

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL

RESUMEN:

En el presente informe se desarrollan los principales aspectos del proceso de compra venta de un establecimiento mercantil. Particularmente, la doctrina disponible se refiere al traspaso, la normativa a la compra venta y la resolución de Tribunal Segundo Civil hace un análisis sobre los requisitos que deben cumplirse para ceder el derecho de arrendamiento cuando ésta se efectúe en relación con un establecimiento mercantil.

Índice de contenido

1 DOCTRINA	1
2 NORMATIVA.....	9
3 JURISPRUDENCIA.....	13

1 DOCTRINA

[Rodríguez Gómez, Miguel¹]

TRASPASO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES

En todas las épocas tanto las sociedades mercantiles como los comerciantes individuales por imperativos de necesidad o simplemente por utilidad económica, han acostumbrado vender, ceder o traspasar sus establecimientos mercantiles (entendiendo

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

el termino traspaso, como cualquier modo de traslación del dominio, incluyéndose allí por tanto, la herencia, la donación, el aporte para la formación de una sociedad, el remate, etc.)

Los tiempos actuales, en razón del volumen de la actividad comercial, han incrementado esa práctica, y a pesar de ello y de la importancia que lógicamente tienen esos traspasos, no son todos los países los que tienen regulada esta materia e incluso, entre los que si tienen legislación adecuada, ésta es reciente. En Venezuela se dictó en el año 1955 en Argentina en 1934 en Brasil y México, aún no existe esa regulación. Entre nosotros es antigua, data de Ley número 23 de 23 de Julio de 1901, la cual fue derogada por el actual Código de Comercio, que es el que nos rige en ése aspecto, en sus artículos 78 a 89.

La mecánica de la transmisión de un establecimiento mercantil está rodeada de una serie de formalidades que la convierten en algo complejo. Analizamos al inicio, el traspaso del derecho de arrendamiento del inmueble sede del negocio comercial, pero además de éste, hay una cantidad grande de puntos que aclarar en esos traspasos. Aclaración que se hace más necesaria por el valor que la organización y el funcionamiento le confiere a los negocios comerciales, por modestos que sean, lo cual motivan un interés especial del comerciante. Entre otros elementos de los que surgen de ese funcionamiento podemos citar aquí la ubicación, renombre del negocio, la producción, su organización forma de operar etc. Desde luego, no es obligatorio que todos esos elementos se hallen presentes en todo traspaso; pero si lo están en la mayoría de ellos.

Ese carácter especial que asumen estos traspasos, dan un matiz especial incluso a las obligaciones del vendedor en esta venta onerosa. En esta venta sui generis, las obligaciones positivas y negativas exceden en mucho lo normal. Esto se explica porque la transmisión de un establecimiento cosió ente funcional que es no admite interrupciones en su funcionamiento. Esto requiere la actividad del transmitente, la cual varía mucho en su extensión, y puede ir desde la simple entrega de los locales con indicaciones normales sobre contabilidad y administración, hasta dar listas de clientes, informes sobre ellos, comunicación de secretos de fabricación o indicación sobre competencia, formas de obviarla, etc.

La regulación hecha por el Código de Comercio, es parcial pues

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

contempla únicamente la venta y la adjudicación por remate. Es de entender, que otras formas de traspaso que pueden darse, deben adaptarse a los principios generales que regulan la transmisión y cumplir además los requisitos particulares de cada forma de traspaso. Así la donación de un establecimiento además de las reglas particulares a ella, requerirá también publicación de edictos y demás formalidades correspondientes.

Un caso que en los últimos años ha adquirido importancia en nuestro país es la adjudicación de un establecimiento a una Sociedad en calidad de aporte, al constituirse esta. Lo particular del caso es que la Tributación Directa, considerando que ese aporte al amparo del artículo 31 del Código de Comercio debe ser hecho en forma definitiva, ha entendido que nos hallamos ante una venta pura y simple, que debe por lo tanto someterse a los requisitos normales de esta clase de ventas.

