



# **INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**

## **TEMA NO. 5:**

### **LA EMPRESA**

**POR:**

**ANA LUCÍA ESPINOZA BLANCO  
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL**

**- ACTUALIZADA AL 14 DE MAYO DE 2018 -**

#### **CONTENIDO:**

##### **IX.- LA EMPRESA.**

§34.- Notas generales.

##### **X.- EL EMPRESARIO.**

§35.- Notas generales.- §36.- Actividad económica realizada por el empresario.- §37.- Actuación a nombre propio.- §38.- Profesionalidad de la actividad.-

##### **XI.- LA HACIENDA.**

§39.- Notas generales.- §40.- Elementos que integran la hacienda.- §41.- La organización.- §42.- La Hacienda en Costa Rica. §43.- El derecho de llave en Costa Rica. §44.- Negocios jurídicos cuyo objeto es la Hacienda, con especial referencia a la compraventa y su regulación en el Código de Comercio.

#### **BIBLIOGRAFÍA.**

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA NO. 5: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

**IX.- LA EMPRESA.**

**§34.- NOTAS GENERALES.**

**A.-** Actualmente la teoría de los actos de comercio está en franco abandono, toda vez que los procesos de producción son industrializados y así como se produce en masa, en masa se realizan los intercambios de los bienes y también de los servicios producidos. Esa actividad se realiza a través de las empresas.

Ahora bien, como lo indica De Ferra (1), la empresa es el centro de la disciplina del Derecho Comercial cuando el legislador así lo ha dispuesto.

**B.-** En nuestro caso, conforme a nuestro marco constitucional costarricense habría que indicar que el mismo permite y tutela la libertad de empresa (art. 46), la propiedad privada (art.45), y en general, la autonomía de la voluntad (art. 28); a la vez que las limita al tutelar también el “mayor bienestar” de los habitantes del país y el ambiente, así como a los consumidores (por su orden, arts. 50 y 46).

No obstante, a nivel del Código de Comercio costarricense, sería difícil sostener que el sistema de derecho comercial está basado propiamente en el concepto de empresa.

Reconocemos que ha habido avances importantes en cuanto a regular la materia mercantil en torno al concepto de “empresa” o de “empresas” (2) pero hace falta una disciplina general y

---

(1) **De Ferra, Giampaolo**, Lezioni di Diritto Commerciale, Lezione I, L'imprenditore, Cedam, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Italia, 2001, p. 1.

(2) Así, por ejemplo, el art. 709 del Código Procesal Civil, al regular la aplicación del proceso de Administración y reorganización por intervención judicial, regula, en sus dos primeros párrafos, en lo que interesa:

**“Art. 709.- Procedencia.-** Podrá acogerse a los beneficios de un proceso de administración y reorganización de su empresa con intervención judicial, la persona física o jurídica que se encuentre en una situación económica o financiera difícil, con cesación de pagos o sin ella, que sea superable, mientras no hayan sido declarados la quiebra o el concurso civil y no se esté tramitando ya un procedimiento de convenio preventivo.-

Los beneficios de este procedimiento será únicamente para las empresas cuya desaparición pueda provocar efectos sociales perniciosos, sin posibilidades de fácil sustitución...” (Lo subrayado no es del original).

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

habría que enfrentar cualquier construcción doctrinaria que se hiciera al efecto, al texto del art. 1 C.com. estudiado en el Tema No. 3, de Actos de Comercio.

En solitario el Dr. Fernando Mora (3) ha hecho un esfuerzo interpretativo de nuestro C.com., indicando:

“...considero que un atento estudio de nuestro *Código de Comercio* nos puede enseñar que si bien la intención del legislador fue redactar una ley que regulara actos y contratos objetivamente ... comerciales, la sana intención de introducir posiciones más modernas en cuanto a ciertas instituciones del Derecho Comercial lo llevó a hacer, en forma involuntaria y quizá por desconocimiento de los sistemas de derecho mercantil, regulaciones que niegan la existencia de un Código de los actos objetivos de comercio...”

El Dr. Mora analiza las regulaciones en el C.com. de las figuras de la EIRL, las sociedades comerciales por la forma, los auxiliares de comercio, la compraventa mercantil, el transporte y otros casos que, en su concepto, fueron regulados en el Código siguiendo lineamientos de un código de empresa, antes que de un código de actos de comercio; de allí concluye la posibilidad de tener al actual C.com. como un código de empresa.

Conforme lo dicho, su posición no fue de aprobación general, configurándose en una posición en solitario. Al efecto el Dr. Gastón Certad rebatió los argumentos del Dr. Fernando Mora en los siguientes términos:

“No creemos nosotros, contra el criterio expuesto por alguno, que nuestro actual código sigue la teoría de la empresa, no sólo porque carecemos de una disciplina general de la empresa, de la hacienda y del empresario, sino porque en las pocas referencias que a ella se hacen en artículos diseminados a todo lo largo y ancho del código, sin ningún criterio sistemático, se adoptan distintas e inconstantes nociones de empresa: como sujeto (arts. 438 inciso a) como objeto (art. 7) y como actividad (art. 246). Ni vale tampoco, en nuestra opinión, la cita de los números 323 y 438 inc. a) *ibídem*. Porque si bien es cierto en ellos se alude a la empresa como criterio informador de la naturaleza del transporte y de la compra-venta de muebles con ánimo de reventa en el mismo

---

Otro ejemplo que podemos citar es la **Ley de Fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas**, Ley No. 8262 de 2 de mayo de 2002, cuyo art. 3, reformado por Ley No. 8591 de 12 de junio de 2007, define a las pequeñas y medianas empresas, o PYMES como: “toda unidad productiva de carácter permanente que disponga de los recursos humanos, los maneje y opere, bajo las figuras de persona física o de persona jurídica, en actividades industriales, comerciales, de servicios o agropecuarias que desarrollen actividades de agricultura orgánica.”

(3) Op. cit., pp. 35-47.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

estado o después de elaborados, es también cierto que por empresa el legislador alude en esos artículos al empresario, esto es, al comerciante, lo que nos devuelve de lleno al criterio enunciado en los arts. 1 y 6 citados, y no, como en un estricto rigor técnico correspondería, a una actividad económica organizada, esto es, a la producción masiva de actos de comercio. Aparte del hecho de que, frente al enunciado del artículo 1o., esas “empresas” no están consideradas en cuanto tales sino como actos de comercio.” (4)

Efectivamente, es difícil interpretar el actual Código de Comercio costarricense como un Código de Empresa, sobre todo por el tenor literal de su artículo 1, que sin ninguna duda lo ubica como un Código de Actos de Comercio; pero sobre todo porque no hay una disciplina general de la empresa, del empresario ni de la hacienda que le dé sustento y marco a tal supuesta regulación de la empresa.

Por las mismas razones, tampoco es viable pensar que la Resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 7-F-94 de las 14:30 horas del 2 de febrero de 1994, le haya dado sustento a un régimen de Empresa en nuestro país, toda vez que la misma lo que hace es tratar de deslindar la empresa comercial de la agraria con fundamento en la actividad realizada por cada una, y lo hace, al menos en cuanto a la primera, con base puramente doctrinaria, o sea, sin fundamento legal positivo costarricense específico. (5)

**C.-** El Código Civil Italiano (en adelante referido también como C.c.it.) es el primero que incorporó el concepto de empresa a nivel legislativo, y esa regulación se ha convertido en un verdadero paradigma en esta materia, razón por la cual nos valdremos de dicho código para el estudio en este tema de La Empresa.

El C.c.it. se basó en el concepto económico de empresa, de la cual se dice (6) que, desde un punto de vista económico, la empresa es la “...organización productiva que opera para el mercado”. Nótese desde ya que en esa definición no se hace referencia expresa al fin de lucro.

Ahora bien, el C.c.it. no definió lo que es una empresa sino lo que es un empresario, de forma que

---

(4) **Certad Maroto, Gastón**, IX. El Acto de Comercio, *op. cit.*, p. 187. El criterio lo reiteró en el punto **XI. La Noción Jurídica de Empresa en el Sistema de la Vigente Codificación Mercantil**, *Temas de Derecho Comercial*, *op. cit.*, pp. 247-258.

(5) Es complemento de este tema la lectura y estudio de la resolución indicada, la cual está publicada en [www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)

(6) **Volpe Putzolu, G.**, *Diritto Commerciale*, Capítulo I, L'Impresa, Monduzzi Editore, Bologna, Seconda Edizione, 1995, p.10.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

lo que sea la empresa se ha de inducir a partir de este último concepto.

En efecto, y en palabras de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Considerando IV de su Resolución No. 7 de 14:30 horas del 2 de febrero de 1994 (7):

“En los diferentes ordenamientos jurídicos el concepto de empresa es utilizado permanentemente, aún cuando -al igual como sucede es nuestro país- no se haya adoptado formalmente un concepto específico, como sucede con tantos otros fenómenos de los tiempos modernos. No obstante ello, se encuentran conceptos jurídicos muy bien elaborados cuya referencia permite comprender los elementos característicos de la empresa -si se le ve desde un punto de vista objetivo- o el empresario -desde el ángulo subjetivo-...”

Desde el punto de vista jurídico, se dice, con Alberto Asquini, uno de los más renombrados redactores del C.c.it. en esta específica materia, que la empresa es un fenómeno de carácter económico que el derecho no puede asimilar como un concepto unitario, y por eso, para él, había cuatro “perfiles” de la empresa:

**a.- Perfil funcional:** Este perfil se relaciona con la actividad empresarial.

**b.- Perfil subjetivo:** Este perfil se relaciona con el empresario, o sea, el sujeto que realiza la actividad empresarial.

**c.- Perfil objetivo:** Este perfil se relaciona con la hacienda.

**d.- Perfil corporativo:** Este perfil hace referencia a la institución, concepto referido a la coordinación de los elementos humanos, que en Costa Rica está regulada más bien por el Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, por lo que no nos referiremos más a él.

**D.-** La empresa, entonces, en el sentido que la entendemos en este tema, es actividad (o sea, una serie coordinada de actos) (8) desarrollada por el empresario.

Desde el punto de vista jurídico, el sentido generalmente aceptado de empresa es el de actividad económicamente organizada (de los factores de la producción, a saber, capital y trabajo) para la producción y para el cambio (o sea para el mercado).

---

(7) Un extracto de esta resolución puede encontrarse en el Anexo Único de esta clase.

(8) **Campobasso, Gian Franco**, Manuale di Diritto Commerciale, UTET, Italia, Terza edizione a cura di Mario Campobasso, 2004, p. 12.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

La actividad consiste:

En una primera fase, en la **organización**: Cuando el sujeto adquiere la disponibilidad (no necesariamente la propiedad) de los bienes que formarán la hacienda y los organiza.

En una segunda fase, en la **gestión**: Es decir, cuando se da la producción de bienes y servicios y el cambio que constituye el objeto de la empresa.

Con el análisis de la figura del empresario, se ampliará sobre el concepto de actividad empresarial desde el punto de vista del derecho.

**E.-** Es el tipo de actividad desarrollada por el empresario la que permite distinguir entre una empresa mercantil y una empresa agraria. (9)

En líneas generales puede afirmarse que es una empresa mercantil la que se dedica a la actividad de:

1. Intermediación en la circulación de bienes y servicios (comercio en sentido estricto);
2. Producción de bienes o de servicios (industria);
3. Transporte terrestre, acuático o aéreo;
4. Banca y Seguros; y
5. Actividades auxiliares.

Igualmente en líneas generales puede afirmarse que es una empresa agraria la que se dedica a la cría de animales y al cultivo de vegetales (criterio biológico), y las actividades conexas a estas.

