir esa suma de cuarenta y cinco mil quinientos colones del depósito de garantía que al inicio de la relación inquilinaria hizo Arquevi S.A., pues ese depósito era precisamente para responder por esos eventuales extremos. Aún cuando el recibo que aporta la parte contrademandada al señor Leopoldo Meléndez se le canceló

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

una suma superior, como se demuestra que Arquevi S.A. le había cancelado la suma a que se había comprometido por concepto de alquiler hasta el mes de abril de mil novecientos noventa inclusive, solo puede cobrarle Industrias Unidas S.A. los meses que Arquevi S.A. realmente no había pagado y por eso de los que reclama la contrademandada se tienen como no pagados los que van del quince de febrero al quince de setiembre de mil novecientos noventa. Alega por otra parte la reconvenida que por el abandono de la bodega se contrató al señor Carlos Campos Fernández para que botara la gran cantidad de escombros y basura dejada en la bodega y su limpieza, por lo que se le canceló la suma de veinte mil colones. Sin embargo no fue demostrada la anterior afirmación y por el contrario se prueba que cuando Arquevi S.A. desocupó el local a que se refiere este asunto a mediados del mes de abril de mil novecientos noventa, fue el señor Federico Ramírez Bonilla, quien trabaja para Industrias Unidas S.A. en el mantenimiento de los galerones, y recibe salario de dicha empresa, a quien le tocó la limpieza del mismo y en el que se encontraban cartones y aún cuando la parte contrademandada presenta fotocopia certificada de una factura mediante la cual se le cancela a un señor de nombre Carlos Campos Fernández la suma de veinte mil colones por recoger, limpiar y botar basura de bodega y por ocho fletes, de esa factura no se desprende que se refiera a la bodega a que se contrae esta litis y a mayor abundamiento fue a un propio trabajador de Industrias Unidas S.A. a quien le tocó la limpieza del local de comentario. Es por todo lo expuesto que el citado gasto alegado por la contrademandada por la suma de veinte mil colones no puede tenerse por debidamente acreditado. Por último señala Industrias Unidas S.A. que debió contratar al Taller Campos para que reparara el portón de entrada a la bodega, el cual había sido golpeado durante el tiempo que ocupaban la bodega, así como para que cortara el candado de dicho portón, pues no se entregaron esas llaves, por lo que se le canceló la suma de ocho mil colones. Sin embargo quedó demostrado que cuando a Industrias Unidas S.A. se le entregó la nota de fecha tres de abril de mil novecientos noventa el día diecinueve de ese mes y año, se le hizo entrega del local y de las llaves de éste al propio Ingeniero Enrique Clare García, su representante, por lo que no es cierto como lo dice la contrademandada, que no se hayan entregado las llaves y en consecuencia si ella pagó una suma de dinero por cortar un candado sin llave, no puede referirse a un candado del local de comentario. En relación con el portón de entrada a la bodega, que se dice fue golpeado durante el tiempo que ocupaban la misma, quedó demostrado que durante ese tiempo Arquevi S.A. tuvo que efectuar la reparación de un portón que había sido golpeado por un camión, Arquevi S.A. quiso repararlo y llevó a un muchacho para que pegase las láminas que se habían despegado y el señor Federico Ramírez, quien trabaja para la empresa Industrias Unidas S.A. enderezó los roles y apuntaló la guía en su parte inferior, de modo que cuando el local se entregó estaba sin ningún desperfecto, incluyendo el portón de la bodega. Es por lo expuesto que aún cuando la parte contrademandada presenta la fotocopia certificada de una factura mediante la cual el día seis de mayo de mil novecientos noventa le cancela al Taller Campos la suma de ocho mil colones por reparar portón y cortar candado sin llave, no puede referirse al local a que se contrae este asunto y por lo tanto no puede tenerse por acreditado ese daño que alega la reconvenida, pues como ya se indicó las llaves del local de referencia fueron entregadas y cuando la bodega se desocupó estaba sin ningún desperfecto, incluyendo el portón de la misma. De todo lo expuesto se desprende que como el depósito de garantía que hizo Arquevi S.A. al inicio de la relación inquilinaria que la unía con la empresa Industrias Unidas S.A. era para responder a los daños eventuales que pudieran

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

producirse en la bodega, así como por los servicios que por ese contrato se obliga a pagar la arrendataria, depósito que se devolvería cuarenta y cinco días después de vencido el contrato, si la arrendante alega la existencia de algunos daños cuando Arquevi S.A. desalojó el inmueble, pero no los demuestra como se ha analizado líneas atrás y si también alega Industrias Unidas S.A. que Arquevi S.A. dejó de pagar algunos servicios, y lo único que probó es que esta última empresa dejó de pagar la suma de seis mil quinientos colones mensuales que por concepto de electricidad se había comprometido cancelarle al señor Leopoldo Meléndez durante los meses de febrero a setiembre de mil novecientos ochenta y nueve que esa suma la canceló Industrias Unidas S.A. al señor Meléndez; en consecuencia del depósito de garantía mencionado se debe rebajar la suma de cuarenta y cinco mil quinientos colones correspondientes a los meses indicados. Así las cosas y en relación con lo solicitado en la contrademanda, el extremo petitorio marcado con el número 1º se debe rechazar puesto que el contrato de arriendo a que se refiere este asunto no se ha extinguido por haber decidido Arquevi S.A. no prorrogarlo o continuarlo de acuerdo con lo pactado, sino que más bien ha quedado demostrado el incumplimiento de esta última empresa citada en cuanto a dar el aviso escrito correspondiente y con la antelación acordada, para efectos de que dicho contrato no se prorrogara. Por lo tanto se rechaza también el extremo petitorio de la contrademanda marcado con el número 2º puesto que al contrario de lo que en él se indica, Arquevi sí violó disposiciones contractuales al no dar el aviso mencionado en la forma y con la antelación acordadas. Los extremos petitorios marcados como 3º y 4º se acogen parcialmente y se declara: Que Arquevi S.A. tiene derecho a que Industrias Unidas S.A. le reintegre parte del depósito de garantía que por la suma de ciento treinta y cinco mil colones hizo al firmar el contrato de arrendamiento que las unió, suma de la cual se deben rebajar cuarenta y cinco mil quinientos colones pagados por Industrias Unidas S.A. por concepto de electricidad y en consecuencia Industrias Unidas S.A. debe reintegrar a Arquevi S.A. la suma de ochenta y nueve mil quinientos colones por concepto de devolución de parte del depósito de garantía citado. Sobre dicha suma deberá pagar Industrias Unidas S.A. los intereses de ley que correspondan a partir de la firmeza de esta sentencia y hasta la total cancelación de lo adeudado, intereses que deberán ser liquidados en etapa de ejecución del fallo. VII.- Respecto a las excepciones que Industrias Unidas S.A. opuso a la contrademanda la defensa de falta de derecho se acoge en cuanto a los extremos de la contrademanda que se deniegan y se rechaza en relación con los que se acogen. La excepción genérica de sine actione agitur en su aspecto de falta de derecho ya se explicó, en su aspecto de falta de interés actual se acoge respecto a los extremos de la contrademanda que se declaran sin lugar y se rechaza en relación con los que se acogen y en su aspecto de falta de legitimación ad causam activa y pasiva también se acoge respecto de los extremos de la reconvencción que se deniegan y se rechaza en cuanto a los que se acogen puesto que en relación con ellos a la contrademandante le asiste todo su derecho como tal. VIII.- Por imperativo legal se impone el pago de las costas personales y procesales de la demanda a cargo de la parte accionada vencida y en lo que se refiere a la contrademanda se resuelve el asunto sin especial condenatoria en costas al haberse acogido unos extremos y denegados otros. (Artículos 221 y 222 del Código Procesal Civil)."

