



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: JURISPRUDENCIA DERECHO DE LLAVE

Resumen: En este tema se ejemplifica mediante dos sentencias interpuestas en donde se tratan varios conceptos incluidos el Derecho de llave, y demás asuntos relacionados con esto.

N° 185

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.- San José a las nueve horas del ocho de junio de dos mil cinco.-

En el proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DE SAN JOSE** bajo el expediente número 00-001362-180-CI, por **ALEXIS RETANA MORALES**, mayor, en unión libre, comerciante, vecino de San José, cédula 6-052-725 contra **PATOLANDIA SOCIEDAD ANONIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Mario Villatoro Jiménez, mayor, casado, comerciante, vecino de la Uruca, cédula 8-067-052.- Intervienen como apoderados especiales judiciales del actor, el licenciado Elí Muñoz Jiménez y de la demandada los licenciados Tomás Esquivel Cerdas , Eduardo López Fonseca y Ricardo Pérez Montiel.-

RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de setenta y dos millones quinientos veinte mil colones, es para que en sentencia se declare: "...1). Se declare la responsabilidad civil contractual de la demandada y en ese orden de cosas tiene que pagar las siguientes sumas: a). DAÑO ECONÓMICO: **¢10.000.000.00**. b). DAÑO MORAL SUBJETIVO PARA EL ACTOR **¢5.000.000.00** y para la FAMILIA **¢5.000.000.00**. c) DAÑO MORAL OBJETIVO PARA EL ACTOR: **¢5.000.000.00** y para la familia **¢5.000.000.00**. d). GANANCIAS DEJADAS DE PERSIVIR A PARTIR DE LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO Y DEL CIERRE DEL NEGOCIO **¢30.000.000.00**. e). INTERESES A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA: **¢2.000.000.00** y POSTERIORES A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA: **¢9.520.000.00**. f). Pago de ambas costas de este juicio." -

2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda y la contestó negativamente e interpuso las excepciones de falta de causa, falta de legitimación activa y pasiva las que están comprendidas en la excepción de sine actione agit.-

3.- El licenciado Luis Fernando Fernández Hidalgo, Juez Primero Civil de San José, en sentencia dictada a las nueve horas veinte minutos del nueve de agosto del dos mil cuatro, resolvió: "...**POR TANTO** Se



rechaza la excepción de caducidad. Se acogen parcialmente las excepciones de Falta de Derecho, Falta de Legitimación Ad Causam Activa y Pasiva y Falta de Interés respecto a las pretensiones de daño moral objetivo y subjetivo y ganancias anteriores dejadas de percibir. Se rechazan las excepciones de Falta de Derecho, Falta de Legitimación Ad Causam Activa y Pasiva y Falta de Interés respecto a las pretensiones referentes al “derecho de llave”. Se declara parcialmente con lugar el presente Proceso Ordinario establecido por Alexis Retana Morales contra Patolandia S.A. representada por Mario Villatoro Jiménez. Entendiéndose denegada en todo aquello que expresamente no se diga. Se condena a Patolandia S.A. a pagarle los daños futuros por el desalojo del inmueble objeto del proceso, consistente en la disminución del “derecho de llave” y los costes de traslado, que se liquidarán en ejecución de sentencia. Sobre los montos que se fijasen se le condena a Patolandia S.A. a pagar los intereses a la tasa legal vigente al momento de su liquidación, a partir de la firmeza de esta sentencia, hasta su efectivo pago. Se exonera a la sociedad demandada del pago de las costas procesales y personales de este proceso”.-

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 **LEON OROZCO; Y,**

CONSIDERANDO:

I. De la lista de hechos tenidos por demostrados, se eliminan los números 5) y 6) por innecesarios, el 7) pasa a ser el número 5) y se agrega el siguiente: 6) A la fecha de presentación de esta demanda y durante el transcurso de este proceso, el local objeto de este asunto, está ocupado por el actor y dedicado a la explotación de un salón de baile y bar. (ver acta de reconocimiento judicial, a folio 142)