En el caso de la agroindustria, se suele indicar que será mercantil o agraria, dependiendo de si prevalece la primera o la segunda actividad.

**F.-** Un último tema, de gran importancia, es el relacionado con la vieja discusión sobre otorgarle o no personalidad jurídica a la empresa.

A pesar de su importancia, no solo para del Derecho Comercial, sino en general, para la vida económica de los países, aún no se ha aceptado en forma generalizada, que a la misma se le otorgue personalidad jurídica propia, por considerarse que con ello se rompería el dogma de que el patrimonio es único para cada persona y que responde por todas sus deudas (art. 981 C.c.), toda

---

(9) Remitimos, entre otras, a la ya citada Resolución 007-F-94.CIV de las 14:30 horas del 2-2-94, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

### TEMA V: LA EMPRESA

- VERSIÓN 2018 -

vez que si se diera tal reconocimiento a la empresa, entonces el empresario podría tener parte de su patrimonio afecto a la actividad empresarial y respondiendo únicamente por tal actividad, en resguardo de su restante patrimonio.

No obstante, creemos que, finalmente, se le acabará dando para representar legalmente lo que la realidad económica dicta.

## X.- EL EMPRESARIO.

### §35.- NOTAS GENERALES.

**A.-** El concepto de “empresario” es un concepto de la economía más que del derecho: El empresario es uno de los sujetos del sistema económico, o sea, “...de la organización social de la producción y de la distribución de la riqueza” (10), que cumple el rol de activador de dicho sistema, toda vez que intermedia entre los capitalistas (quienes ofrecen capital, a cambio del interés correspondiente) y los trabajadores (quienes ofrecen su trabajo, a cambio del salario), por un lado, y los consumidores (quienes requieren bienes o servicios, mediante el correspondiente pago), por el otro lado. En otras palabras, es un creador de riqueza. (11)

Un dato esencial a la hora de delimitar la figura del empresario es el concepto del “**RIESGO ECONÓMICO**”: El asume la obligación de pagar al capitalista el interés pactado y aún el principal, en los plazos fijados al efecto; también asume la obligación de pagar el salario de los empleados conforme corresponda; y así asume el riesgo de no cubrir dichos montos con lo que resulte de la colocación o venta de los bienes o servicios producidos y ofrecidos a los consumidores. En virtud de este riesgo, él hace suya las ganancias que se produzcan y asume el poder de fijar la política económica de la empresa y de dirigir su producción, como “cabeza” que es de la empresa.

Así entonces él es un detentador de poder económico por el control que tiene de la riqueza. (12)

**B.-** La idea de centrar los sistemas de derecho comercial en la figura del empresario se da por el así

---

(10) **Galgano, Francesco**, *Diritto Commerciale, L'imprenditore-Le società*, Edizione compatta, Zanichelli Editore, Bologna, Italia, Quarta edizione, 2005, p. 1.

(11) **Idem.**

(12) **Idem.**

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**

**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

llamado “método de la economía” que se seguía en la época de la promulgación del C.c.it. Conforme a dicho método las regulaciones legales debían corresponder a la sustancia económica de los fenómenos, así, si según las ciencias económicas el empresario era la “figura central del sistema económico”, era sobre el concepto de empresario que debía fundarse la disciplina legal de los fenómenos económicos. (13)

**C.-** Desde un punto de vista de derecho positivo, es el art. 2082 del C.c.it. el que primero define qué es empresario y lo hace en los siguientes términos: “El que ejerce profesionalmente una actividad económica organizada para producir o intercambiar bienes o servicios.” En los parágrafos 36 a 38 de este tema se analizará en detalle la figura del empresario.

A esta definición se la critica (14) porque, por una parte es redundante y por otra omisa. En efecto, la redundancia le viene por cuanto toda actividad económica en cuanto tal está dirigida a la producción o al cambio de bienes o de servicios; y la omisión le viene por la supuesta falta de objetivo de la actividad, o sea, por la falta de la mención expresa del fin de lucro.

**D.-** La definición del art. 2082 C.c.it., al delimitar quién es empresario, ayuda a delimitar esa figura de otra regulada por el C.c.it, y que se asemeja, a saber, el trabajador autónomo. Sobre él, sin embargo, no ahondaremos por no ser materia de este tema. (15)

**E.-** Por otra parte, se dice que el empresario ha venido a ocupar el puesto que antes ocupaba el comerciante y que este último, en tanto se dedique a la pura intermediación en el intercambio de bienes, vendría a ser un “empresario comercial”, o sea, el comerciante vendría a ser una especie del género. (16)

**§36.- ACTIVIDAD ECONÓMICA REALIZADA POR EL EMPRESARIO.**

**A.-** La actividad que el C.c.it. exige realizar para asumir el “vestido” de empresario es “**actividad económica**”, o sea, actividad productora de riqueza o, si se quiere, siguiendo el denominado “método económico”, actividad productiva que es abstractamente idónea para cubrir los costos de la producción mediante la retribución por los bienes y los servicios prestados.

---

(13) *Idem*, p. 4.

(14) *Volpe Putzolu, G., op. cit.*, p. 11.

(15) *Campobasso, Gian Franco, op. cit.*, p. 11.

(16) *Galgano, Francesco, op. cit.*, p. 3.



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Por la referencia a cubrir los costos de producción es por lo que, se dice, en la definición de empresario, no se incluyó la referencia expresa al fin de lucro.

**B.-** Llegados a este punto, la doctrina italiana analiza el tema de por qué los profesionales y también los artistas, no son considerados empresarios en su sistema.

La razón es un poco histórica (17) y un poco de fondo, y se resume en que se considera que ellos no realizan actividad económica, conforme ha sido delineada, sino actividad personal de carácter intelectual sujeta al control de los colegios profesionales, o bien, en el caso de los artistas, actividad personal de carácter artístico.

No obstante, en el caso en que para realizar su actividad asuman forma empresarial, como por ejemplo cuando desarrollen actividades adicionales a la actividad puramente personal intelectual o artística (18) y sobre todo si ofrecen los servicios profesionales o artísticos de terceros, o sea, forma de actividad económica organizada, pasan a ser considerados empresarios.

En palabras del Dr. Fernando Mora (19):

“...en la actividad profesional libre no hay empresa porque el elemento fundamental no es la organización de los factores de la producción, sino el aspecto personal del profesional... **Lo importante en la organización de una profesión liberal es la persona del profesional...**- Ahora bien, **cuando se empieza a manifestar un desequilibrio entre ese factor personal y el factor organizativo, o cuando se empieza a encontrar una combinación de los servicios profesionales junto con otro tipo de servicio, empieza entonces a dibujarse la empresa**, a hacerse importante la organización de los factores de la producción por encima del elemento personal.” (Las negritas y el subrayado no son del original).

Ejemplos de lo anterior serían el del profesional que pasa a ser considerado empresario es aquel del Doctor en Medicina que pone en operación una clínica; y el del bailarín que pone en operación una escuela para enseñar a bailar; en ambos casos, contratando a otros profesionales e incluso personal administrativo.

**C.-** La actividad económica, según la definición del art. 2082 C.c.it, requiere que los bienes y servicios

---

(17) **Galgano, Francesco**, *op. cit.*, p. 6, estima que la situación es un privilegio basado en una antigua tradición de favorecer a los profesionales que ejercen en forma liberal.

(18) **Idem**, p. 5.

(19) **Mora Rojas, Fernando**, *op. cit.*, p. 223.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

producidos sean destinados al mercado, de modo que no se considera empresario a aquél que produzca para su propio consumo. En otras palabras, está excluido del concepto de “actividad económica”, la “actividad para el autoconsumo”.

No obstante, Galgano (20) valora que lo que el C.c.it exige no es destinación al mercado, sino la producción y, disyuntivamente, el cambio, con lo cual bastaría con producir para cumplir con el código; no obstante, siguiendo con su análisis, si se produce para autoconsumo, lo que estaría pasando es que no se estaría cubriendo los costos de producción y por eso el autoconsumo no sería de todas formas actividad económica.

**D.-** La actividad económica es actividad organizada y se indica que la diferencia entre el comerciante y el empresario es justamente tal organización, la cual efectivamente no es requerida por los códigos de comercio que responden al sistema objetivo para calificar a alguien de comerciante.

Se habla entonces de que se organizan los factores de la producción, a saber, trabajo ajeno y bienes propios o ajenos. El empresario es, entonces, el que especula con la diferencia entre el costo del trabajo (el salario) y el del capital (los intereses) y el resultado de los bienes y servicios producidos.

No obstante, recientemente ese criterio se está criticando por dos razones y sobre todo por alguna reforma tributaria en Italia:

**a.-** En el caso del artesano y el del pequeño empresario (21), porque generalmente solo utilizan mano de obra propia y la de su familia, o sea, lo que prevalece es su propio trabajo sobre la organización.

De allí que Galgano (22) y Campobasso (23), consideren que no es necesaria la intermediación en el trabajo ajeno para establecer, en términos generales, quién sea un empresario desde el punto de vista jurídico. El ejemplo clásico es el del joyero que sin empleados realiza su actividad en su taller.

---

(20) Galgano, Francesco, *Op. cit.*, p. 14.

(21) Regulados ambos casos en el art. 2083 C.c.it como aquellos que ejercen una actividad profesional organizada prevalentemente con su propio trabajo y el de los componentes de su familia.

(22) Galgano, Francesco, *op. cit.*, pp. 15 y 16.

(23) Campobasso, Gian Franco, *op. cit.*, p. 14.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

**b.-** Por otra parte, en cuanto a la organización, se dice que todo empresario debe tener, si no empleados, cuando menos una “hacienda”, o sea una “organización de elementos reales”, pero lo cierto es que el artesano podría no tener tal “hacienda” y sin embargo, la ley italiana lo califica de empresario.

Así entonces, para los citados autores Galgano y Campobasso, el requisito de la organización ha dejado de ser tal, sin embargo, es obvio que la existencia de organización servirá para distinguir a un pequeño empresario del que no lo es. Campobasso (24), insiste, eso sí, en que por lo menos ha de haber un mínimo de “heteroorganización”, o sea, organización del propio trabajo.

Desde luego no falta el que considera que la intermediación en el trabajo ajeno y en general la organización, es indispensable. (25)

**E.-** Un punto adicional en este tema de la actividad económica realizada por el empresario es el relacionado con la situación que se presenta cuando la actividad realizada es ilegal, piénsese por ejemplo en un traficante de droga.

Finalmente ha sido aceptado que aún la actividad ilegal puede dar lugar a la calificación de empresario de quien la realiza, siempre que se cumplan los demás requisitos (26), y desde luego, sin perjuicio de someter a tal empresario a las sanciones correspondientes (penales, administrativas e incluso comerciales, como la quiebra) y de negarle la tutela normal que se da a quienes sí realizan actividades legales.

**§37.- ACTUACIÓN A NOMBRE PROPIO.**

Que el empresario actúe en nombre propio se deriva del hecho de que ha de ser él quien corra el

---

(24) **Idem**, p. 15.

(25) **Volpe Putzolu, G.**, *op. cit.*, pp. 13 y 15. Para este autor, la falta de organización distingue al trabajador autónomo del artesano y del pequeño empresario, y las peculiaridades de la organización de estos últimos es lo que los distingue del resto de los empresarios.

Igualmente opuesto es **De Ferra, Giampaolo**, *Lezioni di Diritto Commerciale, Lezione I, L'impreditore*, Cedam, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Italia, 2001, p. 8, para quien sin organización no hay empresario.

(26) **Campobasso, Gian Franco**, *op. cit.*, p. 13.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

llamado “riesgo de la empresa” o “riesgo económico” y, en consecuencia, es quien tiene derecho a las ganancias que efectivamente se produzcan como resultado de su gestión. El empresario es, entonces, una persona en control de la riqueza. Los efectos jurídicos de su actividad recaen en su patrimonio y no en el de un tercero.

