

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

CLASE NO. 5: LA EMPRESA

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 98-2007

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

Proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO CIVIL DE PUNTARENAS**, bajo el número de expediente 02-100177-296-CI, por **ELENA QUIROS MUÑOZ**, mayor, divorciada, comerciante, vecina de San Ramón de Alajuela, cédula 6-069-865, contra **JESUS UGALDE SEGURA**, mayor, divorciado, rentista, vecino de Esparza, cédula 6-018-8020. Interviene como apoderado especial judicial del accionado el licenciado Guillermo Ugalde Segura.-

RESULTANDO

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de tres millones de colones, es para que en sentencia se declare: "...1. Con lugar en todos sus extremos la presente demanda. 2. Que se ordene mi restablecimiento como arrendataria del local comercial "Bar y Restaurante Mala Noche" situado en Esparza, costado oeste del Mercado Municipal, declarando a su vez que tengo el derecho subjetivo de permanecer como arrendataria de dicho local hasta la expiración del contrato o el advenimiento de alguna causal de desahucio. 3. Que se declare que la infrascrita cumplí con el deber de información de que habla el artículo 79 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos con respecto al señor Jesús Ugalde Segura por medios equiparables y con igual efectividad en el caso concreto que los sugeridos textualmente en el artículo citado y por lo tanto el demandado fue eficazmente notificado del subarriendo pactado entre el señor Alvaro Ramírez Salas y la infrascrita, inclusive con anterioridad al día seis de marzo de 2000. 4. Que se condene al demandado al pago de ambas costas de la presente acción Accesorias: 1. Que se declare que el señor Jesús Ugalde Segura al momento de interponer el proceso de desahucio N° 01-100053-0437-CI del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Esparza mintió al decir que no fue informado por la infrascrita desde inicios de marzo de 2000 del subarriendo pactado entre el señor Alvaro Ramírez Salaz y la infrascrita. 2. Que se declare que el señor Jesús Ugalde Segura cometió fraude procesal en el proceso de desahucio N° 01-100053-0437-CI del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Esparza y que por lo tanto se ordene la cesación de los efectos para mí negativos que se hubieren producido a raíz del proceso citado. 3. Que se condene al demandado al pago de ambas costas de la presente acción.".-

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

**ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

2.- El accionado fue debidamente notificado de la demanda, la contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de legitimación activa, falta de derecho y sine actione agit.-

3.- El Licenciado Minor Antonio Jiménez Vargas, Juez Civil de Puntarenas, en sentencia dictada a las siete horas treinta minutos del dieciocho de abril de dos mil cinco, resolvió: “ **POR TANTO** : Conforme lo expuesto y normas citadas, se acoge parcialmente el incidente de hechos nuevos que presenta la actora Elena Quirós Muñoz y se tienen como hechos nuevos los siguientes, que la actora redacta así: “ *Primero: Mediante sentencia de segunda instancia dictada por el Juzgado de Mayor Cuantía de Puntarenas a las catorce horas del veintiuno de marzo de dos mil dos, este Despacho confirmó la sentencia de primera instancia dentro del proceso de Desahucio de Jesús Ugalde Segura contra Elena Espinoza Muñoz (exp. 01-100053-0437-CI). La confirmación de la Sentencia de primera instancia produjo por lo tanto la confirmación del desalojo en su contra, que según he dicho, es producto de la mala fe del hoy demandado mediante este proceso.- Segundo: en el mes de marzo de dos mil dos, en cumplimiento de la sentencia citada, debió abandonar el local comercial donde se encontraba su negocio “Bar La Mala Noche”. Se rechaza el hecho tercero del incidente de hechos nuevos.- Se rechaza la prueba que para mejor proveer propuso el demandado .- Se **DECLARA CON LUGAR** el proceso **ORDINARIO** de **ELENA QUIROS MUÑOZ** en contra de **JESÚS UGALDE SEGURA** y en consecuencia se dispone: Que al haber cumplido la actora con el deber de notificar la cesión de que habla el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos con respecto al señor Jesús Ugalde Segura, se ordena restablecer a la actora como arrendataria del local comercial “Bar y Restaurante Mala Noche” situado en Esparza, Costado Oeste del Mercado Municipal, quien tiene el derecho subjetivo de permanecer como arrendataria de dicho local hasta la expiración del contrato o el advenimiento de alguna causal de desahucio, **salvo que el inmueble esté siendo ocupado por arrendatario o cualquier tercero con mejor derecho, lo que se debe tomar en consideración a la hora de ejecutar esta sentencia.** Al acogerse la pretensión principal, se omite hacer pronunciamiento sobre las subsidiarias.- Se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y sine actione agit.- Se condena al demandado al pago de las costas procesales y personales.”(Sic).-*