Para efectos de transmisión de un establecimiento por cualquier título son elementos integrantes de él: "...las instalaciones telegráficas, 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 en contrario". (Artículo 478 del Código de Comercio). De lo transcrito se desprende claramente que nuestra ley entiende el traspaso en forma global como un ente funcional, que no admite fraccionamientos que separen algunos elementos de él. El artículo 484 permite el traspaso de partes de un establecimiento, pero estas son unidades en sí mismas y no componentes aislados. Eso es lo que se entiende de la redacción del 488 citado que dice: " 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 partes (lotes), realizados en forma que salgan de las condiciones normales del giro del establecimiento ". En este punto en concreto, difiere bastante la ley y jurisprudencia nacional, de la española. En España, esta materia es regulada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de Diciembre de 1955 aprobada por decreto ejecutivo de 13 de Abril del mismo año y en su artículo 29 dice: que traspaso es la cesión

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

onerosa de los establecimientos mercantiles " SI"J EXISTENCIA" Para nosotros, el artículo 478 visto y entre otras, la sentencia de la Sala de Casación de 10:30 horas del 2 de Marzo de 1954 han manifestado cosa harto distinta. Tanto que en Costa Rica, la cesión pura y simple del derecho de arrendamiento (que es lo que en realidad configura ese artículo 29 de la ley española) está prohibida. Esa misma ley en España, en su artículo 41, hace referencia a la venta con todas las existencias y de más derechos derivados del Aviamiento.

El artículo 479 del Código de Comercio, exige para todo traspaso de establecimientos mercantiles, la publicación en la Gaceta de tres edictos, citando a acreedores e interesados, con un termino de quince días a partir de la primera publicación, para que se presenten a hacer valer sus derechos. En íntima relación esta disposición con la contenida en el artículo 488 del mismo cuerpo de leyes que dice: "La venta de un establecimiento comercial o industrial en la que no se "hayan llenado las formalidades de éste capítulo, será absolutamente nula en cuanto a terceros y el comprador no hará buen pago", nos hace concluir que: si no se publican los edictos (cosa muy corriente en Costa Rica) la venta es nula para terceros (acreedores por ejemplo). Transcurridos los 15 días que confiere la ley a los acreedores del negocio para apersonarse a reclamar sus derechos, sin que lo hayan hecho (y si no se publican los edictos, es muy posible que no lo harán pues no tendrán forma material de saber que se ha realizado una venta) el precio de la venta se entrega al vendedor. Así las cosas, y siendo nulo el traspaso en relación a acreedores por el incumplimiento de una formalidad, podrán luego apersonarse y cobrarle al comprador sus créditos, porque para ellos, es como si no se hubiera llevado a cabo venta alguna. Con eso, el único perjudicado es el comprador; aún cuando como es lógico pensarlo tendrá acción contra el vendedor que es quien en verdad debía, lo que él se ha visto obligado a pagar. Dije anteriormente, que ocurre muy frecuentemente que no se publican edictos, La razón para proceder así, aún a sabiendas del peligro que entraña, es el atraso que sufre el traspaso en su tramitación, pues el edicto, debe, antes de ser publicado por la Imprenta Nacional, tener el visto bueno de la Contaduría Municipal del Cantón en que se halla ubicado el establecimiento; y de debe apersonarse ante el depositario, a fin de que sus acreencias sean tomadas en cuenta a la hora del pago (artículo 482), Caso de que ningún acreedor se apersona, y una vez vencido el término referido de los quince

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

días, el sal. do de la venta (del precio de ella) se entrega al vendedor (El crédito que teniendo derecho, no es presentado al depositario para anotararlo, una vez transcurrido el término legal, pierde el privilegio que tenía sobre el establecimiento traspasado, para efectos de pago, y se convierte en su simple crédito personal. Apersonados los acreedores del establecimiento, el depositario procederá a convocarlos a una Junta de Acreedores, para que en ella, tomen los acuerdos que crean del caso, para el pago de sus respectivos créditos (artículo 83). Si en tiempo, un acreedor se apersona ante el depositario pero la Junta convocada, le re chaza; le queda el recurso de hacer valer su derecho en la vía correspondiente según la naturaleza del crédito.

Planteada la demanda, para el reconocimiento del crédito impugnado, el depositario debe separar del precio de venta, un tanto igual a lo reclamado, y depositarlo a la orden del Juez que conoce del asunto, para que éste la entregue al acreedor si su demanda es declarada con lugar; en el caso contrario, se entrega al vendedor. Igual deposito, ante el Juez competente, se hace en caso de que el monto de los créditos de los acreedores apersonados exceda el precio de venta o de alguno o algunos de los créditos no sean líquidos y exigibles y para que él siga los procedimientos respectivos (artículo 83) (declaratoria de quiebra). El procedimiento hasta aquí visto, guarda una enorme similitud con el concurso de acreedores. Pero no debemos llevar las cosas al extremo de equipararlos pues ni el depositario tiene las funciones de un curador; ni tampoco el vendedor ha sufrido capitis diminutio alguna. Por ello, en el caso de un acreedor rechazado que va a la vía correspondiente a hacer valer su derecho tendrá como contraparte en esa demanda al vendedor del negocio. Para el caso concreto, no tiene mucha importancia, que un supuesto acreedor en colusión con el vendedor, presente para el cobro su crédito simulado. Rechazado éste (como es de suponer) por la Junta, y una vez planteada la demanda contra el vendedor, éste no se oponga, y así adquiera validez el crédito. No importa dije, porque en todo caso el saldo de la venta es para el vendedor y simular créditos lo único que lograría sería disminuirse el saldo a recibir. Más aún si el precio de la venta no alcanzare a cubrir los créditos del negocio y se siguiera la quiebra del comerciante, en la que desde luego los acreedores van a recibir sólo "dividendos" y no el monto total de lo que se les debe, creo, que aunque el riesgo es grande es difícil que se presente el caso, porque los perjuicios que para un comerciante representa una declaratoria de quiebra,