**§38.- PROFESIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD.**

**A.-** Con este requisitos de la profesionalidad, lo que se exige es que la actividad sea realizada en forma continua, estable, no ocasional, no requiere ser la única actividad ni tampoco, la más importante.

Se acepta que sea actividad estacional, o sea interrumpida, pero siempre que se haga en forma habitual. En palabras de la Casación italiana (27), es necesario que se repita constantemente y mediante la oportuna organización de los medios y que posea un grado suficiente de estabilidad.

Además, puede consistir en un “solo negocio” siempre que se pueda identificar en él el carácter de la profesionalidad, o bien, como dice la Casación italiana (28) en consideración de su relevancia económica y de la complejidad de las operaciones en las cuales se articula. El ejemplo para esto sería la construcción de un estadio o un edificio.

**B.-** Con la profesionalidad se liga el tema del fin lucrativo, porque al fin de cuentas lo que importa es que se realice una actividad que sea potencialmente productora de ganancias o, alternativamente, de alguna ventaja patrimonial (ahorro en gastos, por ejemplo, según la Casación italiana) (29), aunque al final de cuentas no las rinda, y sea cual sea el “objetivo” del sujeto que la realiza, que podría ser producir esas ganancias para destinarlas a obras de caridad. Por lo anterior es que en Italia las cooperativas son calificadas de empresas.

Por otra parte, con el fin de lucro se liga también el tema de las empresas públicas, las que por su propia regulación no estarían persiguiendo el lucro per se sino más bien la satisfacción de diversos intereses sociales.

---

(27) Cass. 6 aprile 1968 n. 1051, citada por **Triola, Roberto**, Codice Civile, annotato con la giurisprudenza, Giuffrè Editore, Italia, Terza edizione aggiornata al 3 maggio 2003, p. 1018.

(28) Cass. 29 gennaio 1973 a. 267, Cass. 31 maggio 1986 n. 3690, Giur. it. 1998, 1190, citado por **Triola, Roberto**, op. cit., pp. 1917 y 1918.

(29) Cass. 3 dicembre 1981 n. 6395, citado por **Triola, Roberto**, op. cit., p. 1918.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

En resumen, el lucro no es realmente un requisito para definir la condición de empresario, si bien es un elemento natural, no es esencial; además, conforme lo dicho, la concepción de “actividad económica” llevaría implícito el fin de lucro.

**C.-** Para concluir, cabe indicar que el C.C.it. está regulado pensando en el empresario individual, pero la realidad es que esa no es la forma mayormente utilizada ahora **(30)**, lo usual es recurrir a formas asociativas, como las sociedades.

Desde ese punto de vista, la sociedad mercantil, sobre todo la anónima, sería un empresario y, a la vez, una forma de ejercicio colectivo de la empresa.

**XI.- LA HACIENDA.**

**§39.- NOTAS GENERALES.**

Si bien el concepto de hacienda y de empresa se suelen entremezclar en la jerga común, lo cierto es que en términos jurídicos no son lo mismo y por eso se han de distinguir a efectos de este tema.

Según el art. 2555 C.c.it., la hacienda es el conjunto de bienes organizados por el empresario para el ejercicio de la empresa. De esta manera, la empresa y la hacienda están en relación de medio (hacienda) a fin (empresa).

Además, se suele decir que la hacienda, como conjunto de bienes, es estática mientras que la empresa, como actividad, es dinámica. **(31)**

**§40.- ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA HACIENDA.**

**A.-** La hacienda está integrada por bienes generalmente heterogéneos, o sea, puede haber bienes muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, fungibles y no fungibles, etc.

---

**(30)** De Ferra, Giampaolo, Lezioni di Diritto Commerciale, Lezione I, L'imprenditore, op. cit., p. 5.

**(31)** Lo cierto es que la misma actividad de compra y coordinación de los bienes que conforman la hacienda, ya es actividad empresarial. **Mangini, V.**, Diritto Commerciale, Capítulo II, L'Azienda, Monduzzi Editore, Bologna, Seconda Edizione, 1995, p. 51.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

**B.-** Tómese en cuenta que el empresario no necesariamente es el propietario de los bienes que conforman la hacienda, el propietario es el capitalista, y, se reitera, no necesariamente, es el empresario.

Eso sí, el empresario tiene que tener la disponibilidad de tales medios para integrarlos y coordinarlos como hacienda, o sea, ha de tener algún título que le permita integrar los bienes al conjunto hacendario: Propiedad, arrendamiento, préstamo, usufructo, etc.

**C.-** Dado que la hacienda es una unidad funcional y funcionante (32), lo importante es que para considerar un bien como parte de una determinada hacienda, este tiene que tener un ligamen funcional con los demás bienes, o sea, ser parte de los bienes destinados por el empresario para el ejercicio de su actividad empresarial.

Desde luego que determinar si un bien forma parte de una hacienda o no, es un análisis que no se puede hacer en abstracto, sino caso por caso, sobre todo en caso de duda.

**§41.- LA ORGANIZACIÓN.**

**A.-** El legislador italiano refiere, en el citado art. 2555 C.c.it., que los bienes que integran una hacienda deben ser organizados.

“La actividad de organización, que realiza el empresario no se agota en el momento de crear el establecimiento, sino que continúa a lo largo de la vida de ese conjunto orgánico de elementos...”  
(33)

Como organización que es, la hacienda debe tener una existencia objetiva autónoma y ser susceptible de ser utilizada para la realización de actividad empresarial por el empresario actual pero igual por empresarios sucesivos que llegaren a adquirirla, por ejemplo.

**B.-** Los bienes que conforman la hacienda no pierden su individualidad ni su ley de circulación, ya que su integración en una hacienda no hace que se forme un único bien diferente a los bienes integrantes de la hacienda.

---

(32) **De Ferra, Giampaolo**, Lezioni di Diritto Commerciale, Lezione IV, L'azienda, Cedam, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Italia, 2001, p. 24.

(33) **Rojo, Angel**, Lecciones de Derecho Mercantil, Lección 3, El Establecimiento Mercantil, Obra dirigida por Aurelio Meléndez, Thomson Civitas, Quinta Edición, 2007, p. 79.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

La importancia del concepto de hacienda está dada por la posibilidad de que circule mediante un único negocio jurídico, esto con el fin de evitar la dispersión de su potencialidad productiva, que es de sumo interés para las economías de los países. Sobre este punto se ahondará en el §44 de esta clase.

**§42.- LA HACIENDA EN COSTA RICA.**

**A.-** Si bien en el Código de Comercio no está regulada la empresa, ni consecuentemente la hacienda, lo cierto del caso es que lo dicho sobre esta última nos servirá para analizar, aunque sea someramente y sin perjuicio de un posterior análisis más completo, el concepto de “establecimiento mercantil e industrial” establecido en el art. 478 C.com.

No nos cabe duda que, en resguardo de la potencialidad productiva del establecimiento mercantil y del industrial, nuestro legislador estableció en el art. 478 C.com.:

**“ARTÍCULO 478.-** Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de su transmisión por cualquier título: las instalaciones eléctricas, telefónicas y de cualquier otra naturaleza, el mobiliario, la existencia en mercaderías, las patentes de invención y marcas de fábrica, la contabilidad que comprende los archivos completos del negocio, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y los demás derechos derivados de la propiedad comercial, industrial o artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos sus elementos, y cuanto forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario.”

En este caso tenemos una enumeración de bienes que forman parte del establecimiento, pero que no es taxativa toda vez que el propio art. 478 establece que la venta de un establecimiento comercial o industrial abarca todos los elementos del establecimiento salvo pacto en contrario, lo cual se ha dado en llamar la “presunción de venta extensible”.

Es obvio, por otra parte, que el legislador costarricense no hace mención a la funcionalidad de los bienes ni a su organización, por lo que habría que entenderla por lógica incluidas en la regulación, toda vez que si se trata de un establecimiento, comercial o industrial, lo lógico es que tenga esa funcionalidad y organización.

Independientemente de que la definición no es muy técnica y que no es propiamente una definición de Hacienda, conviene tenerla presente, sobre todo para los efectos del tema relacionada con los negocios jurídicos de transmisión de la hacienda.

La poca técnica del legislador en cuanto a la regulación del establecimiento comercial y del industrial se revela también en otros artículos del ordenamiento jurídico.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Así es, por ejemplo, en el art. 79 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley No. 7527 de 10 de julio de 1995, que establece que no se entenderá que hay abandono en lo personal, que da causa para desahucio, el hecho de que el arrendatario de un local traspase el establecimiento mercantil o industrial que opere en el local arrendado siempre que lo haga cumpliendo con los trámites del Código de Comercio y algunos otros que se establecen en el propio art. 79 en comentario, y se agrega al final del artículo, que “Para aplicar esta disposición legal, debe entenderse por establecimiento comercial o industrial la actividad empresarial que implique el contacto general y directo con el público, con los consumidores o los usuarios.” Esta definición de establecimiento es, como podrá verse, diferente a la del art. 478 C.com., lo cual genera problemas que veremos en el tema sobre negocios jurídicos de transmisión de la hacienda.

Igualmente en el art. 18.3 de la Ley de Cobro Judicial, Ley No. 8624 de 1 de noviembre de 2007 es posible encontrar la falta de técnica referida, al prescribirse la posibilidad de embargar “bienes productivos” haciendo referencia a la posibilidad de que Tribunal constituya una cierta modalidad de administración cuando se embargue una “empresa” o un “grupo de empresas”, cosa que es imposible, toda vez que lo embargable es la hacienda, o si se quiere el establecimiento, pero no la empresa, que es, conforme lo dicho, una actividad. Lo rescatable del artículo es, justamente, la voluntad del legislador de preservar la potencialidad productiva de la hacienda o del “establecimiento” conforme la terminología del Código de Comercio.

Cabe señalar, sin embargo, que la **Ley de Garantías Mobiliarias**, Ley No. 9246 de 7 de mayo de 2014, sí hace referencia a la “hacienda empresarial”, esto en el art. 5, inciso 5), subinciso d), que establece que toda persona podrá constituir garantías mobiliarias a favor de otra persona sobre los bienes que conforman la “hacienda empresarial”, sean estos aislados o en su totalidad.

**B.-** A nuestro entender y visto lo establecido en nuestra legislación, hay que hacer referencia a la relación entre local y el establecimiento.

En caso de la actividad empresarial se desarrolle en un solo establecimiento, se podría decir que hacienda y establecimiento han llegado a coincidir. Sin embargo, una hacienda puede estar formada por uno o varios establecimientos, toda vez que estos sean destinados a la actividad empresarial. En otras palabras, la actividad empresarial puede ser realizada en diversas sedes geográficas, todas unidas entonces por su funcionalidad.

En el caso anterior se podría hablar de un establecimiento principal y uno o más secundarios, o bien de principal o matriz, y agencias o sucursales.

Ahora bien, todo establecimiento ha de estar ubicado en algún lugar físico. A ese lugar generalmente se le llama local. El local puede ser pequeño o grande, podría ser incluso un edificio o varios edificios, además, el local puede o no ser del empresario, o tenerlo este en arriendo, por

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

ejemplo.

Así entonces, todo establecimiento implica la existencia de uno o varios locales, pero el establecimiento obviamente es algo más que el solo local, o los locales, en que se ubique y funcione.

El concepto de establecimiento no implica la necesidad de que el o los locales en que esté ubicado estén abiertos al público, piénsese por ejemplo, en los establecimientos industriales.

La distinción entre local y establecimiento es importante por diversas razones, para nosotros la más importante es que el arrendamiento de un local comercial está regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y el de un establecimiento o incluso de una hacienda, por el Código Civil.