II. Por innecesarios se eliminan los hechos tenidos por indemostrados.

III. Ambas partes protestan contra la sentencia de primera instancia. La parte demandada se alza contra los extremos reconocidos a favor de la actora en la sentencia, concretamente el derecho de llave y los daños y perjuicios. Indica que desde el cuatro de marzo del año dos mil se entregó al actor una carta abierta, para que desalojara el local que ocupa, por vencimiento del plazo, y a la fecha no ha querido efectuarlo. Con respecto al derecho de llave, sostiene que no debió reconocerse por varios motivos. Señala que no existe previsión en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos ni en la Ley de Inquilinato anterior, que tutele un reclamo en ese sentido. En segundo término alega que, de acuerdo con lo dispuesto por el transitorio II de la citada ley, el arrendatario tenía derecho a reclamar el pago de las mejoras, o cualquier otra cosa, en este caso, el derecho de llave, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la publicación de esa ley, plazo que se venció el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Finalmente, asegura que el contrato objeto de este asunto, terminó porque expiró el plazo de vigencia que estableció la ley. Indica que cuando entró en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos se modificó el régimen que permitía la prórroga legal automática, suprimiendo la opción que tenía el inquilino de continuar prorrogando el contrato, de manera que el fenecimiento del plazo, es una causal de extinción del contrato de arrendamiento. Expresa que está demostrado que el objeto del arrendamiento es un local comercial y no un establecimiento comercial, pues en este último caso el arrendamiento incluiría todo lo relativo al establecimiento y la patente de licores, y eso no sucedió en este caso. Tampoco procede, a su entender, la indemnización por concepto de daños y perjuicios porque no se cumple con los requisitos que enumera el artículo 627 del Código Civil para la validez de las obligaciones. Por su parte, el actor solicita que se declare la nulidad parcial de la sentencia de primera instancia por varias razones. Comienza indicando que en el aparte dedicado a los hechos no probados, la sentencia incurre en contradicción a pesar de que la accionada admitió que adquirió el negocio objeto de este asunto en el año noventa y dos y que para esa fecha, ya el actor se encontraba en ese lugar, tiene por no demostrada la fecha en la que la actora adquirió el negocio comercial. Se muestra inconforme con las consideraciones que se realizaron en torno al peritaje rendido en autos. Expresa que si el juzgador consideraba que el dictamen no era idóneo debió haber



ordenado oportunamente que el experto lo aclarara o lo adicionara, y que al no hacerlo, se produjo la nulidad del peritaje, la cual reclama aquí. Solicita que se le devuelva el monto depositado para responder a los honorarios del perito y que en esta instancia se nombre otro perito, que rinda en forma correcta el dictamen. Otro agravio atañe a la prueba testimonial. Sobre este tema protesta porque el a quo no quiso recibir la prueba testimonial, a sabiendas de que era sumamente importante. Por otra parte, se opone a lo resuelto en cuanto a daños y perjuicios. Manifiesta su inconformidad con la solución que dio el a quo, de reubicar el negocio con el propósito de no perder la clientela, puesto que no considera el esfuerzo de muchos años para lograr que un punto específico de la capital sea comercial y lucrativo, además de que tampoco toma en cuenta si en la zona existe disponibilidad inmobiliaria que reúna las condiciones idóneas y tampoco considera la disposición de los clientes de trasladarse a un lugar que no se encuentre en esa zona comercial, que frecuentaron durante muchos años. Además, manifiesta su desacuerdo en que se concedan únicamente hacia el futuro, sin tomar en cuenta la antigüedad, el prestigio que ella genera y el flujo de ventas. Finalmente considera que se debe imponer a la parte demandada el pago de las costas, pues es evidente que litigó de mala fe.

IV. La parte actora asegura que desde el año mil novecientos setenta y dos, es arrendataria de un local comercial, destinado a la explotación de un salón de baile y bar denominado " Centro Social El Barco del Amor". Narra que durante todo el tiempo en que ha ocupado ese local, el inmueble ha sido propiedad de varios dueños, y que la demandada, Patolandia Sociedad Anónima, lo adquirió en el año mil novecientos noventa y dos. Sin embargo, el veinticuatro de marzo del año dos mil, ésta le envió una comunicación en la que le indicó su intención de no prorrogar el plazo, y que la relación se extinguiría el diecisiete de agosto de ese año, fecha de vencimiento del contrato. El nueve de agosto de ese año, el señor Alexis Retana Morales interpuso la presente demanda, con el fin de cobrarle a Patolandia S.A. una indemnización porque la finalización del contrato de arrendamiento, lo privará del derecho de llave que ha disfrutado durante veintinueve años, período en el que ha establecido un excelente punto comercial y ha generado una clientela sólida y constante. La indemnización que se reclama incluye daño económico, daño moral subjetivo y objetivo y perjuicios. Se trata entonces de una responsabilidad civil contractual, que se reclama por la intención que oportunamente externó la arrendante, de terminar la relación de arrendamiento, y por ello se invocan los artículos 702 al 707 del Código Civil, 76, 100 a 105 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

V. La parte accionada alega la caducidad del reclamo, con base en lo dispuesto por el transitorio II de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ya que el arrendatario debió haber planteado este reclamo dentro de los tres primeros meses de vigencia de esa ley, plazo que se extinguió el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Ese argumento, en criterio del Tribunal, resulta improcedente, puesto que el transitorio que invoca el actor como fundamento legal de su pretensión, se refiere a las *mejoras*, y en este caso lo que se reclama es una indemnización de daños y perjuicios, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo cual obviamente es distinto.-.