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por el licenciado Guillermo Ugalde Segura en su carácter de apoderado especial judicial del demandado. En el procedimiento se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA el Juez **ALVARADO LUNA**; y,

CONSIDERANDO:

I) De previo al análisis del recurso de apelación que nos ocupa, resulta importante para este tribunal referirse a un aspecto de cuidado, como lo es el nombre de la parte actora. Esto porque en la copia certificada del proceso de desahucio que se tramitó contra la aquí actora, aparece ella como Elena Espinoza Muñoz, y así aparece ella presentándose en el citado proceso, indicando que su número de cédula es 6-069-865. Así aparece también en la escritura número sesenta y cinco, visible a folio 74 que se aporta como prueba dentro del presente proceso. Ahora bien, en la demanda que inicia este expediente, la actora se presenta como Elena Quirós Muñoz, indicándose el mismo

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

- 3 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

número de cédula ya mencionado. Al firmar, la aquí actora lo hace como “EQuiros”. Siendo el mismo número de cédula, este Tribunal entiende que se trata de la misma persona, y que en este proceso se ha presentado, y se le ha tratado como Elena Quirós Muñoz, con lo que no debe haber confusión alguna en este sentido.

II) En cuanto a la relación de hechos probados que contiene el fallo venido en alzada, se modifican los hechos identificados como 3 y 4, para que en su lugar se lean de la siguiente forma: “3) Mediante escritura número sesenta y cinco, otorgada en el protocolo de la notaria Flor de María Jara Sánchez el seis de marzo de dos mil, el señor Alvaro Ramírez Salas vendió a Elena Espinoza Muñoz lo siguiente: su patente de licores nacionales expedida por la Municipalidad de Esparza, Patente número nueve, incluyendo también los siguientes bienes, patente de bar y restaurante, dos estanterías, dos enfriadores, un baño maría, un freidor con dos canastas, una cocina de gas y su respectivo cilindro, ollas, platos, vasos, dos televisores, tres abanicos, un equipo de sonido Sanyo, ocho mesas con sus correspondientes sillas, dieciocho cuadros, ciento diez cajas de envases de refrescos gaseosas y de cerveza, licores, el líquido de los refrescos y cervezas que en el momento de la venta exista, la primera acepta la compraventa por la suma de seis millones de colones, venta que se realiza al día en el pago de la Caja Costarricense del Seguro Social, de los Impuestos municipales, Tributación Directa y Canon respectivo de la municipalidad (ver documento de folio 74); 4) El señor Jesús Ugalde Segura fue enterado de manera verbal de que quien ocupaba el local arrendado y donde se ubicaba el negocio denominado “Bar Mala Noche”, era la señora Elena Quirós Muñoz, pero no se le entregó copia de la escritura de traspaso del negocio” (ver declaraciones de Andrea Carolina Valverde Durán a folios 192 y 193, Rafael Ángel Venegas Arroyo a folios 194 y 195, y Alvaro Ramírez Salas a folios 196 y 197).-

III) Se incluye un hecho de importancia que habrá de tenerse como indemostrado y que se leerá de la siguiente forma: “1) No se acreditó que se haya realizado la publicación de la venta del negocio, en los términos exigidos por el artículo 479 del Código de Comercio”.-

IV) La presente demanda tiene como objeto lograr que se reestablezca a la actora en su derecho al arrendamiento del local comercial donde funcionaba el negocio denominado “Bar Mala Noche”, así como que se declare que ella cumplió con el deber de información de que habla el artículo 79 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos con respecto al demandado, a quien debe tenerse por correctamente notificado del subarriendo pactado entre el señor Alvaro Ramírez Salas y la actora. Como pretensiones accesorias, solicitó la actora que se declare que el señor Jesús Ugalde Segura al momento de interponer el proceso de desahucio N° 01-100053-0437-CI del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Esparza mintió al decir que no fue informado por ella desde inicios de marzo de dos mil del subarriendo pactado entre el señor Alvaro Ramírez Salas y la actora. Igualmente, solicitó que se declare que el señor Ugalde Segura cometió fraude procesal en el proceso de desahucio N° 01-100053-0437-CI del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Esparza y que por lo tanto se ordene la cesación de los efectos para ella negativos que se hubieren producido a raíz del proceso citado. El accionado contestó negativamente la acción, alegando no haber sido enterado legalmente del traspaso, por lo que al haber hecho abandono del local el señor Alvaro Ramírez Salas, procedió al desahucio del local, lo cual fue acogido por el Juez