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

son muy grandes y graves. Tanto, que no justificarían las ganancias ilícitas que así podría obtener, máxime si tomamos en cuenta que queda la posibilidad a los acreedores si la quiebra es declarada culpable o fraudulenta, de perseguir inmediatamente al deudor, por los saldos adeudados.

A fin de darle mayores garantías a los acreedores, el precio de la venta (traspaso) debe hacerse en dinero efectivo o en su defecto de dinero con títulos valores comercialmente descontables; a no ser, que los mismos acreedores admitan otra forma de pago. Si el pago se hace con títulos valores, el descuento debe hacerse con anterioridad a la publicación de los edictos y en ningún caso:, puede perjudicar a los acreedores, o sea que si descontados no alcanzan a cubrir el precio de venta, el comprador debe cubrir la diferencia (artículo 487). Para esos mismos efectos, es obligatorio pagar el precio en su totalidad, salvo que alguno o algunos o todos los acreedores acepten forma distinta de pago. También se admite que alguno o algunos acreedores acepten al comprador como deudor directo, liberando así, de cualquier responsabilidad al vendedor (artículo 489)« Otra medida tendiente a proteger a los acreedores es la prohibición de deducir, del precio de venta» deudas anteriores del vendedor en favor del comprador (porque con ello, se disminuye la cantidad efectiva a pagar por el comprador). Sin embargo, si todos los acreedores han sido pagados, o si la adquisición proviene de remate promovido por un acreedor que al mismo tiempo se lo adjudica, si se permiten esos descuentos.

Otra medida que consigna el Código de Comercio en su artículo 485 y en el afán de proteger al máximo a los acreedores del establecimiento, es la que permite a los acreedores oponerse al traspaso del establecimiento, si comprueban ante un juez de primer grado, que el precio de venta es inferior en un 10 % al que debiera esperarse, atendidas las existencias de el negocio y el precio de mercado y ofrecien. do ellos (los acreedores) comprarlo, o presentar un tercero que lo haga, por el precio que se considera justo. Sin embargo, al vendedor, le queda un chance de evitar esto, pagando él o el comprador la diferencia de precio alegada (artículo 486)

Comparando nuestra legislación en este aspecto con la de Argentina, notamos algunas diferencias de forma. Entre nosotros existe un verdadero derecho de oposición de los acreedores al traspaso. En Argentina, la oposición es a que : " ... la parte del

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

precio equivalente al monto del crédito del oponente se entregue al vendedor ". Si no se produce esa oposición (que se notifica al deudor) el traspaso debe ser inscrito, dentro del término máximo de diez días en el Registro Público de Comercio, a fin de darle al acto, plena validez en cuanto a terceros. Una diferencia clara con nuestro sistema, es que la validez para nosotras y en relación a terceros, se produce por el cumplimiento de las formalidades exigidas. No requiere inscripción en ningún registro (como en Argentina), pero puede hacerse en el Registro de Marcas de Comercio. Dije anteriormente, que las diferencias eran más de forma que de otra clase, pues ambos sistemas, a travez de formas distintas, logran el mismo resultado: garantizar al acreedor de un establecimiento, que no va a sufrir perjuicio alguno con el traspaso; resultado que a mi modo de ver las cosas es la aspiración primordial de la ley, en este aspecto. Eso sí, pareciera que el sistema argentino nos supera al menos en que entre ellos toda venta o traspaso, obliga a quien traspasa a entregar al adquirente, un detalle firmado, en el que se indiquen los créditos pasivos del establecimiento; su fecha de vencimiento y el nombre de cada acreedor. Esta disposición se articula perfectamente con otra, que prohíbe la venta de un establecimiento por un precio menor al monto de los créditos incluidos en el detalle antes visto. Con ello, no llega a necesitarse la disposición que permite a los acreedores oponerse a la venta, pues en ningún caso pueden ser perjudicados en ese sentido; mientras que entre nosotros, solamente ese derecho de oposición protege (relativamente) a los acreedores, de que el precio de venta sea inferior al de los créditos del negocio.