VI. Con todo, el Tribunal estima que las pretensiones del actor carecen de interés jurídico, puesto que si, como antes se dijo, lo que él pretende es que la demandada le reconozca el derecho de llave junto con los daños y perjuicios, es claro que tales indemnizaciones solo pueden tener lugar, una vez que la parte actora haya desalojado el inmueble, y en este caso tal hecho aún no se ha producido, según se desprende de los escritos de demanda y contestación, del reconocimiento judicial y del escrito de expresión de agravios de la parte demandada . Mientras el actor continúe ocupando el citado inmueble, su presunto derecho de llave se mantiene incólume, desde que su negocio comercial está funcionando.- Es decir, que el desalojo del inquilino es un presupuesto de hecho, de la indemnización por el derecho de llave pretendido.- En todo caso, tampoco no le asiste derecho al actor de reclamar tales indemnizaciones.- En efecto, de la relación de hechos que se hace en el escrito de demanda, se deduce que el hecho que se apunta como generador de los daños que se reclaman, es la comunicación de vencimiento del plazo del contrato, por la intención de no prorrogarlo, pues se indica que la causal invocada "excede el ámbito de aplicación del inciso e) del artículo 113 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos". Esa afirmación no es cierta, puesto que el citado



numeral e inciso contempla como causa de extinción del contrato de arrendamiento la expiración del plazo. Luego, el numeral 105 de ese cuerpo legal establece que en los casos en los que al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendatario no proceda al desalojo, el arrendador puede promover el proceso de desahucio, y eso es justo lo que sucedió en este caso. No discute la actora la procedencia o no de la causal invocada, es decir, no alega que el plazo no se ha vencido, y por ello debe tenerse por cierto el vencimiento del plazo. Por el contrario, se limita a reclamar, el pago una indemnización por el derecho de llave. La causal invocada por el arrendador está prevista por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de modo que su actuación no se excede de esa ley, por ende no es ilegal y no implica el incumplimiento de sus deberes contractuales. Así las cosas, no puede el arrendatario, hacer derivar de esa conducta, un reclamo por responsabilidad civil contractual, porque la conducta no es dañosa. El arrendador, al solicitar el desalojo del local, lo ha hecho amparado en una norma jurídica, dentro del límite de sus derechos legales y contractuales, puesto que no se le puede obligar a mantener perpetuamente una relación contractual. Ello sería violatorio de los principios de libertad contractual y de la libre disposición de la propiedad privada que tutela el artículo 45 de la Constitución Política. En esas condiciones sería absurdo, imponerle el pago de una indemnización por daños y perjuicios causados a la contraparte. No se le puede obligar a que pague una indemnización por el derecho de llave que tiene la parte actora, si su actuación no es ilícita. Por las razones expuestas, procede revocar lo resuelto en primera instancia y en su lugar, acoger la excepción de sine actione agit, entendida como falta de derecho y la falta de causa y declarar sin lugar la demanda en todos sus extremos.

VII. Para que proceda la indemnización por daños, es necesario que estos se hayan producido. En este sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha afirmado que *" el daño en sentido jurídico, constituye todo menoscabo , pérdida o detrimento de la esfera jurídica patrimonial o extrapatrimonial de la persona(damnificado), el cual provoca la privación de un bien jurídico, respecto del cual era objetivamente esperable su conservación de no haber acaecido el hecho dañoso. Bajo esta tesitura, no hay responsabilidad civil si no media daño, así como no existe daño si no hay damnificado. Por otra parte, sólo es daño indemnizable el que se llega a probar (realidad o existencia), siendo ello una cuestión de hecho reservada al prudente arbitrio del juzgador . En suma, el daño constituye la brecha perjudicial para la víctima, resultante de confrontar la situación anterior al hecho ilícito con la posterior al mismo.... No cualquier daño da pie a la obligación de resarcir: Para tal efecto, han de confluir , básicamente las siguientes características para ser un " daño resarcible": A) Debe ser cierto, real y efectivo, y no meramente eventual o hipotético, no puede estar fundado en realizaciones supuestas o conjeturales."* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 61 de las quince horas veinte minutos del veintitrés de julio de mil novecientos noventa y siete) De la información que consta en el expediente, y que se confirmó con el reconocimiento judicial que se llevó a cabo en el local objeto del arrendamiento, se deduce claramente, que el contrato estaba vigente al iniciarse el proceso, lo estaba en el año dos mil dos y según se desprende del escrito de expresión de agravios de la parte accionada, aún lo está. Entonces, es evidente que no se ha producido ningún daño, no se le ha causado lesión alguna al patrimonio de la parte actora, pues el hecho que se apunta como generador de la responsabilidad que alega, a saber, la extinción de la relación arrendaticia, no se ha producido. El daño cuyo resarcimiento se solicita no es real, es solamente una posibilidad, una hipótesis. Ante esta situación es evidente la falta de interés actual en el reclamo.