5º.- El Lic. Ríos, en su expresada calidad apeló y, el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, integrado entonces por los Jueces Superiores, licenciados Jesús María Ortiz Rodríguez,

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

Alvaro Castro Carvajal y Rodrigo Solano Sabatier, a las 9:40 horas del 10 de febrero de 1993, dispuso: "En cuanto a documentos se modifica la resolución de primera instancia para, en su lugar, declarar inadmisibles los documentos marcados en ese fallo con la letra "a" y referente a una nota enviada por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz al licenciado Salvador Ríos Alvarado. Su rechazo se debe a que no constituye prueba complementaria. Asimismo, se modifica la sentencia apelada en punto a la cantidad que concedió por alquileres dejados de percibir por la actora, durante todos los meses faltantes para cumplir el segundo año de vigencia del contrato. Dicho monto se reduce a tres meses, que corresponde a la cantidad de quinientos cuarenta y nueve mil trescientos sesenta colones. En consecuencia, ésta es la suma que deberá pagarle la demandada a la accionante por tal concepto. El tipo de interés que devenga esa cantidad de dinero es al ocho por ciento anual y en los mismos términos concedidos en primera instancia. Igualmente se modifica el fallo recurrido para rechazar, por improcedentes, los intereses concedidos por el no disfrute, de parte de la demandante, de las rentas correspondientes a los meses de abril y mayo de mil novecientos noventa. Finalmente, se modifica también la sentencia en cuanto a la reconvenición y se dispone que la actora deberá devolver a la demandada -íntegramente- el depósito de garantía por un monto de ciento treinta y cinco mil colones, más los intereses al ocho por ciento anual y por el lapso fijado en el fallo recurrido. En lo demás, se confirma la sentencia apelada." El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones, que redactó el Juez Castro Carvajal: "I.- El Juzgado admitió, como prueba complementaria, todos los documentos que se aportaron de manera extemporánea. Luego de analizar dichos documentos se arriba a la conclusión de que, en realidad, no todos ellos constituyen prueba complementaria de las pretensiones deducidas por las partes. El documento marcado con la letra "a", que es una nota dirigida por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz al licenciado Salvador Ríos, procede rechazarlo puesto que no tiene ninguna relevancia en este litigio, dado que no tiene relación con ninguna de las peticiones de los litigantes. En este sentido debe modificarse lo resuelto en punto a documentos. Los restantes sí constituyen prueba complementaria. El señalado como "b", por cuanto las fotocopias de esos cheques demuestran los pagos mensuales que, por concepto de arrendamiento, cubría la demandada. Y, el consignado "c", en razón de que acredita las facultades que tenía el exservidor de Archevi, señor Manuel Vélez Bermúdez. II.- De los hechos probados se mantienen, por estar correctos, los consignados con los números del uno al diecisiete, ambos inclusive. Se suprimen los restantes: del dieciocho al veintitrés. Estos se eliminan en virtud de que, conforme a lo que las partes pretenden en este litigio, esos hechos no tienen importancia para la decisión del asunto. En efecto, hacer referencia a la ausencia de un medidor de electricidad, a pagos efectuados por concepto de corriente eléctrica suministrada por un tercero, a la limpieza del local cuando fue desocupado, así como al pago por ese concepto y a lo pagado por la reparación de un portón de la bodega arrendada; no tiene ninguna relación con lo que la parte actora en su demanda y la accionada en su reconvenición, están solicitando se declare. La demanda básicamente lo que busca es se declare la resolución contractual por incumplimiento de la demandada. Que por ese incumplimiento de la acción ésta debe pagar los meses restantes para concluir el contrato. De una vez se liquida el monto referente a esos meses. Se cobran además los intereses correspondientes y ambas costas. Por su parte la reconvenición lo que pretende es se declare extinguido el contrato de arriendo, por cuanto la contrademandante decidió, de acuerdo con lo pactado, no continuarlo. Que con tal

