

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 462-2000

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA .-San José, a las nueve horas cinco minutos del siete de diciembre del dos mil.-

Proceso **ABREVIADO** establecido en el **JUZGADO QUINTO CIVIL DE SAN JOSE** , por **EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA** , representada por Juan Dent Martínez, mayor, casado, Ingeniero Civil, cédula 1-171-380, vecino de San José, contra **AUTO PLAZA SAN PEDRO SOCIEDAD ANONIMA** , representada por Manuel Dobles Mora, mayor, divorciado, empresario, cédula 1-340-795, vecino de San José.- Interviene como apoderado especial de la actora el licenciado Juan A. Casafont Odor y de la demandada los licenciados Ana Nuria Ramírez Ulate y Mario Ramírez Segura.-

RESULTANDO:

- 1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de cuatrocientos setenta y seis mil cien colones es para que en sentencia se declare:"... **PRIMERO:** Que por el incumplimiento grave contractual de cesión de los derechos del arrendamiento, sin que mediase consentimiento del arrendador, se declare resuelto el contrato de arrendamiento celebrado el 25 de julio de 1989 y se ordene el desalojamiento del inmueble dado en arrendamiento. **SEGUNDO:** Que se condene a la sociedad demandada al pago de los daños y perjuicios ocasionados, que se determinarán en ejecución de sentencia.- **TERCERO:** Que se le condene con el pago de ambas costas de este proceso, cuyo afianzamiento de antemano dejo pedido"(Sic).-
- 2.- La accionada fue debidamente notificada por medio de su representante y la contestó negativamente oponiéndole las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva y prescripción.-
- 3.- La licenciada Gilda María Gatgens Gómez, Juez quinta Civil de San José, en sentencia dictada a las ocho horas quince minutos del quince de junio del año dos mil, resolvió: "...POR TANTO: Se acoge la excepción de falta de derecho opuesta por AUTO PLAZA SAN PEDRO S.A. rechazándose las excepciones de prescripción, falta de legitimación ad causam activa y pasiva.- Se

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

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

declara sin lugar en todos sus extremos la demanda ordinaria formulada por Empresas Dent S.A.- Se resuelve este asunto sin especial condenatoria en costas.-" (Sic).

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por ambas partes. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

REDACTA la Juez **RODRIGUEZ ALVARADO; Y,**

CONSIDERANDO:

I- Se aprueba el considerando relativo a confesión pero modificándolo para tener por confeso en cuanto a todas las preguntas al representante de la demandada, ya que las preguntas 4) y 5) son hechos propios de Auto Plaza San Pedro S.A. (Ver folio 136).

II- Se corrige el hecho probado 4) para agregarle que lo arrendado es un lote sin construcción de la finca, Partido de san José, Sistema de Folio Real Matrícula N ° 332.786-000, en el que de acuerdo con el contrato de arrendamiento la sociedad arrendataria construiría un edificación para venta de autos. Se elimina el hecho probado 7)- por no ser relevante para la decisión de este caso y se sustituye por: 7)- Que por resolución del a-quo se ordenó poner en posesión a la actora del inmueble arrendado, por haber sido desocupado, lo que efectivamente se llevó a cabo el día 18 de diciembre de 1998. (Lo anterior acreditado con folios 213 y 216). Se modifica el hecho 8) para que en su lugar se lea así: Que la parte accionada Auto Plaza San Pedro S.A realizó un contrato de venta de establecimiento mercantil con la sociedad Inversiones Nova Friburgo S.A en el que acordaron: "Que la primera compareciente le vende a la segunda compareciente el derecho de explotación que posee Auto Plaza San Pedro S.A, de un local comercial destinado a la compra y venta de vehículos, situado en el distrito primero, cantón quince de la provincia de San José, finca inscrita al folio real matrícula tres tres dos siete ocho seis- cero cero cero que mide mil metros cuadrados.- La venta del derecho de explotación del local mencionado anteriormente es por la suma de seiscientos mil colones, quedando ambas sociedades facultadas de explotar dicho local para las compras y venta de vehículos propios o en consignación. Las sociedades aquí comparecientes se convierten en lo sucesivo en copropietario (sic) del derecho de explotación del local comercial mencionado. " (Ver folio 11). Y se aprueban los demás hechos probados que contiene la sentencia de primera instancia por ser un fiel reflejo de las pruebas que constan en autos.

III- Se le agrega un considerando de hechos indemostrados a la sentencia recurrida: Que no probó la parte actora que se diera únicamente un contrato de cesión del arrendamiento entre la sociedad accionada y la sociedad Inversiones Nova Friburgo S.A.

IV- La apoderada de la parte accionada plantea recurso de apelación con fundamento en que el a-quo no resolvió el incidente de deserción planteado el 16 de julio de 1999, no obstante que este Tribunal le había ordenado a la juez resolver el mismo, por lo que al no haberlo hecho así procede la nulidad de la sentencia. No lleva razón la recurrente por cuanto ya la juez resolvió a folio 266 en

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

- 3 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

resolución de las 9:30 horas del 25 de abril del año 2000 la gestión de deserción planteada, dicha resolución le fue notificada a la parte demandada el cinco de mayo del presente año (ver folio 267). En consecuencia, ha de rechazarse la nulidad alegada.