VIII. Por la forma en que se resuelve este asunto, se hace innecesario analizar cada uno de los agravios expresados por la parte actora.

IX. Como consecuencia de lo que aquí se dispone, debe también revocarse lo resuelto en cuanto a las costas, para en su lugar imponer el pago de ambas costas a la parte actora perdedora.

POR TANTO:

Se confirma la denegatoria de la excepción de caducidad y en todo lo demás, se revoca la sentencia recurrida. En su lugar, se acoge la excepción de falta de derecho y falta de interés, comprendidas dentro de



la sine actione agit y se declara sin lugar la demanda en todos sus extremos. Son ambas costas a cargo de la parte actora.

Liana Rojas Barquero

Stella Bresciani Quirós

Laura María León Orozco

ORDINARIO N° 378-2004

ALEXIS RETANA MORALES

Contra

PATOLANDIA S.A.

Racc.-



N° 009

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA .- San José, a las nueve horas cuarenta minutos del treinta de enero del dos mil cuatro.-

Proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO QUINTO CIVIL DE SAN JOSE**, bajo el número de expediente 97-001226-184-CI, por **RAMON ALBERTO COLL MONTERO**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Los Yoses, San José, cédula número 1-483-436, **UNIVISION DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su Presidente, Ramón Alberto Coll Montero de calidades antes citadas y por su Vicepresidente, José Humberto Brenes Jenkins , mayor, casado, ingeniero industrial, vecino de San José, cédula número 1-395-286 contra **TELESISTEMA NACIONAL SOCIEDAD ANONIMA**, representada por su Presidente, Roxie Blen Castro, mayor, viuda de primeras nupcias, empresaria, vecina de San José, Barrio Dent, cédula número 1-261-916, con facultades de Apoderada Generalísima; **ROSA c.c. ROXIE BLEN CASTRO** en su calidad personal y **FERNANDO CONTRERAS LOPEZ**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, cédula número 3-101-139097; .- Intervienen como apoderados especiales judiciales de la parte actora el Doctor Manuel Amador Hernández y el Licenciado Sergio Alvarado Delgado y de los accionados, los licenciados Fernando Guier Esquivel y Carlos Gamboa Góngora . .-

RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de dos millones ochocientos mil dólares de los Estados Unidos de América , es para que en sentencia se declare: "PETITORIA PRINCIPAL: 1.- Que la señora Rosa, conocida como Roxie, Blen Castro en su condición personal y como representante de Telesistema Nacional S.A., se comprometió con el señor Ramón Alberto Coll Montero a ceder a Univisión de Costa Rica S.A., la empresa Canal Dos de Televisión, compuesta, esencialmente, por la frecuencia del canal dos de televisión, banda VHF, el transmisor de uso permanente marca Itelco, de 20 kw, para la frecuencia canal dos, banda VHF, el transmisor de emergencia marca Toshiba, de 5 kw, para la frecuencia de canal dos, banda VHF, ubicados en las inmediaciones del Volcán Irazú, en el puesto número cincuenta y uno, la frecuencia del canal veintidós de televisión, banda UHF, el transmisor marca Linear de 1 kw, para la frecuencia de canal veintidós, banda UHF, ubicado en el Cerro Buena Vista, en las instalaciones del Canal Once, el transmisor marca Linear de 1 kw, para la frecuencia de canal veintidós, banda UHF, ubicado en el Cerro Santa Elena, en las instalaciones del Canal Seis, las frecuencias de microondas de 1931 a 1948 MHZ, de 2450 a 2467 MHZ y de 7050 a 7075 MHZ, las frecuencias de radio comunicación de 153.03 MHZ y 150.09 MHZ, dos equipos de enlace de microonda, para la dos de las frecuencias de microondas citadas, ubicados en el estudio central, un equipo de enlace de microonda para la tercera frecuencia de microonda citada, ubicado en el puesto del Volcán Irazú ya indicado, encargado de llevar la señal del canal dos a sus repetidoras en el Cerro Buena Vista y en el Cerro Santa Elena y el derecho de arrendamiento del espacio físico del inmueble situado en las Uruca, donde la entidad televisiva desarrolla su actividad. 2.- Que Telesistema Nacional, dentro de los diez días siguientes a la firmeza de esta sentencia, deberá otorgar la escritura de cesión de los bienes indicados y la petición formal al Poder Ejecutivo solicitando la puntualización de los requisitos y trámites necesarios para la autorización del traspaso de las frecuencias referidas. Caso contrario, ambos actos los realizará el Juzgado. 3.- Que las demandadas deberán