---

**[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.

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

decisión no se violó ninguna de las obligaciones contractuales. Que se le reintegre el depósito de garantía efectuado, más los intereses correspondientes y, finalmente, que se condene a la actora reconvenida al pago de ambas costas. Nada de lo anterior tiene relación con el documento que aquí se rechaza, ni con los hechos suprimidos; de ahí su eliminación. III.- De los hechos indemostrados se aprueba únicamente el primero. Los restantes se suprimen, por la misma razón por la que se han eliminado la admisión de un documento y varios hechos probados: No tener conexión con las pretensiones deducidas por las partes. IV.- Las partes firmaron un contrato de arrendamiento con fecha diez de febrero de mil novecientos ochenta y nueve. Así lo afirmó la actora en su demanda y lo aceptó la accionada al dar contestación a ella. En tal contrato la demandante arrendó una bodega a Arquevi. Se fijó el plazo en un año, prorrogable automáticamente hasta cinco años a partir del quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve. Se añadió que, si alguna de las partes decidía no renovar el contrato debería dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación. Es decir, el arrendamiento se inició el quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, el primer año vencía el quince de febrero de mil novecientos noventa; un mes antes de ese vencimiento sería el quince de enero de mil novecientos noventa. Con fecha tres de abril de mil novecientos noventa el señor Manuel Vélez Bermúdez, funcionario de Arquevi -mas no representante legal de dicha sociedad-, comunicó a la actora que el quince de abril de mil novecientos noventa desocuparían la bodega. Aquí, precisamente, radica el incumplimiento contractual en que incurrió la demandada. No avisó con la antelación acordada en el convenio. Además, la comunicación no fue hecha por el representante legal de la demandada, sino por un funcionario que se desempeñaba como director financiero. Al respecto existe una resolución de esta misma Sección. (Cfr. resolución número 236 de 9:30 hrs. del 26 de mayo de 1986). Ahí se estableció que no se cumple con la notificación a que alude el artículo 1151 del Código Civil si el aviso es dado por quien no tiene personería y por ende carece de legitimación para enviar ese tipo de notificación, precisamente por carecer de poder para ese efecto. Eso mismo ocurrió en este caso. Así las cosas, resulta correcta la sentencia en cuanto acogió la demanda y resolvió el contrato por incumplimiento de la accionada. En lo que no acertó el fallo de primera instancia -al menos así lo considera el Tribunal unánimemente- fue en el monto que concedió a la actora por rentas dejadas de percibir. Hizo una aplicación literal del precepto 1152 del Código Civil. En este aspecto la sentencia se debe modificar. Conceder a la demandante todos los alquileres restantes para completar el segundo año del contrato -como se hizo en primera instancia- no es equitativo. El espíritu de esa norma no es ese. Lo que el artículo tiende a tutelar es que el propietario del inmueble no quede desprotegido por los meses en que permanezca el local sin ser nuevamente arrendado; sin embargo, otorgarle por ese concepto todas las rentas que falten para completar el plazo del convenio, equivaldría a una especie de enriquecimiento sin causa para el dueño del inmueble. No sería justo para el arrendatario cargara con ese pago. Debe entonces otorgársele al propietario un monto que, con criterio prudencial y equitativo, cubra -al menos aproximadamente- el número de meses que sea razonable para volver a arrendar la edificación. Se estima que tres meses es un lapso más que suficiente para ese propósito. Procede entonces -como fue indicado- modificar la sentencia y condenar a la demandada a pagarle a la actora únicamente tres meses por el alquiler que dejó de percibir y que ascienden a un monto de quinientos cuarenta y

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

nueve mil trescientos sesenta colones -que es el resultado de multiplicar ciento ochenta y tres mil ciento veinte colones, precio del alquiler mensual durante el segundo año del arriendo, por tres-. Sobre esa suma es que se deben calcular los intereses al tipo del ocho por ciento anual a partir de la firmeza de esta sentencia y hasta la cancelación de lo adeudado. (Artículo 497 del Código de Comercio antes de la reforma introducida por ley número 7201 del 10 de octubre de 1990. Reforma que no es aplicable a este caso). V.- Igualmente procede modificar el fallo en cuanto concedió intereses, por un monto de un mil ochocientos treinta y un colones veinte céntimos, correspondientes al no disfrute por parte de la actora de las mensualidades de abril y mayo de mil novecientos noventa. El cobro de esos réditos es improcedente. Los únicos intereses a que tiene derecho la demandante son los correspondientes al monto que se le concedió -quinientos cuarenta y nueve mil trescientos sesenta colones- por los alquileres que dejó de percibir la actora en tanto se mantuvo desocupado el local arrendado. VI.- En cuanto a que el fallo recurrido violó lo dispuesto por los preceptos 262 y 286 del Código Fiscal, por cuanto la actora no pagó las especies fiscales, más la multa, referentes al documento en que consta el contrato de arrendamiento y, sin embargo, se tuvo dicho documento como elemento probatorio; se debe indicar al respecto que el no pago de tales especies fiscales no invalida el referido documento como prueba dentro del proceso, si esa omisión es sustituida por confesión que acepta la existencia del contrato. Tal confesión está constituida por la contestación de la demanda en la que la accionada aceptó, plenamente, la existencia del contrato, así como el contenido de sus cláusulas. (Cfr. Casación número 97 de 1960).

VII.- Del mismo modo se debe modificar la sentencia apelada en punto a la forma en que acogió la petitoria de la reconvención. Con la contrademanda se pretende, básicamente, que la actora devuelva a la demandada el depósito de garantía efectuado por esta última por un monto de ciento treinta y cinco mil colones, más los intereses legales correspondientes. El Juzgado accedió a esa devolución, mas a ese depósito le dedujo sumas de dinero que la demandante pagó a un tercero por concepto de electricidad suministrada por ese tercero a la accionada. La deducción efectuada en primera instancia es totalmente improcedente, en virtud de que sobre esos pagos de electricidad no hubo debate en autos. Es decir, en ningún momento la actora cobró esas cantidades de dinero. La petitoria de la demanda se limitó a pedir la resolución del contrato por incumplimiento de la demandada, el cobro de las mensualidades restantes para concluir el contrato, la liquidación de dicho monto, los intereses sobre esa cantidad, los réditos sobre los montos no cancelados por las mensualidades de abril y mayo de mil novecientos noventa, y ambas costas de este litigio. En ningún momento la actora cobró suma alguna por concepto de electricidad o de algún otro servicio -como agua por ejemplo- que hubiere pagado y correspondiere su cancelación a la demandada. De ahí que rebajarle al depósito de garantía dineros no cobrados por la actora es incurrir en ultra petita. Por consiguiente, cabe modificar la sentencia en este aspecto y disponer que la actora deberá devolverle -íntegro- el depósito de garantía por ciento treinta y cinco mil colones a la demandada. Cantidad ésta que devenga intereses al ocho por ciento anual desde la firmeza de este fallo y hasta la cancelación de dicha suma de dinero. En los restantes extremos se debe mantener incólume la sentencia apelada."