También hallamos radicales diferencias de forma, entre nuestro sistema y el Uruguayo (pero en el fondo, la aspiración es similar). En Uruguay tanto el vendedor como el comprador de un establecimiento, responden en forma solidaria por las deudas de éste., .mientras no se hayan hecho las publicaciones, convocando a acreedores, y haya transcurrido el término de ley. Ese término corre así . Dentro de los 20 siguientes días, a la venta hecha; y a partir de la publicación, se abre un término de 30 días para que se apejren los acreedores, debe constar en los libros de contabilidad; si no lo está será simplemente personal.

Otro caso, que puede presentarse dentro del traspaso de los establecimientos; es la adjudicación en virtud de remanente. En concreto, el punto es regulado, en el Código de Comercio por el

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

aparte final del artículo 481 y no presenta especiales matices; pues únicamente agrega al trámite normal de la pública subasta, a la que se ha llegado por los trámites normales a ella, y una vez depositado el precio del remate, el Juez que conoce de el asunto, convoca a los acreedores con créditos provenientes del giro del establecimiento, para que se apersonen a hacer valer sus derechos. Los gastos de esa convocatoria se toman de lo que produjo el remate.

En síntesis, el trámite adicional establecido por el artículo 481, busca proteger a los acreedores y esa pauta puede ser seguida en todos los demás casos de los traspasos. Así, si nos hallamos ante una donación, previamente debe cumplirse el trámite prescrito por la ley para éstas y pagar los impuestos correspondientes y además de ello, proceder a la publicación de edictos, citando a acreedores, para hacer efectiva la protección de edictos, citando a acreedores, para hacer efectiva la protección a ellos dada. y en general podemos decir que cualquier otra forma de traspaso requiere previamente el cumplimiento de los trámites inherentes a su naturaleza y luego el cumplimiento de la publicación de edictos con citación a acreedores para que hagan valer sus derechos.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

2 NORMATIVA

[Código de Comercio²]

Artículo 438.-

Será compra - venta mercantil:

- a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados;
- b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra - venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil;
- c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles.

Libro 2.

Título 2. Obligaciones y contratos

Capítulo 3. De la compraventa de establecimientos mercantiles e industriales

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, de 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 cuando forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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.

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.

Artículo 481.-

El precio, si éste fuera de 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.

Artículo 482.-

Los créditos que provengan del tráfico mercantil del establecimiento enajenado, deben presentarse dentro del término

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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.

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 forman parte del mismo, que no fueren líquidos y exigibles, se depositarán la totalidad en la autoridad judicial competente, para que continúe por los procedimientos correspondientes a la liquidación del caso.

Artículo 484.-

Las disposiciones de este capítulo [división] serán aplicables cuando se enajena el establecimiento en su mayor parte como un solo todo, y cuando la trasmisión se refiera a dos o más lotes, realizados en forma que salgan de las condiciones normales del giro del establecimiento.

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

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

condiciones del mercado y las especiales de la mercadería podrá 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.

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 estos alegada. La venta quedará firme al pagarse esa diferencia al contado.

Artículo 487.-

Si el pago no se hiciere en dinero en efectivo, necesariamente deberá estar representado por títulos 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.

Artículo 488.-

La venta de un establecimiento mercantil o industrial en la que no se hayan llenado las formalidades de este capítulo [división], será absolutamente nula en cuanto a terceros y el comprador no hará buen pago.

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

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

circunstancias se hubiere adjudicado el negocio.

3 JURISPRUDENCIA

[Tribunal Segundo Civil³]

Establecimiento mercantil e industrial: análisis sobre los requisitos que deben cumplirse para ceder el derecho de arrendamiento en caso de compraventa

Compraventa mercantil: análisis sobre los requisitos que deben cumplirse para ceder el derecho de arrendamiento cuando ésta se efectúe en relación con un establecimiento mercantil

Texto del extracto:

“ 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 Sub-urbanos, 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

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

subarrendar, 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 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

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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 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

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

demanda con las costas a cargo de la parte actora.”

- 1 Rodríguez Gómez, Miguel. Establecimientos mercantiles. Tesis de grado. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 1965
- 2 Código de Comercio. Ley No. 3284 de 24 de abril de 1964. Publicado en La Gaceta No. 119 de 27 de mayo de 1964.
- 3 Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. San José, a las diez horas cinco minutos del veinte de abril de dos mil siete.