indemnizar a los actores, según se determinará en la etapa de ejecución de sentencia, los daños y perjuicios que les han ocasionado debido a la campaña propalada por aquéllas, en el sentido de que dichos actores debían devolver la empresa Canal Dos de Televisión a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete. 4.- Que en virtud del compromiso de cesión, el señor Coll Montero y Univisión de Costa Rica, han estado legitimados, de pleno derecho, para mantener la posesión y el uso, de la empresa Canal Dos de Televisión, a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete. En consecuencia, de los pagos mensuales realizados por ellos en este proceso, tienen derecho al reintegro de la parte respectiva a la utilización de las frecuencias, los transmisores y equipos citados en el primer extremo petitorio, pues solo están obligados a erogar el costo del arrendamiento del espacio físico del inmueble situado en la Uruca, donde esa entidad televisiva desarrolla su actividad, todo, según se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia. 5.- Que las demandadas deberán pagar las costas procesales y personales, es este asunto.

PETITORIA SUBSIDIARIA: Para el remoto caso de que la petitoria anterior no pudiese ser concedida en sentencia, ruego, en su lugar, acoger la siguiente petitoria subsidiaria: 1.- Que la señora Roxie Blen Castro y Telesistema Nacional S.A., deberán devolver al señor Ramón Alberto Coll Montero, la suma de un millón quinientos mil dólares que éste les entregó como contrapartida al compromiso de cesión e indemnizarle intereses legales sobre dicha suma, calculados a partir de la fecha de cada desembolso de veinticinco mil dólares y hasta su efectiva devolución, según se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia. 2.- Que los actores han estado legitimados, de pleno derecho, para mantener la posesión y el uso, de la empresa Canal Dos de Televisión, a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete y que mientras no se realicen los pagos ordenados en el anterior extremo petitorio, estarán autorizados para seguirlo haciendo. 3.- Que el "derecho de llave" forjado por los actores e incorporado por ellos a la empresa Canal Dos de Televisión, paulatinamente a partir del primero de agosto de mil novecientos ochenta y siete, es propiedad de los mismos. En consecuencia, dichos actores tienen derecho a que las demandadas se lo indemnicen, según se determinará en la etapa de ejecución de sentencia.- 4.- Que los actores, como propietarios de ese "derecho de llave", han estado legitimados, de pleno derecho, para mantener la posesión y el uso, de la empresa Canal Dos de Televisión, a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete y que mientras no se realice la indemnización prevista en el extremo petitorio anterior, están autorizados para seguirlo haciendo. 5.- Que las demandadas deberán cancelar las costas procesales y personales, de este juicio. " (Sic).-

2.- Las accionadas fueron debidamente notificada de la demanda y la contestaron negativamente oponiéndole las excepciones de exceptio facti y exceptio jure-falta de derecho y de sine actione agit.-

3.- El licenciado Adrián Hilje Castillo, Juez Quinto Civil de San José, en sentencia dictada a las catorce horas treinta minutos del veintinueve de marzo del dos mil uno, resolvió: "...POR TANTO: Se acoge parcialmente la excepción de cosa juzgada. Se acoge en cuanto a tener por celebrado un contrato de cesión de la concesión sobre la frecuencia del Canal Dos de televisión y los complementos técnicos y de otras frecuencias del espectro electromagnético para uso; obligar a las demandadas a celebrar el contrato de cesión; condenarlas al pago de indemnizaciones por daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la cesión y propalar la noticia de que en octubre de mil novecientos noventa y siete la frecuencia regresaría a manos de Telesistema Nacional S.A.; por último, en cuanto a mantener a los actores en la posesión de la frecuencia del canal. Asimismo, en cuanto a la petitoria subsidiaria, en cuanto a la legitimación de los actores para mantenerse en posesión de la frecuencia del Canal Dos hasta la devolución de los pagado por la cesión o el derecho de llave. Se rechaza en cuanto a la restitución de un millón quinientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, y sus intereses legales, así como por el reclamo referente al derecho de llave. Sobre esas pretensiones, no alcanzadas por la cosa juzgada material, se acoge parcialmente la excepción de falta de derecho. Se acoge en cuanto al cobro del derecho de llave. Se rechaza en lo concerniente a la repetición del pago de un millón quinientos mil dólares y sus intereses a