6º.- El Lic. Mora Rojas, en su condición de apoderado especial judicial de la accionada planteó recurso de casación, en el que en lo conducente expuso: "A) Violación de leyes: Entre las partes



## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

contendientes en este proceso se convino en un contrato de arrendamiento de un local para bodega que la actora alquilaba a la accionada. Se estipuló una renta escalonada con aumentos anuales del veinte por ciento sobre el precio anterior. El plazo de arriendo se pactó en un año, a partir del 15 de febrero de 1989, prorrogable hasta cinco años. En la cláusula segunda que se refiere a la vigencia del contrato, se estipuló: "Si alguna de las partes decide no renovar el contrato, deberá dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación. Quedando libre de toda responsabilidad e indemnización por incumplimiento contractual". Arquevi, Sociedad Anónima, decidió poner fin al contrato a partir del 15 de abril de 1990 y para ese efecto su gerente financiero, Manuel Salvador Vélez Bermúdez, con cuando menos dos meses de antelación le hizo saber al representante de Industrias Unidas, el ingeniero Enrique Clare García, la decisión de la arrendataria. Sin embargo, la comunicación escrita de esta decisión, no fue posible entregársela a este personero de la arrendante sino hasta el 19 de abril de 1990, fecha en que Arquevi culminó el desalojo de la bodega, por las constantes ausencias y evasivas de Clare García, para no recibir la nota. Este es, en esencia, el cuadro fáctico de la cuestión que tiene por acreditado la Juzgadora de primera instancia y que prohija el fallo recurrido. El reclamo de la accionante se fundamenta en que Arquevi no hizo la comunicación por escrito de su decisión de no prorrogar el contrato, el 15 de enero de 1990. Esta tesis la recoge el fallo recurrido al señalar: "Aquí, precisamente, radica el incumplimiento contractual en que incurrió la demandada. No avisó con la antelación acordada en el convenio. Además, la comunicación no fue hecha por el representante legal de la demandada, sino por un funcionario que se desempeñaba como director financiero." (Ver Considerando III del fallo recurrido). Hechas las anteriores precisiones, acusamos como violado, por falta de aplicación en el fallo recurrido, el artículo 1023 del Código Civil. Esta disposición preceptúa que los contratos obligan a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta. Como lo expresamos en nuestro escrito de contestación a esta demanda, a diferencia de otros ordenamientos similares, nuestro Código Civil no contiene reglas específicas para la interpretación de los contratos. Así se ha entendido que en la interpretación de un contrato, los jueces no deben atenerse estrictamente al sentido de las palabras usadas sino que, la forma en que las partes ejecutan el contrato, sirve por lo general para desentrañar la verdadera índole de la contratación (Cas. N° 74 de 31 de julio de 1969, II sem.); que "la mejor interpretación de un convenio es la que resulta admitida tácita o expresamente por quienes lo celebraron" (Cas. N° 63, 1957, II sem. t. I, pág. 301). Entendemos que el meollo de la cuestión está en la interpretación de la cláusula segunda del convenio celebrado entre las partes y en el cual pretende fundar un pretendido derecho a ser indemnizada, la parte actora. Esta cláusula no estableció que el contrato sería prorrogable, necesariamente, por períodos iguales y tampoco especificó una fecha determinada para que la parte que quisiera poner fin a la contratación, hubiera de hacer la respectiva comunicación. Por lo demás, llamamos la atención a lo que hemos denominado "conducta contractual", que comportó la actuación del representante de Industria Unidas, Sociedad Anónima, el ingeniero Clare García, quien con anticipado conocimiento de la decisión de Arquevi, de poner fin al contrato de arriendo, echó mano a evasivas y a deliberadas ausencias para no recibir la comunicación escrita; aspecto este último que venía ser (sic) un requisito meramente formal porque la comunicación ya se había dado y era del perfecto conocimiento del señor Clare García. Esta entrega se materializó precisamente cuando Arquevi