Otra razón es que el traspaso de un establecimiento, con el procedimiento que se verá el §44 de esta clase, permite, conforme lo recientemente expuesto, la cesión del derecho de arrendamiento sobre el local en que esté ubicado, caso que el empresario no sea el dueño del mismo y más bien sea su arrendatario, pero sobre esto ahondaremos más adelante.

**§43.- EL DERECHO DE LLAVE EN COSTA RICA. (34)**

Es probable que haya oído decir que el Derecho de llave perdió tutela jurídica en Costa Rica a partir de la promulgación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley No. 7527 de 7 de julio de mil novecientos noventa y cinco, y que fueron los abusos cometidos por los arrendatarios al amparo de la derogada Ley de Inquilinato, Ley No. 6 de 21 de setiembre de 1939 y sus reformas los que motivaron tal decisión legislativa.

Aún más, recientemente el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, en su resolución número 68 de las 9:00 horas del 13 de febrero de este año, denegó un reclamo para indemnizar un derecho de llave, con base en las siguientes consideraciones:

“...Con la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos... ya los contratos (de arrendamiento) no son de duración indefinida en cuanto a locales comerciales, y por tanto quienes contraten bajo su amparo, de antemano saben que eventualmente podrían ser desalojados del local

---

(34) El texto de este §43 fue escrito en noviembre de 2001 y fue originalmente publicado en el Boletín “Perspectiva Legislativa”, que publica la Consultora Legislativa Aselex S.A., correspondiente al período comprendido del 12 al 18 de enero de 2002. Se incorpora en esta clase como fue escrito y publicado originalmente, aunque con algunas modificaciones necesarias para su adaptación a la clase.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

comercial arrendado, por el solo vencimiento del plazo del contrato, y por tanto no tendrían derecho a pedir indemnización alguna por derecho de llave, porque también de previo saben que el “punto comercial” que podrían levantar en el local arrendado sería de carácter temporal y no indefinido. Así se desprende de lo dicho en los artículos 70 a 72, 113 inciso e) y 121 inciso a) de la Ley citada. Además dicha ley por ningún lado reconoce ese derecho, para el caso de que el contrato termine por cualquier causa...” (Considerando XXII).

Nuestro propósito es brindar una visión general sobre el así llamado “Derecho de llave” en Costa Rica y su tutela jurídica, ya que sobre ambas cuestiones hay gran discusión, que se refleja en las resoluciones recientes de juzgados y tribunales.

Es bastante complicado definir o conceptualizar qué es a ciencia cierta el así llamado Derecho de llave, particularmente por la existencia de un importante conflicto de intereses en cuanto a la tutela de este derecho cuando se está en el campo de los locales arrendados para actividades comerciales, confrontación que se suele resumir en una especie de tensión entre el derecho de propiedad privada (del propietario del inmueble) y el ejercicio de la libertad de empresa (del titular del establecimiento mercantil o industrial).

Para cumplir nuestro objetivo partiremos de la teoría de la empresa –comúnmente aceptada en el campo del derecho comercial- conforme la cual es posible reconocer la existencia de la hacienda, o sea, el conjunto organizado de bienes (materiales e inmateriales) de que se vale el empresario para llevar a cabo, en forma profesional, su actividad económica organizada a efectos de producir bienes o servicios que han de ser destinados al mercado. El concepto de hacienda es particularmente importante por cuanto se considera que la misma puede ser transmitida (por venta, por ejemplo) mediante un solo negocio jurídico.

Así entendida, la hacienda no es, entonces, la simple suma de los bienes que la forman, sino que estos han de estar organizados con miras a la consecución del fin productivo y de intercambio; de allí que se reconozca, con una expresión italiana que no tiene traducción literal al español, la existencia del “avviamento” o “aviamento”, a saber, un plus valor, un intangible, una cualidad de la hacienda de ser apta para producir utilidades y que, por su propia naturaleza, no tiene una tutela jurídica autónoma o separada de la hacienda.

Se aclara eso sí, que eventualmente podrían no estarse produciendo utilidades, por ejemplo, por estar en la fase de inicio de la respectiva actividad empresarial, pero que es necesario que exista la aptitud de producirlas.

En términos generales también se acepta que toda hacienda tiene “aviamento”, razón por la que se dice que es una “cualidad esencial” de la misma, posición que en lo personal no compartimos, particularmente frente a haciendas ruinosas cuya aptitud de producir utilidades podría no existir ya.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

De lo dicho hasta el momento queda claro entonces que el aviamiento no es un concepto ligado en forma unívoca al del “contrato de arrendamiento”, ya que bien puede ser que el empresario sea el dueño del espacio físico en el cual desarrolla su actividad empresarial valiéndose de la respectiva hacienda.

Ahora bien, ¿Es la expresión “Derecho de llave” la forma costarricense de llamar al aviamiento? Depende de qué se entienda por “Derecho de llave”.

Se suele decir que el origen de la denominación “Derecho de llave” tiene que ver con la disposición contenida en el artículo 466, inciso d) del Código de Comercio, según la cual, en materia de compraventa mercantil, la cosa vendida se tiene por entregada “por la entrega de las llaves del almacén, tienda o caja en que se hallare la cosa vendida.”

Con esa referencia, el derecho de llave vendría a ser el “derecho al local”, es decir, la posibilidad de ejercer posesión en un lugar o espacio físico para desarrollar en él una actividad comercial o industrial; y, desde luego, no sería sinónimo de aviamiento.

Una variante, podría llamarse así, es el derecho de llave como derecho al “punto comercial”. Se argumenta que luego de varios años de desarrollar una actividad comercial o industrial, el empresario consolida su prestigio y buen nombre en una determinada sede geográfica en la que se le reconoce y si posteriormente es desalojado, es fácil que un tercero desarrolle una actividad semejante en el mismo local, beneficiándose en forma ilegítima, del esfuerzo del primer empresario, amén del hecho de que, seguramente, el propietario exigirá una renta mayor por el nuevo arrendamiento del respectivo local.

En el tanto se entienda el derecho de llave como el derecho de permanecer en una determinada sede geográfica –particularmente si no se es el dueño de la misma, sino solo su arrendatario- el mismo no es sinónimo de aviamiento.

Otra variante ha sido considerar el derecho de llave como el valor que se asignaba al derecho del arrendatario derivado, precisamente, del contrato de arrendamiento, para el caso en que transmitía a un tercero el entero establecimiento comercial o industrial o parte importante de él. Es claro que en este supuesto tampoco se está hablando de aviamiento.

Otra acepción del Derecho de llave es como sinónimo de clientela. Esta posibilidad debe desecharse por cuanto se reconoce que no existe un derecho a la clientela como tal, formada como está por personas; además, la tutela de la clientela se da sobre todo en sede de las regulaciones sobre la competencia desleal.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

En todo caso, para los efectos que aquí interesan, así entendido, el derecho de llave no corresponde con el concepto de aviamiento.

Finalmente, se ha hablado del derecho de llave como sinónimo del propio establecimiento comercial o industrial, posición que se observa en los pronunciamientos de los Tribunales dictados al amparo de la derogada Ley de Inquilinato de 1939.

No cabe duda que el derecho de llave, entendido como establecimiento mercantil no es sinónimo de aviamiento. No obstante conviene detenerse un poco en este punto.

Es verdad que el concepto de derecho de llave, sobre todo si se le identifica como aviamiento, no está expresamente reconocido en el Código de comercio, aunque sí está mencionado en el artículo 9, inciso f) de la Ley de impuesto sobre la renta y en el artículo 73 de la Ley de Contratación Administrativa así como en el artículo 72.3 de su reglamento.

No obstante tal “omisión”, si se examinan las normas del Código de Comercio que regulan la “compraventa de establecimientos mercantiles e industriales”, se ha de concluir que tales normas tienen su fundamento, precisamente, en la especialidad de tal objeto en relación con el de las restantes compraventas mercantiles.

Tal especialidad deriva, justamente, de la existencia del aviamiento, ya que un establecimiento mercantil o industrial no es un simple conjunto de bienes, sino un conjunto organizado de bienes para los fines ya dichos, que genera o puede generar ese plus valor de que se ha hablado; por eso se dice que el concepto de aviamiento es tácitamente inducible de las normas dichas, artículos 478 y siguientes del Código de comercio.

Algunas resoluciones judiciales llegaron a reconocer como Derecho de llave, al aviamiento así considerado.

En efecto, el entonces denominado Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, en su resolución 582 de las 15:55 horas del 28 de agosto de 1985 señaló que:

“El derecho de llave o aviamiento es una cualidad de la hacienda o la empresa, una aptitud y no cosa principal sino un plusvalor de los distintos elementos conjugados por el empresario o sea un elemento accesorio de la organización.”

Sería una pretensión de difícil realización que en el conocimiento popular se identificara el derecho de llave como “la cualidad de la hacienda de ser apta para producir utilidades”. En nuestro concepto, sin embargo, y pese a las definiciones equívocas que se han dado, el derecho de llave es lo dicho, el aviamiento.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

La gran polémica en Costa Rica se verifica en los casos de empresas cuya actividad se desarrolla en locales arrendados, particularmente si el empresario se ve obligado a desalojar el local por vencimiento del plazo o por causa no imputable a él. Estamos hablando de lo que, en doctrina, se conoce como “propiedad comercial”.

Desde luego que una primera aproximación al tema debería consistir en analizar si se debe reconocer o no, al empresario-arrendatario el derecho de obtener del propietario-arrendador una indemnización por la eventual lesión sufrida en el aviamiento de su hacienda por haber tenido que desalojar el local arrendado por las causas dichas.

Tomando en cuenta que, como se dijo, el derecho de llave no está regulado en forma expresa ni en el Código de comercio ni en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, es obvio que la interpretación de esta última en el tema de la llamada “propiedad comercial” en mucho dependerá de la posición que se asuma en la polémica referida.

Los argumentos a favor de la indemnización en mucho se refieren al esfuerzo sostenido, muchas veces por años, en la consolidación de la empresa y consecuentemente de una hacienda y un aviamiento de importancia y en la facilidad que deriva para otro empresario de desarrollar una actividad igual o similar a la desarrollada por el anterior empresario, aprovechando, en forma injustificada, el esfuerzo ajeno, sin olvidar que el propietario-arrendador probablemente obtendrá una renta mayor por el arriendo del local.

Los argumentos en contra de la indemnización, por su parte, se podrían resumir indicando que el reconocimiento de la misma actúa –o podría actuar- como un gravamen injusto o como una expropiación ilegítima y que si el local tenía condiciones objetivas que facilitaron el desarrollo de la actividad del arrendatario, pues entonces poco o nada agregó él, en términos objetivos, al local. También se agrega que el empresario que es desalojado conserva su propia capacidad para desarrollar su actividad en otro local en forma igualmente exitosa.

No es cuestión pacífica en doctrina el reconocimiento de esta “propiedad comercial” y tendremos ocasión de ver que igual situación se refleja en las resoluciones de nuestros órganos jurisdiccionales.

En lo que a la tutela legislativa de la ya citada “propiedad comercial”, cabe señalar que durante la vigencia de la ahora derogada Ley de Inquilinato de 1939, se reconoció el derecho de llave, en algunos casos en forma criticable, como cuando durante la década de los años 70 se estimó que el citado derecho podía ser pignorado, embargado y rematado con independencia del establecimiento al cual se refería.

Se dice que la tutela del derecho de llave se dio principalmente en los casos en que la Ley de

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Inquilinato de 1939 reconocía el derecho de prioridad y este no se otorgaba, ya que el vencimiento del plazo no era, bajo ese régimen, una causal de extinción del contrato de arrendamiento.