V- En este asunto también apela la parte actora por medio de su apoderado, quien está inconforme con la sentencia de primera instancia por cuanto el a-quo rechaza la demanda planteada, en que pide la actora la resolución contractual del contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandada como inquilina y la sociedad actora como dueña del terreno donde se estableció un negocio comercial dedicado a la compra y venta de automóviles, pide además de la resolución del contrato el pago de daños y perjuicios. Impugna el sustento legal del fallo pues considera que la ley aplicable es la de inquilinato N ° 4898 del 16 de noviembre de 1971 cuyo artículo 9 prohíbe expresamente la cesión de los derechos arrendaticios, sin el consentimiento expreso de la arrendante, cita jurisprudencia de la Sala Primera N ° 104 de las 16 horas del 3 de setiembre de 1975 y del Tribunal Primero Civil N ° 782 de las 8:55 horas del 8 de junio de 1983 y N ° 484 de las 8:40 horas del 13 de abril de 1994 . Aduce el recurrente que las cesiones de derechos de arrendamiento celebradas sin la autorización de la parte arrendante celebradas entre la accionada y Inversiones Nova Friburgo S.A y las posteriores a Auto Sueca S.A y Automotores del Este S.A resuelven el contrato por incumplimiento grave, al tenor de los artículos 1145 y 1147 del Código Civil. Indica que la juzgadora desconoce la normativa aplicable, pues circunscribe el caso a la presencia de "subarriendo", lo cual es totalmente diferente a las cesiones no consentidas comprobadas en autos e infundadamente rechaza del interrogatorio las preguntas 4 y 5 cuando constituyen hechos propios de la sociedad confesante, que la juez ignora el incumplimiento grave que se da al hacerse esas cesiones, que al no comparecer el confesante las cinco preguntas deben tenerse por contestadas afirmativamente, que al tenerse por confesa a la sociedad accionada reconoce que quedaba obligada a no ceder los derechos de arrendamiento parcial o totalmente y que al confundir la juez la cesión de derecho de arrendamiento no consentida con la figura del subarrendamiento sin consentimiento, incurre en un error, pues sustenta la decisión en que al regir el Código Civil en la contratación celebrada de un lote vacío y no mediando prohibición expresa para subarrendar, no se configura incumplimiento alguno. Sin embargo aduce el recurrente que al comprobarse en la confesional de la demandada, reconocimiento judicial y entero de depósito judicial que con las cesiones aludidas no consentidas, se incumplió gravemente el contrato de arrendamiento, al tenor de los artículos 1145 y 1147 del Código Civil aún con esta normativa pero que la aplicable es la derogada Ley de Inquilinato y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en que expresamente se prohíbe la cesión no consentida de los derechos arrendaticios. Que el contrato se firmó el 25 de julio de 1989 por lo que es de aplicación la Ley de Inquilinato. Alega además que con la certificación del proceso de desahucio que aportó prueba que lo que rige es esta ley por cuanto lo que prevalece es que se arrienda el lote para construir y poner a funcionar un negocio comercial; por lo que debe aplicarse el artículo 9 de la citada ley que prohíbe la cesión de derechos de arrendamiento sin consentimiento. Transcribe el recurrente citas jurisprudenciales en apoyo a esta tesis.

VI- La parte actora apela de la sentencia de primera instancia por medio de su apoderado Lic. Juan