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

culminó el desalojo del local; acto en el que estuvo presente el personero de la actora y finalmente recibió la nota. Esta omisión involuntaria de Archevi -en cuanto a la formalidad de la comunicación escrita- no puede entrañar un incumplimiento grave de Archevi a sus obligaciones contractuales; máxime si causa determinante de ello fue la actitud maliciosa que comportó la conducta del personero de la actora. Por lo demás, el argumento de que la decisión de Archevi se la hiciera saber a Clare García, y más aun que la nota misma la suscriba el señor Vélez Bermúdez, a la sazón, en aquella fecha gerente financiero de Archevi y no propiamente su representante legal, no es tampoco motivo para imputar a Archevi incumplimiento, pues este hecho -la falta de un poder legal- en el representante de Archevi que intervino en el asunto, no fue protestado por Clare García y ni siquiera se trae a cuento en la relación de hechos de la demanda. Entendemos que el artículo 1023 del Código Civil, en su enunciado de principio, sienta pautas para la interpretación de los contratos, en cuanto a las consecuencias que la equidad y la buena fe hacen nacer de la obligación. Como señala una sentencia de esa Sala (Cas. N° 55 de 15:45 hrs. de 12 de 1987) (sic), "buena fe", en sentido lato, es honradez, rectitud. En estricto sentido forense, es la convicción en que se halla una persona de que hace o posee alguna cosa con derecho legítimo.". Consideramos que al acoger el reclamo de la accionante a un pretendido derecho indemnizatorio, los Jueces de instancia, infringieron, por falta de aplicación, este artículo; violación que acusamos. Asimismo, al acordar el derecho indemnizatorio por una pretendida culpa contractual por parte de Archevi, se han infringido por mala aplicación, los artículos 701 y 702 del Código Civil. El primero de estos numerales establece que el dolo no se presume y en consecuencia toca probarlo a quien lo imputa. En la actuación de Archevi en este asunto no hubo dolo y en la omisión de entregar la nota escrita con la antelación pactada contribuyó, en forma decisiva, la conducta maliciosa del personero de la actora. El artículo 702 establece la culpa contractual y la obligación de responder por los daños y perjuicios. Archevi no incurrió en culpa alguna ni ha faltado a sus obligaciones contractuales con la accionante. Debe destacarse, además, que la demanda pretende por una parte el cumplimiento del contrato y por la otra reclama indemnización por un alegado incumplimiento contractual. En realidad son pretensiones opuestas, pero que vienen a culminar en el reclamo de una suma determinada. Si resultaba caprichosa y antojadiza la suma reclamada por la actora en sus pretensiones, también carece de sustento legal la fundada por el Ad quem, aunque se trate de una aplicación atemperada de lo dispuesto por el artículo 1152 del Código Civil, cuya mala aplicación también acusamos. En efecto, el objeto del arriendo era un local para comercio, cuyo régimen jurídico no lo regula el título V, capítulo I del Código Civil, referido al arrendamiento de cosas, sino la Ley de Inquilinato cuya constitucionalidad está cuestionada ante la Sala Cuarta. Este último cuerpo normativo no contempla indemnizaciones fijas ni criterios al respecto para casos como el de autos. Entendemos que aquí la sentencia a alcanzar debe ser meramente declarativa y no será sino, en una etapa de ejecución del fallo, donde el interesado podría probar el cuántum del perjuicio sufrido y así también permitirle al obligado una justa defensa. La fijación hecha por el Tribunal de instancia no responde a un criterio de equidad porque no está basada sobre ningún fundamento objetivo, que solo podría alcanzarse en ejecución del fallo, por lo que aun siendo atemperada la aplicación hecha por el Ad quem de lo dispuesto por el artículo 1152, deviene en una mala aplicación."

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

- 19 -

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

---

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

**Redacta el Magistrado Montenegro; y**

**CONSIDERANDO:**

I.- La actora "Industrias Unidas S.A.", mediante contrato suscrito en documento privado en San José, el 10 de febrero de 1989, arrendó a la empresa demandada "Arquevi S.A." una edificación para ser dedicada exclusivamente "al bodegaje y cuido de mercaderías", con una medida de mil quinientos veintiséis metros cuadrados, ubicada en San Juan de Tibás, San José. En el inmueble además existían otras dos construcciones. El edificio arrendado se encontraba "en perfecto estado de conservación y limpieza, con el portón de hierro de ingreso, las instalaciones eléctricas, sistemas de aguas, drenajes y servicios sanitarios en perfecto estado de funcionamiento". El plazo del contrato se estipuló en un año, a partir del 15 de febrero de 1989, prorrogable automáticamente hasta cinco años. A cambio del uso y disfrute del inmueble la arrendataria se comprometió a pagar el primer año un alquiler de ₡135.000,ºº mensuales, ₡152.600,ºº el segundo, y aumentos anuales de un 20% en los años subsiguientes. Se estipuló que "Si alguna de las partes decide no renovar el contrato, deberá dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación. Quedando libre de toda responsabilidad e indemnización por incumplimiento contractual." Asimismo, para garantizar los eventuales daños, así como el pago de los servicios que la arrendataria según el contrato debía cubrir, esta última entregó a la arrendante la suma de ₡135,000.ºº, que de no aplicarse al pago de aquellos servicios, debería reintegrar cuarenta y cinco días después de la fecha en que el local arrendado se desocupara. El 19 de abril de 1990 la arrendataria entregó al representante de Industrias Unidas S.A. un documento en el cual le comunicaba que el 15 de ese mes había desocupado la bodega, con lo cual daba por concluida la relación contractual; a un propio tiempo solicitaba la devolución de la suma entregada en garantía. Dicho documento fue recibido, con manifestación de desacuerdo, por el representante de la arrendataria, quien hizo constar su inconformidad en la copia de la comunicación.

II.- La actora pretende la resolución contractual por incumplimiento de la demandada, y consecuentemente pide el pago del arrendamiento por los meses de abril de 1990 a enero de 1991, para completar el segundo año, a razón de ₡183.120,ºº mensuales, que totalizan ₡1.831.200,ºº. También solicita el reconocimiento de los intereses del 6% anual sobre los montos de arrendamiento no cancelados en los meses de abril y mayo de 1990, que suman ₡2.746,80, así como el pago de intereses futuros y de ambas costas. En la contrademanda, el representante de Arquevi S.A. solicita que se declare extinguido el contrato, por fenecimiento del plazo y por no haber sido prorrogado. Afirmo que no hubo de su parte violación a las obligaciones contractuales y que por el contrario cumplió en su tenor las convenidas. Solicita por lo mismo la devolución del depósito de garantía y el pago de intereses sobre el importe correspondiente. Pide que se condene al actor a pagar las costas del proceso. El Juzgado acogió la demanda en todos sus extremos, pero en cuanto a los intereses reclamados por cuotas de arrendamiento no percibidas durante los meses abril y mayo de 1990, redujo su monto a ₡1.831,20. Acogió en parte la reconvencción, disponiendo el

---

**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. 4: EL COMERCIANTE.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

reintegro parcial de la suma reclamada, pues dedujo de ésta ¢45.500,ºº que, según expresó la arrendante había cubierto por servicio eléctrico a cuenta de la arrendataria y sobre la diferencia condenó a pagar intereses a partir de la firmeza de la sentencia, liquidables en la etapa de ejecución. Condenó a la accionada al pago de ambas costas de la demanda y resolvió la contrademanda sin especial condenatoria en ellas. La demandada apeló de la sentencia. El Tribunal Superior modificó el fallo en punto a la cantidad concedida como indemnización que redujo al equivalente de tres meses de arrendamiento para una suma total de ¢549.360,ºº. Por improcedentes denegó los intereses concedidos por el no disfrute de las rentas correspondiente a los meses de abril y mayo de 1990, y dispuso la íntegra devolución del depósito de garantía por ¢135.000,ºº. En lo demás confirmó la sentencia recurrida.