Incluso, con la efímera Ley de Inquilinato No. 7101 de 6 de octubre de 1988, se estableció que en los casos de ejercicio del derecho de prioridad, a lo que se tenía derecho era a una indemnización fija y definitiva equivalente a nueve mensualidades (art. 26).

La Sala Constitucional, conociendo de una acción contra el citado artículo 26 y otros artículos de la ley referida en el párrafo anterior, la declaró inconstitucional mediante el Voto 479 de las 17:00 horas del 11 de mayo de 1990, básicamente por no haber sido aprobada por el voto de treinta y ocho diputados como era de rigor por contener limitaciones a la propiedad privada.

La actual Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley 7527 de 7 de julio de mil novecientos noventa y cinco, no solo eliminó, para lo que interesa en este estudio, los casos en que podía ejercerse el derecho de prioridad en relación con locales comerciales, sino que, además, fijó un plazo al contrato de arrendamiento.

En efecto, el artículo 70 de la precitada ley establece que el plazo del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años, y acto seguido, el artículo 71 prescribe textualmente:

“Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.

La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien.

Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato...”

Ante esta situación se ha querido interpretar que desaparecieron los supuestos en que, al amparo del anterior régimen, se reconocía y tutelaba el derecho de llave. En efecto, se alega que al haberse fijado un plazo al contrato de arrendamiento, se eliminó toda expectativa y derecho para los arrendatarios de locales comerciales, para ser indemnizados por sus “derechos de llave”, ya que no existe responsabilidad por acto lícito y es lícito para el arrendador poner fin al contrato en los términos ya dichos.

Ahora bien, aún los defensores más convencidos de esta posición han llegado a argumentar que en algunos casos, los arrendatarios podrían alegar en su favor la disposición sobre el abuso del derecho contenida en el artículo 22 del Código civil, el cual literalmente prescribe:

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

“La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial de éste. Todo acto u omisión en un contrato, que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero o para la contraparte, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.”

Además, ha de tomarse en cuenta que el propio artículo 72 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos prescribe, en su párrafo segundo, que la extinción del contrato de arrendamiento no altera las responsabilidades de las partes a los demás derechos y obligaciones nacidos del arrendamiento. Esta disposición es importante sobre todo si con base en ella se considera que el derecho de llave es el aviamiento y que lo que debería indemnizarse en la eventual lesión sufrida en el referido aviamiento con ocasión del desalojo sufrido por el empresario-arrendatario.

Por otra parte, la citada Ley 7527 prescribe en su artículo 78 que, salvo autorización expresa del arrendador, el arrendatario no puede ceder, sin más, su derecho de arrendamiento, bajo pena, si lo hace, de incurrir en la causal de desalojo en lo personal.

Lo importante, en tema de aviamiento o derecho de llave es que en el artículo 79 de la ley en comentario se mantuvo el concepto de que, no obstante lo anterior, sí le es posible al arrendatario, ceder su derecho de arrendamiento cuando se traspasa a un tercero el establecimiento (no el local, sino el establecimiento mismo o parte importante del mismo) mediante un contrato de compraventa mercantil, siempre que se haga siguiendo los trámites que al efecto prescribe el Código de comercio para estos casos, y adicionando la obligación de notificar al arrendador de la cesión ocurrida.

Para los efectos de aplicar esta disposición en su párrafo final se prescribe que “...debe entenderse por establecimiento comercial o industrial la actividad empresarial que implique el contacto general y directo con el público, con los consumidores o los usuarios.”

Independientemente de las críticas que puedan hacerse a lo dispuesto por en el artículo 79 (se refiere solo a “compraventa” y no por ejemplo a “arrendamiento” o “donación”; además, contiene una definición de establecimiento comercial o industrial que es diferente a la contenida en el art. 478 del Código de Comercio, lo cual sin duda es fuente de problemas), lo cierto es que el hecho de que contenga esta posibilidad de “cesión de derecho de arrendamiento” no es otra cosa que el reconocimiento tácito del aviamiento, en caso contrario, ¿Por cuál otra razón se regularía en el sentido dicho?

Lo que sí es claro es que la polémica situación no ha llegado aún a una solución definitiva: En la Asamblea Legislativa se conoció de un proyecto de ley con el que se pretendió regular el punto en el sentido de reconocer el derecho de llave, estableciendo eso sí algunas disposiciones cuyo objetivo era “equilibrar” la situación de arrendantes y arrendatarios. El proyecto fue una iniciativa del exdiputado

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Gerardo Trejos Salas, si bien fue redactado por el Dr. Walter Antillón.

Al citado proyecto de ley, titulado "Reforma de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos", le correspondió el expediente número 12.586. Fue tramitado en la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos, la cual rindió, con fecha 8 de setiembre de 1998, un Dictamen Afirmativo de Mayoría, sin que al momento haya sido aprobado como Ley de la República.

En el dictamen se varió sensiblemente la intención original del proyecto, el cual quedó reducido a una ampliación del plazo mínimo del contrato de arrendamiento de locales comerciales, fijándose en cinco años (actualmente es de tres); y a la prohibición para el arrendante que no prorrogue el contrato, de ejercer la misma actividad comercial o industrial por al menos un año en el local respectivo. Si incumple esta prohibición, deberá indemnizar al anterior arrendatario con seis mensualidades, según el cálculo del último importe del arrendamiento.

La discusión jurídica incluso ha sido llevada a consideración de la Sala Constitucional, la cual, primero en el Voto 5685 de 17:45 horas del 23 de octubre de 1996 y más recientemente el Voto 1392 de las 14:53 horas del 14 de febrero de este año, se ha pronunciado en el siguiente sentido:

"Las normas cuestionadas no hacen, en efecto, ninguna referencia al "avviamento" o "establecimiento mercantil", pero tampoco se desprende de su contenido expreso, la imposibilidad de tutelar el derecho que a juicio del accionante ostentan los arrendatarios de locales comerciales e industriales. La discrepancia de la Sala en torno a las consideraciones expuestas en la acción, radica sin embargo, no en esas aseveraciones, sino en los efectos que se pretenden otorgar a esa falta de regulación expresa, pues entratándose de relaciones de carácter privado, como lo es la suscripción de un contrato de arrendamiento, rige el principio constitucional de libertad jurídica, o de autonomía de la voluntad, si se quiere, como derivado directo del artículo 28 de la Constitución Política, y a partir de cuyo contenido, el particular puede hacer todo aquello que no esté prohibido.- Adviértase pues que el accionante invierte, por los términos en que se formulan los alegatos de inconstitucionalidad, el contenido del principio constitucional aludido, y considera que al no regularse en la ley expresamente lo relativo al derecho de llave, se está eliminando automáticamente la posibilidad de hacer reclamos jurisdiccionales en ese sentido, lo que torna improcedente el reclamo. En realidad, corresponde a las autoridades jurisdiccionales ordinarias, en la resolución de los casos concretos sometidos a su conocimiento, deslindar la naturaleza y efectos del arrendamiento de locales para comercio o industria, sin que el hecho de que la ley no contenga referencia expresa en ese sentido, implique necesariamente -como se señala- el desconocimiento automático del derecho en cuya defensa se acciona en esta sede."

Quisiéramos recalcar la última frase de esta cita, ya que es la base para enjuiciar las resoluciones judiciales que se han citado y que se citarán: Para la Sala Constitucional, a partir de su primer voto sobre el tema en 1996, la falta de mención del derecho de llave en la Ley General de Arrendamientos

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Urbanos y Suburbanos no implica necesariamente que se haya desconocido al mismo, correspondiéndole a los tribunales en cada caso concreto deslindar la naturaleza y efectos del respectivo contrato de arrendamiento.

Sin embargo, las resoluciones de tribunales y juzgados sobre el tema del derecho de llave llegan a ser hasta contradictorias. Veamos:

El Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, en su resolución ya citada el inicio de este §43, resolución número 68 de las 9:00 horas del 13 de febrero de este año (o sea, un día antes del Voto 1392 de la Sala Constitucional, que es reiteración del Voto 5685 de 1996), señaló expresamente que con la nueva Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no existe el derecho de pedir indemnización por derecho de llave, entre otras razones porque la ley no lo reconoce por ningún lado, posición que iría en contra de lo indicado por la Sala Constitucional.

Lamentablemente no se presentó recurso de casación en el asunto que dio origen a este expediente, por lo que, el mismo no llegará a conocimiento de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

El Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, en resolución número 29 de las 9:25 horas del 26 de enero de este año, señaló que el reconocimiento del derecho de llave “aún hoy día presenta un alto margen de divergencia”. (Considerando X).

En forma igualmente reciente, el Tribunal Primero Civil, en resolución número 272 de 8:00 horas del 23 de febrero de este año, señaló: “...tal y como se ha indicado en diversas resoluciones, el mismo (el derecho de llave) opera en un negocio o local comercial con un nombre reconocido, con una clientela amplia, e independiente, y por el cual la persona que lo tenga pueda traspasarlo o arrendarlo y que todas esas circunstancias deban ser tomadas en cuenta para fijar el precio correspondiente..” (Considerando III).

Por otra parte, algunos Juzgados, como el de Limón y el de Hatillo, se han negado a tutelar al derecho de llave con base en su supuesta “desaparición” a partir de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (según se cita, respectivamente, en la Resolución 300 de 9:00 horas del 18 de agosto de mil novecientos noventa y nueve del Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, y en la Resolución 314 de las 9:55 horas del 14 de setiembre de mil novecientos noventa y ocho del Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda).

Así las cosas debemos concluir que el llamado Derecho de llave no es otra cosa que el aviamiento. En cuanto a su tutela jurídica, cabría indicar que la misma no presenta problema, al menos en principio, en aquellos casos en que el empresario sea el propietario del local en que desarrolla su actividad empresarial.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

La incerteza jurídica que existe actualmente en nuestro medio se circunscribe a aquellos casos en que el empresario es desalojado de un local arrendado, ya sea por vencimiento del plazo o por causa no imputable a él. En ese sentido debería el empresario-arrendatario plantearse la conveniencia y oportunidad de los esfuerzos que haga para desarrollar una actividad empresarial en un local que eventualmente se verá forzado a desalojar.

Adicionalmente, a la hora de comprar un establecimiento mercantil ubicado en un local arrendado, el comprador habrá de tomar una importante decisión en torno a reconocer o no ese plus valor, habida cuenta que, eventualmente, en caso de ser desalojado, es muy probable que no se va a reconocer, por parte del arrendador, ninguna indemnización por una eventual lesión al mismo.

**§44.- NEGOCIOS JURÍDICOS CUYO OBJETO ES LA HACIENDA,**  
**CON ESPECIAL REFERENCIA A LA COMPRAVENTA Y SU REGULACIÓN**  
**EN EL CÓDIGO DE COMERCIO.**

**A.** Previamente se indicó que la relevancia jurídica del concepto de “hacienda” está relacionada y limitada a las vicisitudes de su circulación, ya que desde el punto de vista jurídico la “hacienda” no es un bien, mucho menos un bien unitario, y por tanto, no conlleva el nacimiento de un derecho real absoluto y autónomo sobre los bienes que la forman.

Los bienes que forman parte de una hacienda conservan su ley de circulación y pueden circular en forma independiente de la hacienda; o pueden ser objeto de diversos negocios jurídicos en forma conjunta, como hacienda.

**B.** La utilidad práctica del concepto de “hacienda” está limitada, se reitera, a las vicisitudes de su circulación ya que, aunque no forma un bien unitario, el legislador permite que circule, mediante ciertos negocios jurídicos, como si lo fuera.