www.derechocomercial-cr.com

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

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

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

Antonio Casafont Odor, quien está inconforme con la sentencia de primera instancia por cuanto el a-quo rechaza la demanda planteada, en que pide la actora la resolución contractual del contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandada como inquilina y la sociedad actora como dueña del terreno donde se estableció un negocio comercial dedicado a la compra y venta de automóviles, pide además de la resolución del contrato el pago de daños y perjuicios. Impugna el sustento legal del fallo pues considera que la ley aplicable es la de inquilinato N ° 4898 del 16 de noviembre de 1971 cuyo artículo 9 prohíbe expresamente la cesión de los derechos arrendaticios, sin el consentimiento expreso de la arrendante, en lo que lleva parcialmente razón el recurrente sólo en cuanto a que la Ley de Inquilinato derogada es la aplicable al caso, en primer lugar porque el contrato se firmó bajo la vigencia de esa ley y en estos casos en que se arrienda un lote donde se va a explotar un negocio comercial lo que prevalece es el destino que se le va a dar al arriendo, por lo que las citas de jurisprudencia citadas por él de la Sala Primera N ° 304 de las 10 horas del 20 de setiembre de 1974 y del Tribunal Primero Civil N ° 782 de las 8:55 horas del 8 de junio de 1983 y N ° 484 de las 8:40 horas del 13 de abril de 1994 son procedentes en cuanto a su aplicación, no hay duda de que se trata de un asunto al que debe aplicársele la Ley de Inquilinato derogada y el numeral 9 se refiere a la prohibición de ceder el arrendamiento a terceras personas, aunque el contrato no diga expresamente nada al respecto, se entiende que está prohibido, lo que ocurre es que en la especie no se trata de un asunto de cesión de un arriendo pura y simplemente, ya que estamos frente a un caso de traspaso de un establecimiento comercial, lo que está comprobado con el folio 11 de la certificación a folios 7 a 50 del expediente, en que consta que la sociedad accionada le traspasa el establecimiento mercantil a la sociedad Inversiones Nova Friburgo S.A por la suma de \$600.000, lo que conlleva a que el traspaso dicho incluye punto comercial, derecho de llave, el local donde se explota la actividad, y el arrendamiento, pues el traspaso contempla la cesión del contrato necesariamente como elemento integrante de la hacienda mercantil, y constituye una excepción a la prohibición contemplada en el inc. c) del numeral 9 de la Ley de Inquilinato que dispone: "...Tratándose de locales dedicados al comercio, la venta, traspaso o cesión del negocio no dará derecho al propietario del local a pedir su desocupación si el adquirente del negocio acepta y cumple las obligaciones que su vendedor o cedente tenía con él; (Adicionado este párrafo por Ley N ° 680 de 3 de setiembre de 1946)". Aduce el recurrente que las cesiones de derechos de arrendamiento celebradas sin la autorización de la parte arrendante entre la accionada e Inversiones Nova Friburgo S.A y las posteriores a Auto Sueca S.A y Automotores del Este S.A da derecho a resolver el contrato por incumplimiento grave, al tenor de los artículos 1145 y 1147 del Código Civil, en lo que no lleva razón pues no se requiere de autorización para vender el negocio comercial, el cual está regulado por los artículos 478 y siguientes del Código de Comercio. Indica el recurrente que la juzgadora desconoce la normativa aplicable, pues circunscribe el caso a la presencia de "subarriendo", lo cual es totalmente diferente a las cesiones no consentidas comprobadas en autos e infundadamente rechaza del interrogatorio las preguntas 4 y 5 cuando constituyen hechos propios de la sociedad confesante, que la juez ignora el incumplimiento grave de esas cesiones, que al no comparecer el confesante las cinco preguntas deben tenerse por contestadas afirmativamente, que al tenerse por confesa a la sociedad accionada reconoce que quedaba obligada a no ceder los derechos de arrendamiento parcial o totalmente. No obstante que se tuvo por confesión ficta las preguntas, lo cierto es que del contrato se desprende que el

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

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

verdadero negocio fue un traspaso del negocio mercantil lo cual no constituye una violación del artículo 9 indicado en la demanda. En cuanto a que al confundir la juez la cesión de derecho de arrendamiento no consentida con la figura del subarrendamiento sin consentimiento, incurre en un error, pues sustenta la decisión en que al regir el Código Civil en la contratación celebrada de un lote vacío y no mediando prohibición expresa para subarrendar, no se configura incumplimiento alguno, sí hay un error en la aplicación que hace la juez del Código Civil, pues como ya se indicó se aplica la derogada Ley de Inquilinato. En cuanto a que las cesiones aludidas no consentidas, son un incumplimiento grave del contrato de arrendamiento, al tenor de los artículos 1145 y 1147 del Código Civil, no lleva razón por que más bien de ellos se concluye que en este caso el traspaso está permitido. No existe ningún incumplimiento grave que amerite la resolución contractual ni el pago de daños y perjuicios, sea cual sea la ley que se aplique ya sea la derogada Ley de Inquilinato, o la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos porque en ambas no se prohíbe el traspaso del establecimiento mercantil, que fue lo que ocurrió en este caso. Aunque como el contrato se firmó el 25 de julio de 1989 se debe aplicar la Ley de Inquilinato. Alega además que con la certificación del proceso de desahucio que aportó prueba que lo que rige es esta ley por cuanto lo que prevalece es que se arrienda el lote para construir y poner a funcionar un negocio comercial; por lo que debe aplicarse el artículo 9 de la citada ley que prohíbe la cesión de derechos de arrendamiento sin consentimiento, lleva razón en cuanto a que rige la ley de inquilinato pero no en cuanto a la prohibición de ceder el arriendo, por cuanto eso no fue lo que ocurrió en la especie, sino un traspaso del negocio comercial, que sí está permitido. En razón de lo expuesto se debe rechazar la nulidad alegada. Se adiciona el fallo, en el sentido de que se tiene por confesa a la demandada en las cinco preguntas que le formuló la actora. En lo apelado, y por las razones aquí expuestas, se confirma la sentencia recurrida.

POR TANTO:

Se rechaza la nulidad alegada. Se adiciona el fallo, en el sentido de que se tiene por confesa a la demandada en las cinco preguntas que le formuló la actora. En lo apelado, y por las razones aquí expuestas, se confirma la sentencia recurrida.

Juan Ramón Coronado Huertas

Ana Eugenia Rodríguez Alvarado
Racc

Alvaro Hernández Aguilar

www.derechocomercial-cr.com

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