III.- El recurrente, por una parte, argumenta que la presente relación está regulada en la Ley de Inquilinato, cuya aplicación al caso, según él, determinaría una solución distinta a la que los juzgadores, por no actuar esa normativa, dieron a este asunto; pero al propio tiempo advierte que esa ley está cuestionada por inconstitucional en acciones pendientes en la Sala respectiva, lo que llevaría a la imposibilidad de pronunciar fallos en que tal normativa fuese aplicable. Sin perjuicio de la informalidad del cargo, sobre lo que se considerará más adelante, importa, en primer término, aclarar que la Sala Constitucional ya se pronunció sobre las acciones que aquí menciona el casacionista, declarándolas sin lugar. No hay impedimento, por lo mismo, para aplicar hoy la Ley de Inquilinato vigente. Ahora bien, supuesta la hipótesis que sostiene el recurrente, la cuestión a dilucidar sería determinar si el nexo arrendatario se encuentra o no dentro de las previsiones de esa Ley. Y más concretamente, si el inmueble arrendado corresponde a "un local destinado a comercio" según los términos del párrafo 2, del artículo 9, de la referida ley. En este menester, precisa distinguir primero el contrato de arrendamiento en general, del contrato de inquilinato, para posteriormente analizar el concepto de "local destinado a comercio". En ese orden de ideas, es pertinente siguiendo a De Ruggiero, definir a este contrato como aquel convenio, "por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarle." (De Ruggiero, Roberto, Instituciones de Derecho Civil, Madrid, Reus, Tomo II, vol. I, 1965, pág. 358), o con Brenes Córdoba, definirlo como "un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa ..." (Brenes Córdoba, Alberto, Tratado de los Contratos, Juricentro, 1985, pág. 149). El contrato de inquilinato es "una especie dentro del género del arrendamiento, que tiene como objeto que el propietario de un inmueble destinado a habitación, locales comerciales e industriales y oficinas de profesionales, proporcione al inquilino el uso y disfrute de ese bien a cambio del pago de un precio determinado ... Deja de ser inquilinato, sólo cuando el destino del inmueble no es ninguno de los anteriores, o bien cuando lo que se alquila no es propiamente el inmueble o local, sino una empresa, en cuyo caso se aplica el régimen del arrendamiento regulado por los artículos 1124 y siguientes del Código Civil." (Sentencias Nos. 74 de 10 hrs. del 31 de julio de 1969, 42 de 16 hrs. del 21 de junio de 1978, 40 de 15,45 hrs del 6 de agosto de 1985 y 309 de 14,50 hrs. del 31 de octubre de 1990). Tal posición es coincidente con la doctrina nacional más reconocida. Sobre el particular el jurista nacional Pablo Casafont nos dice: "La Ley de Inquilinato no contiene ningún artículo que

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

específicamente señale el campo de aplicación de la misma; pero sus diferentes normas, de modo especial los artículos 9 y 12, dan idea exacta de que esa Ley solo se aplica a arrendamientos de casas de habitación, de locales para comercio o industria, o de oficinas para profesionales. De ello se desprende en primer término, que el objeto arrendado debe ser una construcción, y en segundo lugar, que el inmueble haya sido entregado para una de las finalidades que la ley indica, es decir, para comercio, industria, habitación u oficinas. De manera que solo cuando existan a la vez esas dos condiciones -naturaleza y destino- es que el contrato cae bajo la protección de la Ley de Inquilinato". (Casafont Odor, Pablo. Legislación y Jurisprudencia sobre Inquilinato en Costa Rica, Editorial Juricentro S.A., 1977, pág. 32). Desde esta perspectiva, viene de suyo inferir que están excluidos de la aplicación de la Ley de Inquilinato los inmuebles que carezcan de edificación o construcción, o los que aun teniéndola, no se emplean en aquellos fines o destinos.

IV.- En torno a la cuestión planteada, precisa detenerse un poco en el concepto "local destinado a comercio", a que se refiere el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley de Inquilinato. Se debe en primer término reconocer que hoy son comerciantes muchas personas que no compran ni venden, pero que sin embargo realizan actividades agrícolas, industriales, etc., mientras que hay otras que si compran y venden que no califican como comerciantes. Por eso no sería acertado dar al concepto "local para comercio" una interpretación restringida y comprensiva únicamente de aquéllos locales donde se realizan actos específicos de compra y venta de bienes y servicios; sino que debe entenderse en el sentido amplio y moderno de lo que es un comerciante y su actividad, pues, de lo contrario, no se estaría aplicando esa normativa en su correcto significado. Aquí la demandada es una sociedad anónima, por lo que conforme al artículo 5 del Código de Comercio, tiene la condición de comerciante. Esta sociedad tiene en su haber una universalidad de bienes, incluyendo, por supuesto tanto el derecho conferido por la relación contractual en litigio como por los bienes que expende y que al menos transitoriamente mantenía en el local arrendado. No es posible ignorar, pues, que el local se utilizaba para el bodegaje y cuidado de mercadería, dentro de la actividad propia de un comerciante. El que ese local no estuviese ubicado en el mismo edificio donde se desarrollaba la actividad de venta, no significa que no formase parte del establecimiento mercantil, pues la bodega permite y facilita la actividad comercial e incluso es imprescindible para poder realizar ésta, pues allí se recibe, almacena y custodia la mercadería que posteriormente se vende en el establecimiento respectivo. Dentro de esta inteligencia resulta claro que el inmueble arrendado es un local destinado al comercio, por lo que ciertamente la relación que lo comprenda estaría regida por la Ley de Inquilinato.