Lo anterior es así básicamente para satisfacer dos necesidades:

**a.-** Evitar la dispersión de la potencialidad productiva de la hacienda, razón por la cual se favorece el traspaso del avviamento y se tutela la clientela; y

**b.-** Tutelar a los acreedores del enajenante cuyos créditos tengan origen en el giro de la hacienda.

**C.** La hacienda puede ser objeto de cualquier negocio jurídico (traslativo de dominio o no, intervivos o mortis causa, oneroso o gratuito) que no sea incompatible con su naturaleza.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Es importante establecer que dichos negocios tengan efectivamente como objeto una hacienda y no un mero conglomerado de bienes. Para identificar una hacienda es una buena “pista” que se haya cobrado o considerado el tema del derecho de llave.

Cabe señalar, además, que lo que se traspasa es una hacienda, no la empresa. En efecto, considerada la empresa como “actividad”, la misma no es transmisible.

- D.** Cabe señalar que en nuestro país no existe una disciplina general de los negocios sobre la hacienda. Falta regular la forma; la inscripción del traspaso; las obligaciones importantes en estos contratos, como por ejemplo, la prohibición de competencia a cargo del enajenante, la de presentar a los clientes al nuevo titular de la empresa o la obligación del propietario de permanecer en el negocio durante un cierto tiempo ya sea él o alguien que conozca el giro, a efecto de facilitar la transición al nuevo propietario. Algunas de esas omisiones pueden ser suplidas por las partes, otras, como por ejemplo, la de inscripción en un registro, no sería posible.

También hay que considerar qué hacer en el caso de contratos de ejecución sucesiva, si se dan por terminados por parte del vendedor, o bien si se ceden, o si el comprador negocia nuevos contratos.

- E.** Se dice que los negocios que tienen por objeto la hacienda son negocios inderogables, por el interés del legislador en satisfacer las necesidades ya indicadas; y, además, son negocios mixtos ya que a los efectos propios del negocio principal –por ejemplo, la compraventa- se le adicionan obligaciones y derechos que involucran prestaciones de hacer, no hacer, y de dar.

- F.** Por su naturaleza de negocios mixtos, en ellos hay un triple concurso de normas, que por su orden jerárquico son:

- a)** La normativa especial de los negocios sobre la hacienda. En nuestro caso, los arts. 478 a 489 del C.Com.
- b)** La normativa propia de la prestación principal. Ejemplo, normas de compraventa del C.com. y del Cc; y en general, de contratos y obligaciones.
- c)** Por analogía, la normativa correspondiente a cada una de las prestaciones accesorias.

- G.** Para facilitar su entendimiento, a continuación haremos un análisis exegético de los arts. 478 a 489 C.com.:

- G-a)** En primer lugar hay que decir que los arts. 478 a 489 forman parte del capítulo denominado

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

“De la Compra-Venta de Establecimientos Mercantiles e Industriales” (35), pero ha de advertirse que en ellos no se regula solo la compraventa, aunque se reconoce que es el contrato al que se da mayor énfasis. En efecto, dicho articulado también contiene regulaciones sobre la transmisión de un establecimiento comercial o industrial “por cualquier título”.

**G-b)** Puede decirse, en general, que el procedimiento regulado en los artículos referidos tiende a hacer una liquidación del establecimiento mercantil, estableciendo que el precio de la transmisión onerosa del mismo no se entregue al vendedor sino hasta que se haya satisfecho a los acreedores cuyos créditos provienen del giro del establecimiento.

**G-c)** La primera regulación que encontramos es la del art. 478 C.com. En ella el legislador pretendió dar una definición o caracterización del establecimiento comercial e industrial.

*“Artículo 478.- Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de su transmisión por cualquier título: las instalaciones eléctricas, telefónicas y de cualquier otra naturaleza, el mobiliario, la existencia en mercaderías, las patentes de invención y marcas de fábrica, la contabilidad que comprende los archivos completos del negocio, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y los demás derechos derivados de la propiedad comercial, industrial o artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos sus elementos, y cuanto forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario.”*

La lectura de este primer artículo nos hace señalar que la definición o caracterización del establecimiento comercial e industrial fue hecha en una forma que no se asemeja, para nada, al concepto de hacienda que hemos visto en esta clase, lo que más se echa en falta es justamente el requisito de la organización de los bienes que forman parte del establecimiento. Habrá que dar por entendida esa organización, de otra forma, todo el capítulo pierde sentido.

Adicionalmente, el artículo, al inicio, se refiere solo a establecimientos mercantiles, olvidando que en el título del capítulo se habla también de los establecimientos industriales. Al final del artículo sí se refiere a establecimiento mercantiles e industriales.

Pero lo más importante de este artículo es que genera una especie de contradicción con el procedimiento que se desarrolla en los artículos siguientes. Como indicamos, el procedimiento tiende a la liquidación del establecimiento porque con el precio del mismo se paga primero a los acreedores del mismo y si hay residuo, se entrega al vendedor. Bajo ese concepto no se entiende por qué en este primer artículo el legislador indica que la venta del establecimiento comprende “cuanto forme el activo y el pasivo”, porque no debería haber pasivo. Podemos

---

**(35)** Hablamos del Capítulo III del Título I, regulador de las obligaciones y los contratos, del Libro II del Código de Comercio.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

adelantar que el Código tiene un artículo, el 489, que permite que la liquidación dicha no se realice totalmente, pero es una excepción al principio, de modo que la referencia al traspaso del pasivo es simplemente errónea, al menos dentro del primer artículo del capítulo.

Agregamos aquí lo indicado antes en el sentido de que en este art. 478 se establece el llamado principio de la “compraventa extensible”, justo con la regulación de que la venta del establecimiento comprende todos sus elementos y cuanto forme el activo y pasivo, salvo pacto en contrario. Lo llamativo es que el artículo empieza regulando sobre la transmisión del establecimiento por “cualquier título” y acabe regulando expresamente solo a la compraventa.

Finalmente cabe indicar que la autora de esta clase siempre ha encontrado extraño que cuando este art. 478 enumera los elementos integrantes de un establecimiento mercantil señale en primer lugar a las instalaciones eléctricas, seguidas de las telefónicas y luego de las restantes instalaciones de “cualquier otra naturaleza”.

**G-d) “Artículo 479.-** *La transmisión por cualquier título oneroso de un establecimiento comercial o industrial, ya sea directa o por remate, o el traspaso de la empresa individual de responsabilidad limitada a que el mismo pertenezca, deberá necesariamente anunciarse en el periódico oficial por aviso que se publicará tres veces consecutivas, en el que se citará a los acreedores e interesados para que se presenten dentro del término de quince días a partir de la primera publicación, a hacer valer sus derechos.”*

A partir de este artículo se regula exclusivamente sobre la transmisión onerosa de los establecimientos y se empieza a regular el procedimiento de liquidación. Una vez formalizada la venta se debe publicar un aviso en La Gaceta, por tres veces consecutivas, llamando a acreedores e interesados y les da un plazo para hacer valer sus derechos. Cabe señalar que, hasta donde nuestro conocimiento alcanza, en la Imprenta Nacional no hacen la publicación de un aviso de este tipo si no se adjunta una constancia de Tributación Directa en el sentido de que no se adeudan impuestos relacionados con el giro del establecimiento. Siendo así nos parece que el Estado toma ventaja sobre los demás acreedores que podrían no ver su crédito satisfecho totalmente, en tanto que el Estado sí lo verá.

Tenemos conocimiento que jurisprudencialmente se ha indicado que los acreedores que deben apersonarse en este plazo son los quirografarios, esto porque los acreedores reales tiene una garantía específica. Si los acreedores reales no se presentan en el plazo dicho, no se ven afectados por lo que se dirá más adelante, solo si queda un saldo insoluto a su favor una vez ejecutada la garantía.

**G-e) “Artículo 480.-** *El precio del establecimiento o de la empresa individual de responsabilidad limitada no se entregará bajo ningún concepto al transmitente, en tanto no transcurran los quince días indicados en el artículo anterior y no se haga la liquidación y pago de las cuentas presentadas dentro de ese término.”*

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Con este artículo se establece la función liquidatoria del proceso, el precio no se entregará al vendedor, sino hasta que se haya liquidado y pagado a los acreedores del establecimiento.

**G-f) “Artículo 481.-** *El precio, si éste fuera al contado, se depositará en el adquirente o en un tercero de reconocida honorabilidad, que tenga oficina instalada en el lugar en donde se encuentra el establecimiento traspasado; podrá designarse también como depositario a un Banco o al notario autorizante de la escritura. El depositario tendrá todas las responsabilidades que la ley señala para el ejercicio de funciones de esa naturaleza, y deberá comparecer a aceptar y recibir los valores. Si se designa al notario, éste hará constar su propia aceptación, sin que ello implique violación de las disposiciones de la Ley de Notariado. En caso de remate, una vez depositado el precio, el Juez convocará a los acreedores para la junta a que se refiere el artículo 483. Los gastos que ocasione la publicación de los edictos, se cubrirán con parte del precio depositado.”*

De la redacción de este artículo se ha concluido la necesidad de que el traspaso se haga mediante escritura pública, ya que se refiere al “notario autorizante de la escritura”.

**G-g) “Artículo 482.-** *Los créditos que provengan del tráfico mercantil del establecimiento enajenado, deben presentarse dentro del término indicado de quince días, con la comprobación de su existencia y de que proviene del giro del establecimiento en cuestión. No se tomarán en cuenta las obligaciones personales del vendedor, si no comprueba que fueron contraídas en beneficio del establecimiento y con motivo de su giro.”*

Es interesante la división patrimonial que se genera con este artículo al distinguir entre las obligaciones personales del vendedor y las obligaciones que, siendo igualmente de él, provengan del giro del establecimiento o al menos que hayan sido contraídas en beneficio del establecimiento y con motivo de su giro. Esto excepciona, sin duda, el principio de que el “patrimonio es prenda común de los acreedores”, art. 981 C.c.; pero lo hace, según nuestro criterio, justificadamente, al tratar de preservar la potencialidad productiva del establecimiento y tutelar a los acreedores con deudas provenientes de su giro.

**G-h) “Artículo 483.-** *Vencidos los quince días a que se refiere el artículo 479, el depositario convocará a los acreedores para que tomen los acuerdos que crean oportunos en cuanto al pago de las acreencias. Los créditos no presentados dentro del indicado término, serán cobrables al vendedor sin que responda el establecimiento vendido. Los acreedores que se presenten en tiempo, y cuyos créditos no hayan sido reconocidos, podrán demandar por la vía correspondiente su reconocimiento de acuerdo con la naturaleza del título en que basan su crédito, y una parte igual al monto del mismo será depositada a la orden del juez del caso, para ser entregada oportunamente conforme se decida en sentencia. El depositario al hacer entrega de esa suma, queda en cuanto a ella relevado de su responsabilidad.*

*Si el monto de los créditos fuere superior al precio depositado, o no pudieren cubrirse todos por haber títulos que formen parte del mismo, que no fueren líquidos y exigibles, se depositará la totalidad en la autoridad judicial competente, para que se continúe por los procedimientos correspondientes a la liquidación del caso.”*

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Nótese que la sanción para los acreedores quirografarios que no se presenten en el plazo otorgado de 15 días es que sus créditos solo podrán cobrarlos al vendedor, perdiendo, por decirlo de alguna manera, la garantía sobre el establecimiento.

Es importante destacar que si el monto de los créditos fuere superior al monto depositado o si hubiere créditos que no fueren líquidos y exigibles, se tendrá que depositar el precio del establecimiento ante la autoridad judicial competente para que continúe la liquidación.