partir del emplazamiento de esta demanda. En los mismos extremos de la falta de derecho, se acoge parcialmente la excepción genérica sine actione agit. Se declara parcialmente con lugar la demandada. Se rechaza en cuanto a obligar a las demandadas a firmar un contrato de cesión definitiva del Canal 2 y sus complementos, al pago de daños y perjuicios derivados del incumplimiento de ese contrato, al pago del derecho de llave a los actores y a mantener a los demandantes en posesión de la frecuencia de ese canal mientras se cancelen los pagos a los que se condene o se realice el contrato de cesión. Se declara con lugar en cuanto se condena a Rosa Blen Castro, conocida como Roxie Blen Castro, y a Telesistema Nacional Sociedad Anónima, a pagar a los actores la suma de un millón quinientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, más sus intereses legales a partir del veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete y hasta su efectiva cancelación. Igualmente, se les condena al pago de ambas costas de este proceso.- " (Sic).-

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por los actores y el licenciado Fernando Guier Esquivel en su carácter de apoderado de las demandadas. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

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

CONSIDERANDO:

I) Se elimina la relación de hechos probados que contiene el fallo en examen, y en su lugar se consigna como tal la siguiente:

1) Aproximadamente en el año de mil novecientos setenta y ocho, el señor Ramón Coll Montero inició labores para Corporación Costarricense de Televisión Sociedad Anónima, concesionaria de la frecuencia de Canal Seis de televisión. Esta sociedad era representada, en ese entonces, por el señor Mario Sotela Pacheco (En este hecho coinciden ambas partes del litigio en el hecho primero de la demanda y de la contestación, folios 159, 160, 240 y 241).-

2) El señor Mario Sotela Pacheco era además, en esa época, el representante de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, concesionaria de la frecuencia de Canal Dos de televisión, y que funcionaba como una repetidora del canal seis (hecho también aceptado por ambas partes en sus escritos de demanda de folios 156 a 199 y contestación de folios 239 a 251).-

3) Para el año de mil novecientos ochenta y tres, el señor Sotela Pacheco decide separar ambas frecuencias para que ambos canales de televisión funcionen independientemente, dándole la gerencia general de ambas empresas al señor Alvaro Allen Fiatt, en tanto que Ramón Coll Montero laboraría para el Canal Dos a tiempo completo (así se desprende del hecho primero de la demanda y de la contestación dada por la parte accionada, folios 159, 160, 240 y 241).

4) En fecha tres de julio de mil novecientos ochenta y siete, habiendo ya muerto don Mario Sotela Pacheco y estando la señora Rosa Blen Castro al frente de la representación de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, se procedió a la firma de un contrato entre dicha sociedad y el señor Ramón Coll Montero al que las partes denominaron: "convenio para la explotación empresarial del Canal Dos de Televisión" (ver copia del contrato visible a folios 11 a 16, así como hecho segundo expuesto en la demanda y contestación de tal hecho por la accionada según se observa a folios 160 a 165 y 245, así como copia certificada del citado contrato de folios 1132 a 1138).



5) Según el mencionado contrato, el señor Coll Montero tendrá los derechos totales, administrativos y comerciales para la explotación del Canal dos de Televisión durante el plazo de sesenta y dos meses, plazo que sería prorrogable de común acuerdo entre las partes, para lo cual se firmaría el correspondiente contrato por lo menos dos meses antes del vencimiento (ver copia del contrato visible a folios 11 a 16 y copia certificada de folios 1132 a 1138).-

6) Como contraprestación, el señor Coll Montero se comprometió a cubrir a favor de Telesistema Nacional Sociedad Anónima la suma mensual de dos millones de colones durante el primer año, y así sucesivamente hasta el término del contrato, con un aumento anual después del primer año del quince por ciento, lo que incluía cualquier fracción de tiempo mayor de un año en el incremento del quince por ciento del año anterior (ibídem).-

7) Para el dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete, el tipo de cambio del colón con respecto al dólar era de sesenta y dos punto veinticinco colones para la compra y sesenta y tres colones para la venta, en tanto que para el primero de octubre de ese mismo año el tipo de cambio dicho era de sesenta y cuatro colones con treinta y cinco céntimos para la compra y sesenta y cinco colones con treinta y cinco céntimos para la venta (ver constancia del Banco Central de Costa Rica, Departamento de Servicios Financieros Nacionales, a folio 1368).-