V.- La Ley de Inquilinato ciertamente contiene normas exorbitantes respecto de las disposiciones sobre arrendamiento del Código Civil. Y es que es una ley de orden público, de carácter tuitivo, que fundamentalmente confiere una especial protección al arrendatario; pero ésto no significa que la relación inquilinaria, sea del todo ajena a la normativa atinente al arrendamiento estatuida en el Código Civil. De modo que ante un caso protegido por la Ley de Inquilinato, lo procedente no es excluir la normativa civil sino buscar la armonía entre una y otra en cuanto ello sea posible, en la inteligencia de que, si existiere oposición, prevalece la Ley de Inquilinato, dado su carácter de normativa de orden público y social. Es así como la jurisprudencia ha establecido que cuando el

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

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

---

arrendamiento se ha convenido a plazo, al vencerse éste el contrato queda automáticamente prorrogado, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, aun con el actual artículo 13 -de la Ley de Inquilinato de 1939-, agregado por la Ley N° 4898 de 8 de diciembre de 1971, el cual dispone que "si las partes no llegaren a ningún acuerdo para determinar el nuevo precio de la renta y se tratare de un contrato de término vencido o de plazo indeterminado, o del ejercicio del derecho de prioridad que la ley concede, el interesado podrá solicitar la fijación judicial del alquiler". Y si tal cosa se puede hacer tratándose de un contrato de término vencido, ello significa que, como antes se expresó, al vencerse el fijado en el contrato, el arrendamiento queda automáticamente prorrogado. Al respecto se debe tener presente la distinción entre el derecho de prórroga o prórroga legal automática, que se origina en la ley y se rige por ésta, ya sea en forma expresa o implícita, y la tácita reconducción que se da por voluntad de las partes, ya sea también por consentimiento expreso o tácito. Conforme a la Ley de Inquilinato, se trata de la prórroga legal automática, artículos 9 y 13. De manera que si el arrendamiento se mantiene, no es ya por el convenio sino por la prórroga legal citada, en todo lo que el inquilino esté protegido por la Ley de Inquilinato." (Sentencias de esta Sala, Nos. 315 de 14,35 hrs., y 316 de 14,40 hrs. ambas del 7 de noviembre de 1990). La terminación unilateral y sorpresiva de una relación inquilinaria y la posibilidad para el arrendante de reclamar por los perjuicios que éste le haya ocasionado, es una situación que no está regulada en la Ley de Inquilinato; mas si el inquilino abandona voluntariamente el inmueble antes del vencimiento del plazo -haya operado o no la prórroga del contrato-, no es contrario a la naturaleza ni a los principios de esta ley imponer al arrendatario la obligación de indemnizar al arrendante por todo el tiempo que, racionalmente, dependiendo de las circunstancias, el local permanezca sin arrendar; sobre todo si el inquilino, faltando a lo convenido, omite preavisar, oportuna y formalmente, su decisión de dar por concluido el nexa. Aunque la Ley de Inquilinato se caracteriza por entrañar una tendencia proteccionista hacia el arrendatario amparado en la vigencia del contrato, ello no implica que la equidad resulte ajena a las relaciones jurídicas que regula. Por eso, en estos casos nada impide que, como complemento de la normativa inquilinaria, pueda acordarse una indemnización aplicando las disposiciones del Código Civil. Síguese de lo anteriormente expuesto que aunque en el caso concreto los juzgadores hayan resuelto este negocio sin atender específicamente la legislación inquilinaria, lo cierto es que, por las razones dichas, tampoco la han contrariado, de modo que frente al resultado del proceso es intrascendente el que no se haya aplicado expresamente la legislación especial dicha pues aún aplicándose la solución sería la misma. De aquí que la censura sustentada en tal error resulta inocua y debe desestimarse.

VI.- Acusa además el recurrente, violación del artículo 1023 del Código Civil en punto a la interpretación hecha por los juzgadores a la cláusula segunda del contrato, pues, afirma "Esta cláusula no estableció que el contrato sería prorrogable, necesariamente, por períodos iguales y tampoco especificó una fecha determinada para que la parte que quisiera poner fin a la contratación, hubiera de hacer la respectiva comunicación." (sic). En lo que al respecto se relaciona, en su párrafo 1° esta norma dispone: "Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta.". Textualmente, la cláusula segunda del contrato, estipuló: "La vigencia de este

## CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

## ANEXO

## RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

contrato es por el término de un año, prorrogable automáticamente hasta cinco años a partir del quince de febrero de mil novecientos ochenta y nueve. Si alguna de las partes decide no renovar el contrato, deberá dar aviso por escrito a la otra con un mes de anticipación. Quedando libre de toda responsabilidad e indemnización por incumplimiento contractual." No encuentra la Sala que haya habido una incorrecta interpretación de la cláusula transcrita, como lo recrimina el recurrente. De su texto y haciendo la necesaria concordancia con el resto de las estipulaciones, no puede inferirse otro sentido que el asignado por el juzgador. El contrato se pactó a un año plazo, y en él claramente se estableció la posibilidad de prorrogarlo hasta por cuatro años más. Contrario a las afirmaciones del recurrente, aunque expresamente así no se hubiera estipulado, debe entenderse que la prórroga se daría por períodos anuales, es decir, iguales al primer plazo fijado para la vigencia del convenio. Consecuentemente el contrato se prorrogó en la forma prevista, sin que pueda admitirse que los frustrados intentos por denunciarlo con la debida antelación, o que algún aviso verbal hecho llegar al respecto a la arrendante -conforme se alega ocurrió-, puedan sustituir la voluntad de las partes plasmada en otro sentido en aquel documento, ni que por ello tampoco se pueda eximir de responsabilidad civil a la arrendataria por la violación del convenio.