**G-i) “Artículo 484.-** *Las disposiciones de este capítulo serán aplicables cuando se enajena el establecimiento en su mayor parte como un solo todo, y cuando la transmisión se refiera a dos o más lotes, realizados en forma que salgan de las condiciones normales del giro del establecimiento.”*

Este artículo es, en nuestro concepto, muy importante, porque aunque de una manera no muy técnica, en él legislador lo que está tratando de establecer es que la especialidad de las normas de este capítulo está dada en que el objeto del negocio sea un establecimiento o parte importante de él. Hubiera sido deseable que indicara que se puede tratar de una parte del establecimiento, siempre que conserve la vocación productiva y la aptitud de producir utilidades.

En palabras del profesor Ángel Rojo: “Las dudas que puedan suscitarse deben resolverse con arreglo al “criterio de la suficiencia”: es decir, si los elementos que se transmiten son suficientes para que el adquirente pueda desarrollar con ellos la actividad empresarial, se presumirá que ha existido transmisión de establecimiento, en tanto que, en caso contrario, habrá de entenderse que no ha habido transmisión del establecimiento, sino de elementos aislados del mismo.” (36)

Reiteramos lo dicho en el sentido de que este artículo o disposición no pretende prohibir ni limitar la circulación de los bienes que conforman el establecimiento, lo que pretende es establecer cuándo se aplican las normas del capítulo y cuando las de la compraventa mercantil o, en su caso, la civil.

**G-j) “Artículo 485.-** *Los acreedores del establecimiento comercial o industrial vendido podrán, dentro del referido término de quince días, oponerse a la venta si comprueban con un avalúo sumario que el precio es inferior en un diez por ciento al que racionalmente y dadas las condiciones del mercado y las especiales de la mercadería, podría haberse logrado. Para que la oposición prospere es indispensable no solamente esa comprobación, sino hacer el ofrecimiento formal de tomarlo por la suma que ellos indican, o presentar un comprador que pague al contado dicha cantidad.”*

---

(36) Rojo, Ángel, Lecciones de Derecho Mercantil, Lección 3, El Establecimiento Mercantil, op. cit., p. 95.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

Esta disposición también es muy importante toda vez que le da a la compraventa de establecimiento mercantil el carácter de compraventa sujeta a condición suspensiva. Es claro el interés de los acreedores en que el precio de la venta sea lo más alto posible de allí que se entienda como justificada la posibilidad que el legislador les da de oponerse y ofrecer comprar o un tercero que lo haga, al mejor precio y de contado. No obstante, debe tenerse en cuenta la posibilidad ulterior que se le da al comprador o incluso al mismo vendedor, en el artículo 486.

**G-k) “Artículo 486.-** *El vendedor del establecimiento o el adquirente podrán impedir la acción de los acreedores a que se refiere el artículo anterior, si cubren la diferencia de precio por éstos alegada. La venta quedará firme al pagarse esa diferencia al contado.*

Con este artículo se ratifica que la venta de un establecimiento mercantil o industrial lo es sujeta a condición, toda vez que se indica “la venta quedará firme...” al pagarse la diferencia de contado.

Por otra parte, nótese que se habla de que el pago de la diferencia también sea hecho de contado.

**G-l) “Artículo 487.-** *Si el pago no se hiciera en dinero efectivo, necesariamente deberá estar representado por título-valores comercialmente descontables. El descuento de los mismos deberá hacerse previamente a la publicación del aviso, ya que en cuanto a los acreedores, el depósito debe ser en dinero, salvo que por unanimidad éstos dispongan otra cosa. El descuento en ningún caso afectará a los acreedores.”*

La exigencia de que el pago se haga de contado es importante al legislador porque, como se ha indicado, se trata de una liquidación; no obstante, permite que el pago se haga con “títulos-valores” comercialmente descontables, siempre que el descuento no afecte a los acreedores a pagar.

La única posibilidad de no pagar de contado es que, por unanimidad, los acreedores así lo acuerden.

**G-m) “Artículo 488.-** *La venta de un establecimiento mercantil o industrial en la que no se hayan llenado las formalidades de este capítulo, será absolutamente nula en cuanto a terceros y el comprador no hará buen pago.”*

No hay nulidad que afecte solo a terceros, lo que este artículo está estableciendo es que, si no se sigue el procedimiento antes relatado, la venta no podrá ser opuesta a los acreedores, es decir, será como si no se hubiera hecho y entonces, aunque la titularidad del establecimiento haya cambiado, ellos, los acreedores, siempre podrán cobrar sus créditos con los bienes que forman parte del establecimiento.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

La nulidad de la venta no depende del procedimiento, depende, como todo otro negocio jurídico, de que sus elementos esenciales (voluntad, objeto y causa) existan y no presenten ningún vicio.

**G-n) “Artículo 489.-** *Con el objeto de garantizar ampliamente a los acreedores, el precio deberá pagarse en su totalidad, salvo que éstos, por unanimidad, acepten forma distinta de pago, o convengan con el comprador, todos o algunos, en aceptarlo como deudor, liberando definitivamente al vendedor. No podrán tomarse como parte del precio obligaciones anteriores del vendedor en favor del adquirente o anticipos si quedaren otros acreedores sin pagar en descubierto, salvo en el caso de que la adquisición se haya hecho por remate en juicio promovido por un acreedor que en esas circunstancias se hubiere adjudicado el negocio.”*

Este artículo establece, como se indicó antes, la excepción a que se pague a los acreedores, porque permite que los acreedores pacten con el comprador, la novación de deudor. Además, establece algunas limitaciones a compensaciones con deudas previas del vendedor en favor del comprador, o a utilizar anticipos.

**H.** Mención aparte merece el tema de los trabajadores que prestan sus servicios en el establecimiento. En nuestro país existe la idea de que cuando un establecimiento cambia de propietario hay que liquidar a los empleados, cosa que no es cierta. Lo que pasa es que generalmente el comprador pide al vendedor que los liquide y así contrata a los que le interesa, sin contingencias laborales y con las condiciones laborales que sean de su conveniencia, siempre dentro del marco de la legislación laboral.

La regulación que existe al respecto es la del art. 37 del Código de Trabajo, que regula la llamada “sustitución patronal” en los siguientes términos: “La sustitución del patrono no afectará los contratos de trabajo existentes en perjuicio del trabajador. El patrono sustituido será solidariamente responsable con el nuevo patrono por las obligaciones derivadas de los contratos o de la Ley, nacidas antes de la fecha de la sustitución y hasta por el término de seis meses. Concluido este plazo, la responsabilidad subsistirá únicamente para el nuevo patrono.”

**I.** Como se ha indicado, existe la posibilidad no solo de hacer diversos negocios que tienen por objeto la hacienda, negocios estos que se podrían llamar “negocios directos”; y también existe la posibilidad de hacer un traspaso indirecto de la hacienda, esto cuando el empresario sea una sociedad mercantil, en cuyo caso, los propietarios de las cuotas, o en su caso de las acciones, representativas del capital de la sociedad empresaria, podrán transmitir dichas cuotas o acciones a un tercero conforme la legislación lo permite. En este caso no varía el propietario de la hacienda, sino el propietario de las cuotas o acciones representativas del capital de la sociedad que funge como “empresario” y habrá operado, reiteramos un traspaso indirecto de la hacienda.

Desde luego en tales casos no se producirá la liquidación de la hacienda y la sociedad seguirá

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

respondiendo ante sus acreedores. Recordemos, además, lo dispuesto en el art. 28 C.com.: “El nuevo socio de una compañía ya constituida responderá, como los demás, de todas las obligaciones contraídas por ésta antes de su admisión, aunque haya cambiado el nombre o la razón social. Toda estipulación en contrario será nula.”

**ANEXO ÚNICO**

**RESOLUCIÓN NO. 7-1994 DE LA SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA,  
DE LAS 14:30 HORAS DEL 2 DE FEBRERO DE 1994.**

**CONSIDERANDOS**

**“III.-** La figura de la empresa tiene dentro del ámbito jurídico un papel fundamental respecto de todas las relaciones referidas al proceso económico. Más que un concepto jurídico es un concepto elaborado por la economía en la época moderna para identificar a los sujetos del sistema económico. Dentro de esta construcción los científicos de esa disciplina también han delineado figuras afines al empresario como serían el capitalista, quien aporta capital para encontrar en los intereses una remuneración fija, el trabajador, quien ofrece a cambio también de una remuneración fija, el salario, sus fuerzas de trabajo y los consumidores, o sea los que demandan bienes o servicios para la satisfacción de sus necesidades, pudiendo en muchos casos también ser empresario y trabajador, o bien reunir en sí elementos de estos tres sujetos, sin embargo, lo que distingue al empresario de cualquier otra figura es su rol de constituir el activador del sistema económico, pues sin su participación éste permanecería paralizado. El empresario cumple un papel intermedio entre quienes ofrecen en el mercado capital u ofrecen trabajo y aquellos que demandan bienes o servicios. El empresario transforma o combina los medios de producción y en ese sentido está llamado a ser un creador de riqueza.

**IV.-** En los diferentes ordenamientos jurídicos el concepto de empresa es utilizado permanentemente, aún cuando -al igual como sucede es nuestro país- no se haya adoptado formalmente un concepto específico, como sucede con tantos otros fenómenos de los tiempos modernos. No obstante ello, se encuentran conceptos jurídicos muy bien elaborados cuya referencia permite comprender los elementos característicos de la empresa -si se le ve desde un punto de vista objetivo- o el empresario -desde el ángulo subjetivo-. En este aspecto resulta interesante el concepto de empresario introducido en el sistema del Derecho Privado italiano, en su artículo 2082, cuando señala "es empresario quien ejercita profesionalmente una actividad económica organizada hacia el fin de la producción o el intercambio de bienes o servicios". Independientemente de analizar los elementos de la profesionalidad, el fin de lucro, los diferentes tipos de empresarios, privados o públicos, o la sustitución por medio del empresario de la vieja figura del comerciante, lo más importante es la actividad productiva. En efecto el fin respecto del cual la actividad del empresario se

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

encuentra directamente referida es la del intercambio de bienes y servicios. Se incluye en este criterio el antiguo concepto del comerciante como "hombre de negocios" para, y por medio del empresario, ser "el productor", pues es él quien produce bienes y servicios. La actividad no es cualquiera, solo puede ser la producción o el intercambio de bienes y servicios.

**V.-** Existen diversos tipos de actividades. Ello permite clasificar distintos tipos de empresas. La diferenciación más usual está entre el empresario comercial y el empresario agrícola. Actividades industriales, actividades comerciales, actividades agrícolas están al centro de la atención para hacer esa diferencia, aun cuando estas últimas hasta hace muy pocas décadas no merecieron de una atención especial. En muchos Códigos de Comercio se estableció el principio de calificar como comercial toda aquella actividad residual de lo no agrícola, pero también hoy existen normas cuya orientación permite distinguir con mayor precisión en qué casos se está en presencia de una actividad agrícola o no. Sobre el particular, el artículo 2135 del Código Civil Italiano señala: "Es empresario agrícola quien ejerce una actividad dirigida al cultivo del fundo, a la silvicultura, a la crianza de ganado y actividades conexas" y en el segundo párrafo del mismo artículo se agrega "Se consideran conexas las actividades dirigidas a la transformación o a la enajenación de los productos agrícolas, cuando están incluidas en el ejercicio normal de la agricultura". Respecto de esta norma pueden plantearse dos precisiones importantes: 1) Existen actividades agrícolas principales y actividades agrícolas conexas, siendo estas últimas calificables como agrícolas, aun cuando en principio no lo son, por ser ejercitadas por el mismo empresario agrícola dentro de su proceso productivo, tal es el caso del productor de leche que transforma su producto en queso, o el empresario que también comercializa sus productos. 2) La doctrina ha preferido sustituir una lista de actividades principales por la fórmula "cría de animales y cultivo de vegetales", lo cual entraña la adopción de un criterio biológico, donde el riesgo de la naturaleza también determina la actividad (los conceptos contenidos en los considerandos anteriores los ha reiterado en forma abundante esta Sala, entre muchas, en las sentencias número 9 de las 14 horas y 15 minutos del 16 de enero de 1991 y 68 de las 16 horas y 10 minutos del 8 de mayo de 1991). Las disposiciones de los artículos 1º y 2º inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria, y, en general, la jurisprudencia de esta Sala han permitido plantear esta distinción (según se desprende de las mismas sentencias antes citadas).