www.derehocomercial-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

de Menor Cuantía de Esparza y confirmado por el Juez de Mayor Cuantía de Puntarenas. El Juez de instancia, al conocer del proceso, declaró con lugar la demanda indicando que en su criterio el señor Jesús Ugalde Segura había sido correctamente enterado del traspaso del negocio que funcionaba en el local arrendado, con lo cual el desahucio fue abusivo. De lo así resuelto apela el accionado indicando que la realidad de las cosas es que él nunca fue correctamente notificado del traspaso del negocio, y que se enteró de que otra era la persona que explotaba el negocio cuando promovió un proceso de aumento de alquiler. Por tal razón, estima que al no haberse seguido correctamente el procedimiento previsto por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos para la notificación de la cesión del negocio, la demanda resulta improcedente y consecuentemente solicita que se revoque el fallo vertido por el a-quo.

V) Estima este Tribunal que para determinar a ciencia cierta si el aquí demandado fue correctamente notificado o no de la cesión del negocio mercantil, y consecuentemente, si lo resuelto en el proceso de desahucio promovido contra la señora Elena Quirós Muñoz y contra Alvaro Ramírez Salas fue o no abusivo, debe analizarse con detalle las normas que regulan el tema del traspaso de un negocio mercantil cuando éste funciona en un local arrendado a un tercero. Sobre el particular, debe iniciarse el análisis a partir del artículo 78 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, según el cual *“el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar o dar en usufructo, uso, habitación, comodato o fideicomiso el bien arrendado, a menos que medie una autorización expresa del arrendador. En caso de contravención, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato. La tolerancia del arrendador no crea derechos a favor del arrendatario ni de terceros, hasta tanto no se produzca la prescripción”*. Dicha norma, se entiende, se refiere al caso específico de un bien arrendado en donde no funcione un negocio mercantil. La idea del legislador fue evitar abusos sobre el particular y limitar la práctica indebida del arrendatario de subsarrendar, usufructuar, dar en uso o cesión el bien arrendado, siendo ésta una disposición de carácter general. Ahora bien, situación distinta acontece cuando en el local alquilado funciona un negocio mercantil, en cuyo caso la Ley de comentario autoriza expresamente la cesión del negocio, pero para tal efecto deberán cumplirse una serie de requisitos formales en atención de que se trata de una excepción prevista por el legislador. Para evitar abusos, sin embargo, y para que no exista afectación alguna para el arrendante, debe seguirse un procedimiento claramente establecido por el legislador. Reza el artículo 79 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que: *“De la disposición estipulada en el artículo anterior, se exceptúa al arrendatario de un local destinado a establecimiento comercial o industrial, quien puede ceder su derecho de arrendamiento, al traspasar el establecimiento mediante un contrato de compraventa mercantil. Para que la cesión del arrendamiento tenga validez, la compraventa debe comprender todos los elementos del establecimiento mercantil y realizarse con arreglo a los trámites establecidos en el Código de Comercio. Dentro de los quince días naturales siguientes a la escritura pública de la compra-venta mercantil, el cedente y el cesionario del arrendamiento deben notificar la cesión al arrendador y entregarle copia certificada del contrato de compraventa. El cesionario subroga al arrendatario cedente en todos los derechos y obligaciones del arrendamiento. No obstante, salvo acuerdo distinto con el arrendador, el arrendatario cedente será responsable solidario con el cesionario de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Esa responsabilidad durará un año a partir de la notificación de la cesión. De contravenir las disposiciones anteriores, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato por el incumplimiento del arrendatario. Para aplicar esta disposición legal, debe entenderse por establecimiento comercial o*