8) A partir de la suscripción del contrato antes mencionado, el señor Coll Montero y Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima realizaron cambios importantes en la programación del Canal Dos de televisión, dirigiéndola hacia un sector específico de la audiencia. Asimismo, se implantó una estrategia de mercado y se adquirieron equipos nuevos para ampliar la cobertura del canal, todo lo cual produjo que el canal levantara sus ratings de audiencia y de ventas, logrando alcanzar el segundo puesto entre los canales de televisión costarricense, en franca lucha con el competidor más fuerte del mercado, Teletica Canal Siete (ver declaraciones de José Alfredo Méndez Navas de folios 357 a 369, Paul André Tinoco de folios 370 a 385, Alberto Morales Amador de folios 406 a 410, así como hecho octavo de la demanda, aceptado por la parte accionada, según se observa a folios 167 y 244. Igualmente, ver confesional de la representante de la demandada de folios 41 a 45).-

9) Al vencimiento del contrato antes mencionado, las partes estuvieron de acuerdo en realizar un nuevo contrato por cinco años más. Es así que el primero de octubre de mil novecientos noventa y dos, Telesistema Nacional Sociedad Anónima representada por Fernando Carazo Cordero, y Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima, representada por Ramón Coll Montero, convinieron en celebrar lo que denominaron una "venta de espacio televisivo de hasta veinticuatro horas", para lo cual firmaron, según expresaron, un convenio para la administración empresarial y venta de dichos espacios televisivos (ver copia del mencionado contrato de folios 18 a 26, así como hecho noveno de la demanda y contestación, copia certificada de folios 1139 a 1148).-

10) En virtud de las cláusulas primera y segunda del citado convenio, Univisión de Costa Rica S.A. obtuvo de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, concesionaria del canal dos de televisión, hasta veinticuatro horas diarias de espacio televisivo para ser administrado y comercializado por Univisión durante un lapso de sesenta meses a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y dos, siendo que para tal fin Univisión tendría derecho a utilizar las instalaciones físicas ocupadas por el Canal Dos, y que se describen en los planos del inmueble, siempre y cuando estuviera vigente el contrato con Telesistema (ibídem).-

11) Según se indicó en la cláusula segunda del citado convenio, Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima aceptó desalojar las instalaciones dichas en el momento de la expiración del plazo de dicho contrato, sin derecho a reclamo ni derecho de llave, salvo que existiera negociación previa acorde con lo establecido en la cláusula primera del convenio (ibídem).-



12) Conforme a la cláusula cuatro, el contrato incluía el uso de los transmisores y enlaces del Volcán Irazú, repetidoras del Cerro de la Muerte y Cerro Santa Elena en canal veintidós U.H.F., siendo que el mantenimiento y reparaciones estaría a cargo exclusivo del ingeniero de Corporación Costarricense de Televisión Sociedad Anónima (ibidem).-

13) En la cláusula novena, se expresó que Univisión debería suplir bajo su costo los repuestos y mano de obra especializada que se requiriera para mantener en funcionamiento permanente los equipos que recibe por este contrato. Adicionalmente, Univisión podía invertir en la compra de equipo para ser utilizado en la operación del Canal Dos. Ese equipo sería propiedad de Univisión, de igual manera su operación, mantenimiento y repuestos que se requirieran para su buen funcionamiento (ibídem).-

14) En cuanto al precio fijado por las partes a cargo de Univisión, se estableció en la cláusula décima sexta lo siguiente: "Univisión para el primer año de contrato que se inicia el primero de octubre de mil novecientos noventa y dos y termina el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y tres se compromete a pagar a Telesistema una suma fija mensual, continua e ininterrumpida de seis mil dólares, moneda común y corriente de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones al tipo de cambio interbancario para la venta que fije el Banco Central de Costa Rica al día de pago. Univisión para el segundo año que se inicia el primero de octubre de mil novecientos noventa y tres y termina el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro se compromete a pagar a Telesistema la suma mensual fija continua e ininterrumpida de siete mil dólares, moneda común y corriente de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones al tipo de cambio interbancario para la venta que fije el Banco Central de Costa Rica al día de pago. Univisión para el tercer año que se inicia el primero de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, y termina el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cinco se compromete a pagar el monto mensual fijo continuo e ininterrumpido de ocho mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones al tipo de cambio interbancario para la venta que fije el Banco Central de Costa Rica al día de pago. Univisión para el cuarto año que se inicia el primero de octubre de mil novecientos noventa y cinco y termina el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y seis se compromete a pagar el monto mensual fijo continuo e ininterrumpido de nueve mil dólares, moneda común y corriente de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones al tipo interbancario para la venta que fije el Banco Central de Costa Rica al día de pago. Univisión para el quinto año que se inicia el primero de octubre de mil novecientos noventa y seis, y que termina el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y siete se compromete a pagar el monto mensual fijo continuo e ininterrumpido de diez mil dólares, moneda común y corriente de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones al tipo de cambio interbancario para la venta fijado por el Banco Central de Costa Rica y que esté vigente al día de pago. Univisión hará los pagos mensuales respectivos por mes adelantado dentro de los primeros tres días de cada mes (ibídem).