**VI.-** El paralelismo entre los conceptos de empresa comercial y empresa agraria es muy importante. Con la teoría de la empresa el comerciante ya no es visto como "especulador" sino como "productor". Ello se debe a la inclusión de la agricultura dentro de la actividad empresarial, para superar el criterio clásico de vincularla a la tierra, al cultivo del fundo, al derecho de gozar y disfrutar de la cosa en forma plena y exclusiva dentro del ámbito del derecho de propiedad. Cuando el productor agrícola se vincula a la comercialización de sus productos su acción está excluida de los actos de comercio: no es un comerciante pues no es su actividad principal, su profesión, ni lo puede ejercer habitualmente, no obstante ir al mercado al colocar sus productos, interponiéndose -como intermediario- con el consumidor en la circulación de los bienes. Pero esa es la misma situación del industrial, quien también concurre al mercado a vender sus productos, también se coloca en relación

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

con el consumidor, pero en modo alguno es comerciante. Bajo la teoría de los actos de comercio la actividad del agricultor y del industrial podría en unos casos ser comercial y en otros no: ello conlleva una respuesta insatisfactoria. Razones de orden lógico y jurídico obligan a excluir a los sujetos de la agricultura y la industria como "comerciantes" o "especuladores del trabajo", como pretendería la doctrina comercial clásica. La realidad, motivaciones de orden político e incluso social, en fin, el avance del mundo moderno en la nueva dimensión económica, obligan a superar aquél criterio de la agricultura vinculada al Código Civil y a un comerciante encargado únicamente de satisfacer las exigencias especulativas del capitalismo industrial, donde solo jugaba el papel de intermediario entre el propietario de los medios de producción y el consumidor, en la expectativa de tener una ganancia de tal mediación. Nace en esta forma la necesidad de concebir un modelo unitario de empresa. Con este criterio, propio de la economía, se unifican actividades donde antes solo se buscó plantear diferencias, y así, hoy, la condición jurídica de toda actividad productiva -industrial, agraria, comercial- asume un carácter eminentemente empresarial. La formulación del concepto de empresa es otro esfuerzo más de la ciencia jurídica por elevar a categorías de pensamiento y lógica elementos dispersos, aún cuando el codificador no los haya tomado en cuenta. Igual sucede -entre muchos otros casos citables- con el negocio jurídico, figura no prevista en el ordenamiento jurídico donde se unen dentro de esa categoría tanto el contrato, cuanto la obligación unilateral, el matrimonio y el testamento, para recibir un mismo tratamiento bajo un ángulo de examen desconocido al momento de la codificación. La empresa, a diferencia de los otros conceptos formados por la ciencia jurídica, tiene la ventaja de ser parte de una realidad viviente, originada en la economía -y como sucedió en el origen con el Derecho Comercial- cobra vida jurídica a través de la interpretación jurisprudencial.

**VII.-** La empresa es calificada como comercial cuando ejercita actividades típicamente comerciales o industriales. Algunos códigos, e incluso cierta doctrina y jurisprudencia, las ubican como las residuales de la agraria. Por ser un criterio diferente al de la teoría de los actos de comercio su clasificación resulta distinta de la tradicional. Existen diferentes categorías: 1) **Actividad de intermediación en la circulación de los bienes.** Es la típicamente comercial. El empresario adquiere bienes y, sin transformar su sustancia, media en su intercambio. La fórmula utilizada por el Derecho Comercial de estar dirigida "al fin ... del intercambio de bienes" (así el numeral 2082 del Código Civil italiano) no coincide con el criterio básico de **intermediación** en el comercio de esos bienes. El intercambio, en la expresión más simple, es la enajenación de un bien a cambio de un precio. La intermediación requiere un bien propio o ajeno para luego ser vendido. 2) **Actividad industrial dirigida a la producción de bienes o de servicios:** el empresario organiza económicamente su actividad con el fin de producir nuevos bienes, transformando la materia prima, para luego venderlos; aunque no es típicamente comercial, está comprendida dentro de este tipo de empresas. 3) **Las actividades de transporte terrestre, acuático o aéreo:** consiste en el traslado espacial de personas o cosas por tierra, agua o aire. La empresa constituye actualmente -en la normalidad de los casos- un instrumento indispensable para quien realiza la actividad de transporte, debido al gran desarrollo de los medios empleados y al crecimiento de la demanda en la prestación de este tipo de servicios. 4) **La actividad bancaria o asegurativa:** consiste en la intermediación en la

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

circulación del dinero, en consecuencia es de las típicamente comerciales. Las empresas bancarias cumplen una doble función: la pasiva consiste en la recolección de ahorros entre el público y se ejerce mediante el depósito bancario; la activa es el ejercicio del crédito y se realiza a través de ese contrato, la anticipación bancaria, etcétera. 5) **Las actividades auxiliares:** son las realizadas por el mediador y el agente de comercio. El primero realiza una labor de mediación en la relación de dos o más partes para la conclusión de un negocio, sin estar en relación de colaboración, dependencia, o representación con ninguna de ellas. El agente de comercio asume el encargo de promover, por cuenta de otro, la conclusión de contratos en una zona determinada y en forma permanente a cambio de una retribución. También son consideradas actividades auxiliares todas las ejercidas por un empresario con ventaja para otros, por ejemplo, las realizadas por agencias de publicidad, agencias de viajes, etcétera.

**VIII.-** Si bien la empresa nace a través de contratos e incluso se extingue por su mismo medio, la vida de ella tiene sentido en cuanto se encuentra vinculada con el mercado. Pero en éste actúa en función de libertades propias de la empresa y de respeto a los mismos productores y consumidores. Priman entre ellas la libertad de iniciativa privada y la libertad de competencia, sin las cuales la empresa no podría subsistir. Pero igualmente existen otras garantías absolutamente indispensables para la sobrevivencia de las empresas, y de quienes permiten su expansión, dentro del sistema: son ellas la represión a la competencia desleal y el respeto a los derechos del consumidor (incluso, recientemente, dentro de ésta última también se incluye el respeto al ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para garantizar el consumo de bienes sanos, en fin, la salud y la vida de los consumidores). Los contratos se dividen en contratos constitutivos del ordenamiento de la empresa y contratos al servicio de la empresa: los primeros han sido definidos incluso como contratos de la organización (global) de la empresa, o más simplemente "contratos de empresa", mientras los segundos son contratos de ejercicio, o también llamados "para la empresa" (Sobre esta distinción ver las sentencias de esta Sala N° 217 de las 16 horas del 27 de junio de 1990, N° 229 de las 15 horas del 20 de julio de 1990, N° 243 de las 16 horas 35 minutos del 27 de julio de 1990, N° 123 de las 15 horas del 31 de julio de 1991, N° 238 de las 15 horas con 30 minutos del 26 de diciembre de 1991, N° 153 de las 10 horas con 40 minutos del 13 de noviembre de 1992 y N° 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993. Sobre las características de los contratos agrarios pueden verse las resoluciones también de esta Sala Nos. 71 y 73 de las 14 horas 20 minutos y 14 horas 30 minutos del 30 de junio, y 75 de las 14 horas 15 minutos del 2 de julio, todas de 1993)."

**BIBLIOGRAFÍA.**

**DOCTRINA.**

**Campobasso, Gian Franco, Manuale di Diritto Commerciale, UTET, Italia, Terza edizione a cura**

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**

**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

di Mario Campobasso, 2004, 596 pp.

**Certad Maroto, Gastón**, Temas de Derecho Comercial, Editorial Juritexto, San José, 3 Edición, 2007, 258 pp.

**De Ferra, Giampaolo**, Lezioni di Diritto Commerciale, Lezione I, L'imprenditore, Cedam, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Italia, 2001, pp. 1-18.

**De Ferra, Giampaolo**, Lezioni di Diritto Commerciale, Lezione IV, L'azienda, Cedam, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Italia, 2001, pp. 23-29.

**Galgano, Francesco**, Diritto Commerciale, L'imprenditore-Le società, Edizione compatta, Zanichelli Editore, Bologna, Italia, Quarta edizione, 2005, 490 pp.

**Mangini, V.**, Diritto Commerciale, Capítulo II, L'Azienda, Monduzzi Editore, Bologna, Seconda Edizione, 1995, 989 pp.

**Mora, Rojas, Fernando**, Introducción al Derecho Comercial, Editorial Juritexto, San José, Costa Rica, Tercera edición, 2003, 288 pp.

**Rojo, Angel**, Lecciones de Derecho Mercantil, Lección 2, El Empresario, Obra dirigida por Aurelio Meléndez, Thomson Civitas, Quinta Edición, 2007, pp. 41-75.

**Rojo, Angel**, Lecciones de Derecho Mercantil, Lección 3, El Establecimiento Mercantil, Obra dirigida por Aurelio Meléndez, Thomson Civitas, Quinta Edición, 2007, pp. 78-111.

**Triola, Roberto**, Codice Civile, annotato con la giurisprudenza, Giuffrè Editore, Italia, Terza edizione aggiornata al 3 maggio 2003, 2990 pp.

**Volpe Putzolu, G.**, Diritto Commerciale, Capítulo I, L'Impresa, Monduzzi Editore, Bologna, Seconda Edizione, 1995, 989 pp.

**LEGISLACIÓN.**

**Código Civil de Costa Rica**, Ley No. 63 de 28 de setiembre de 1887.

**Código de Comercio de Costa Rica**, Ley No. 3284 de 30 de abril de 1964.

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

**Código de Trabajo de Costa Rica**, Ley No. 2 de 27 de agosto de 1943.

**Código Procesal Civil**, Ley No. 7130 de 21 de julio de 1989.

**Ley de Fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas**, Ley No. 8262 de 2 de mayo de 2002.

**Ley de Garantías Mobiliarias**, Ley No. 9246 de 7 de mayo de 2014.

**Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos**, Ley No. 7527 de 10 de julio de 1995.

**RESOLUCIONES JUDICIALES.**

**Resolución No. 7-F-94.CIV de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 14:30 horas del 2 de febrero de 1994.**

**ÍNDICE**

**IX.- La Empresa.**

§34.- Notas generales. . . . . V-2

**X.- El Empresario.**

§35.- Notas generales. . . . . V-7

§36.- Actividad económica realizada por el empresario. . . . . V-8

§37.- Actuación a nombre propio. . . . . V-11

§38.- Profesionalidad de la actividad. . . . . V-12

**XI.- La Hacienda.**

§39.- Notas generales. . . . . V-13

§40.- Elementos que integran la hacienda. . . . . V-13

§41.- La organización. . . . . V-14

§42.- La Hacienda en Costa Rica. . . . . V-15

§43.- El derecho de llave en Costa Rica. . . . . V-17

§44.- Negocios jurídicos cuyo objeto es la Hacienda, con especial referencia  
a la compraventa y su regulación en el Código de Comercio. . . . . V-26

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**

**www.iusmercatorum.com**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**TEMA V: LA EMPRESA**  
**- VERSIÓN 2018 -**

---

**Anexo Único.**

Resolución No. 7-1994 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia,  
de las 14:30 horas del 2 de febrero de 1994. . . . . V-34

**Bibliografía.** . . . . . V-37



---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.com)**

Este material solo puede ser utilizado para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.