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

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

industrial la actividad empresarial que implique el contacto general y directo con el público, con los consumidores o los usuarios”. La norma de comentario, exige para la validez del traspaso, que éste debe comprender todos los elementos del establecimiento mercantil y realizarse con arreglo a los trámites establecidos en el Código de Comercio. Precisamente, el mencionado Código indica en su artículo 478, que 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 de 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 o artística. En el caso que nos ocupa, debe entenderse incluido, necesariamente, el contrato de arriendo del local como un elemento del negocio. Pero para que la compraventa sea válida y perjudique a terceros, el Código de Comercio exige en su artículo 479 que dicho traspaso se anuncie en el periódico oficial por aviso que se publicará por 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. De igual forma, menciona el artículo 488 del mismo Código, que *“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”*. Aparte de tales requisitos mencionados en el Código de Comercio, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en su artículo 79 exige, como ya se mencionó, que dentro de los quince días naturales siguientes a la escritura pública de compra-venta mercantil, el cedente y el cesionario del arrendamiento deben notificar la cesión al arrendador y entregarle copia certificada del contrato de compraventa, y en caso de contravenirse las disposiciones que tal norma dispone, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato por el incumplimiento del arrendatario. La entrega de la copia de la escritura al arrendante tiene como finalidad enterarlo del traspaso, y además, que éste pueda comprobar adecuadamente de que se cumplen las disposiciones del Código de Comercio, así como verificar que se trata efectivamente de una cesión del negocio mercantil, y no de un sub-arriendo u otra figura que pudiera perjudicar sus derechos o represente una infracción al contrato.

VI) En el caso que nos ocupa, estima este Tribunal que en la negociación llevada a cabo entre el señor Alvaro Ramírez Salas y la señora Elena Quirós Muñoz no cumplió con los requisitos necesarios para ser oponible a terceros, así como tampoco se siguieron los trámites establecidos en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos para que el traspaso debiera ser soportado por el arrendante. Efectivamente, de la lectura de la escritura pública donde se pretendió realizar el traspaso no queda suficientemente claro que se trate de un traspaso o cesión del negocio mercantil. Obsérvese que en el mencionado contrato no se menciona tal circunstancia, sino únicamente el traspaso de las patentes y del equipo del negocio; sin embargo, si bien éstos son elementos del negocio mercantil, no se menciona que el traspaso corresponda al negocio propiamente dicho y en su totalidad, además de que tampoco se indica que dicho traspaso comprenda el arrendamiento del local donde tal negocio funcionaba. Con lo anterior, bien puede interpretarse que se refiere a una compraventa, pero también cabe interpretar que las partes quisieron realizar otro tipo de contrato, por ejemplo: un sub-arriendo. Ello queda evidente cuando en su demanda la parte actora pretende, entre otras cosas, que se declare que *“...el demandado fue*

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**

eficazmente notificado del subarriendo pactado entre el señor Alvaro Ramírez Salas y la infrascrita...”, dejando la duda sobre el tipo de contrato que realmente realizaron doña Elena y don Alvaro (ver folio 79). Más aún, asumiendo que se trata de una compraventa mercantil, dicho negocio debió haber sido anunciado en el periódico oficial para que pudiera perjudicar a terceros, situación que no consta en autos y por tal razón, no se cumplió entonces con todos los requisitos exigidos por el Código de Comercio para que la compraventa fuera válida ante terceros. Pero tampoco cumplieron los contratantes con notificar debidamente al señor Jesús Ugalde Segura como arrendante, ni se le entregó copia de la escritura pública para que éste pudiera verificar que se trataba efectivamente de una compraventa y de los términos de la misma. El hecho de haberse enterado posteriormente y aún de boca de los propios contratantes, no subsana la omisión de notificación y de entrega en debida forma de la copia de la escritura pública respectiva. Adicionalmente, obsérvese que como la propia parte actora lo admite, el demandado no le aceptó el pago a doña Elena, razón por la cual tuvo ella que consignar, haciéndolo en nombre del original arrendante. Esto cual deja claro que don Jesús nunca estuvo de acuerdo con el citado traspaso, y al no haberse seguido el trámite respectivo indicado en el artículo 79 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, la cesión base de esta demanda no puede perjudicarle y consecuentemente debe entenderse que don Alvaro Ramírez desocupó en lo personal el local y que el desahucio fue correctamente establecido y correctamente acogido en sede judicial. Por tales razones, la sentencia deberá revocarse para en su lugar acoger las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación *ad causam activa y sine actione agit*. Se declarará en consecuencia sin lugar en todos sus extremos la demanda con las costas a cargo de la parte actora.

POR TANTO

Se revoca la sentencia apelada. En su lugar, se acogen las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación *ad causam activa y sine actione agit*. Se declara sin lugar en todos sus extremos la demanda promovida por Elena Quirós Muñoz contra Jesús Ugalde Segura. Son las costas personales y procesales a cargo de la parte actora.

Alvaro Castro Carvajal

Juan Ramón Coronado Huertas
Jzj

Edgar Alvarado Luna