VII.- El contrato empezó a regir el 15 de febrero de 1989. En el sub júdice, tanto el Juzgado cuanto el Tribunal Superior parten de una misma relación fáctica, conforme a la cual la demandada no cumplió con el preaviso estipulado en la cláusula segunda del convenio. La única prueba atendible traída a los autos indica que no fue sino hasta el 19 de abril de 1990 que la arrendataria comunicó por escrito su decisión de concluir la relación contractual, precisamente el día que desocupó el local. Conforme se convino, el primer año de vigencia del contrato vencía el 15 de febrero de 1990 y el plazo final para dar el preaviso era el 15 de enero anterior. De aquí que, aun bajo la tesis de la demandada de que a mediados de febrero de ese mismo año se comunicó verbalmente a la arrendante el propósito de abandonar el local, es obvio que en todo caso esa comunicación habría sido tardía. De consiguiente, para entonces ya había operado la prórroga, y corría, por lo mismo, el segundo año de la relación contractual. La interpretación que el Tribunal dio al contrato, no es entonces antojadiza ni arbitraria. Cabe recordar, al intento, que la inteligencia que los juzgadores asignan a un contrato, no es susceptible de modificación por esta Sala, salvo que se demuestre un manifiesto error por el que se contradiga ostensiblemente el texto o el espíritu del convenio; pues no corresponde a la casación imponer o sustituir criterios, por el simple prurito de no compartir la opinión del juez de instancia, sino corregir yerros que hayan determinado una violación de la ley.

VIII. Respecto al incumplimiento contractual y al correspondiente deber de indemnizar, el Código Civil, en lo pertinente establece: "Artículo 704. En la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse.". Más concretamente, en cuanto a la posibilidad de indemnizar derivada de los efectos del contrato de arrendamiento, también ese cuerpo legal dispone: "Artículo 1148. Siempre que se resuelva el contrato por culpa del arrendatario deberá éste seguir pagando el precio del arrendamiento por todo el tiempo, que según la costumbre del lugar, sea necesario para que el arrendador pueda celebrar otro arrendamiento...". "Artículo

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

1152. Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del aviso ... el arrendatario deberá pagar el alquiler de todos los días que faltan para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.". Sin embargo, de acuerdo a lo anterior, debe entenderse que en este caso la responsabilidad civil del arrendatario no puede trascender del daño o perjuicio efectivamente causado con su comportamiento, pues, si así no fuera, se produciría un enriquecimiento injusto del acreedor -en este caso del arrendante-, que no podría traspasar los límites establecidos en la norma. Respecto a la posibilidad indemnizatoria resultante del desalojo voluntario del inmueble por parte del inquilino, conforme al citado artículo 1148 del Código Civil, esta Sala ha resuelto que si "En el contrato se estipuló que si el inquilino desea desocupar la casa antes de vencer el plazo establecido, de no ponerse de acuerdo las partes, debe pagar aquél todas las mensualidades restantes, pero el legislador costarricense dispuso, en el Código Civil, una limitación a la voluntad de las partes en ese aspecto, que en el fondo viene a proteger al arrendatario, máxime ahora que las cuestiones inquilinarias se rigen por una ley de orden público, esa disposición legal circunscribe una situación jurídica en que, dejada con amplitud a criterio de las partes, podría conducir a situaciones ruinosas para los inquilinos con enriquecimiento sin causa a favor del casero; así lo ha entendido la jurisprudencia patria al disponer que aquella restricción se configura, al decir ese cuerpo legal que siempre que el contrato se resuelva por culpa del arrendatario, pagará éste el precio " por todo el tiempo que, según la costumbre del lugar, sea necesario para que el arrendador pueda celebrar otro contrato." (Sentencia N° 109 de 15 hrs. del 14 de diciembre de 1982). Bajo esta inteligencia, en casos como el presente lo que se pretende es tutelar la desprotección del dueño del inmueble por el tiempo que prudencialmente permanezca el local sin un nuevo arrendatario. Conforme a lo expuesto, en efecto, y como lo consideró el Ad Quem, la indemnización respectiva debe ser valorada discrecional y equitativamente. Al concederse así, en el caso de análisis, en concreto con el equivalente a tres meses de arrendamiento, tampoco encuentra la Sala que se haya incurrido por ello en violación de norma legal alguna.

IX.- No obstante todo lo expuesto, los cargos que propone el recurrente resultan inatendibles conforme se verá. La acusada violación del artículo 1023 del Código Civil, en torno a la presunta errónea interpretación del contrato, y a la preterición de la prueba, dirigida, según se infiere, a lograr la demeritación del incumplimiento contractual, constituiría error de derecho por violación indirecta de la ley; supuesto que se produce a través del error en la ponderación de los elementos de juicio. Sin embargo, no se invoca la violación de ninguna norma regulativa del medio probatorio presuntamente mal apreciado o ignorado. Incluso, en el supuesto de que la preterición se estime como un error de hecho o de derecho, el recurrente tampoco concreta cuáles fueron los elementos de convicción que se soslayaron. En cuanto a sus reclamos por violación de los artículos 701 y 702 *ibídem*, de los hechos acreditados por los juzgadores resulta claro el incumplimiento de las obligaciones que ahora se pretende desvirtuar. Si se persigue el demérito de tales hechos, debió igualmente acusar la violación indirecta por errores de hecho o de derecho, aspectos en torno a los cuales, por ello, el recurso también es omiso. Tampoco explica ni justifica el cargo que ampara en el citado artículo 1152 *ibídem*. Por otra parte, asumiendo que al sub *litem* resulte aplicable la Ley de Inquilinato, de ésta no se menciona ninguna norma concreta que por falta de aplicación pudiese determinar las violaciones que se acusan, y por ende, en este aspecto el recurso también es



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 4: EL COMERCIANTE.**

- 25 -

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

---

informal.

X.- Por otra parte, contrario a las alegaciones del recurrente, en casos como el presente no procede diferir la fijación del importe respectivo para la etapa de ejecución de sentencia. Ello por cuanto en autos existen suficientes datos y elementos de juicio para obtener, en lo pertinente, la respectiva determinación conforme lo hicieron los juzgadores en la resolución de mérito (artículo 156 del Código Procesal Civil).

XI.- Bajo esta inteligencia, en el fallo impugnado no se han dado las violaciones legales que se acusan, de donde se impone desestimar el recurso. Las costas del mismo correrán a cargo de su promotor.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso con sus costas a cargo del promovente.

Edgar Cervantes Villalta

Ricardo Zamora C.

Hugo Picado Odio

Rodrigo Montenegro T.

Ricardo Zeledón Z.

---

**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.