15) Conforme con la cláusula vigésima primera, las inversiones en equipo y accesorios que hubiere realizado Univisión se negociarán total o parcialmente y tendrá Telesistema una primera opción para su adquisición al finalizar el contrato. De igual manera Telesistema tendrá una primera opción para la compra de los contratos de material televisivo (novelas, películas, programas deportivos, etc.) que tenga Univisión a la finalización del contrato (ibídem).

16) Concomitantemente con la suscripción del mencionado contrato, el señor Ramón Coll Montero en representación de Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima suscribió a favor de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, sesenta letras de cambio que se pagarían una cada mes durante el plazo del contrato, cada una por la suma de veinticinco mil dólares, siendo que el pago de las mismas efectivamente se produjo, siendo que cada una de las letras se fue librando conforme se producía el pago respectivo. Tales letras debían ser pagadas el primero de cada mes (ver sentencia número 576-98 de las dieciséis horas del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, del Tribunal Penal de Juicio del Segundo Circuito Judicial de San José, visible a folios 472 y siguientes, copias parciales de las letras de cambio, visible a folios 27 a 40, confesión de la señora Rosa Blen Castro, visible a folio 44, documento certificado de folios 231 y 232).-



17) Durante el tiempo de vigencia del contrato entre las partes, Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima introdujo mejoras en la infraestructura operacional y administrativa del Canal Dos de televisión, adquirió nuevos equipos de alta tecnología para mejorar la infraestructura técnico material; adquirió nuevos materiales televisivos de proveedores nacionales y extranjeros; y logró la suscripción de varios contratos para la transmisión de partidos de fútbol de algunos equipos nacionales, tales como Liga Deportiva Alajuelense, Asociación Deportiva Ramonense, Club Deportivo Cartaginés y Asociación Deportiva Municipal de Pérez Zeledón, todo lo cual se tradujo en una mejora de los niveles de audiencia del Canal y en los volúmenes de venta de la empresa (ver documentos de folios 97 a 149 y testimonios de José Alfredo Méndez Navas de folios 357 a 369, Paul André Tinoco de folios 370 a 385, Alberto Morales Amador de folios 406 a 410, documentos de folios 50 a 80, copias certificadas de folios 85 a 87, informe pericial de folios 391 a 395).

18) Desde el año de mil novecientos noventa y cinco, trascendió públicamente las negociaciones realizadas entre Telesistema Nacional Sociedad Anónima y Representaciones Televisivas (REPRETEL), sobre la posibilidad de adquirir la explotación de las frecuencias de Televisión del Canal Seis y del Canal Dos (ver hecho quince de la demanda y contestación que del mismo da la parte demandada según se observa a folios 177 y 247, documentos de folios 89 a 93 y José Alfredo Méndez Navas de folios 357 a 369, Paul André Tinoco de folios 370 a 385, Alberto Morales Amador de folios 406 a 410 y confesional de folios 41 a 45).-

19) Mediante notas fechadas siete de marzo y treinta y uno de julio, ambas de mil novecientos noventa y siete, doña Rosa Blen de Soltela, en representación de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, le comunicó a Ramón Alberto Coll Montero, representante de Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima, que el contrato suscrito entre ellos para la explotación de la señal de Canal Dos de Televisión no sería prorrogado, por lo que se le solicitó que a la fecha del vencimiento, treinta de setiembre de mil novecientos noventa y siete, Univisión debía entregarle en forma apropiada la operación de la frecuencia (Canal 2 VHF), su repetidora (Canal 22 UHF), enlaces y todos los enseres e instalaciones contemplados en el convenio referido, sin dilación (ver documentos de folios 94, 233 a 238).-

20) Una vez finalizado el plazo del contrato suscrito entre las partes, Univisión, a través de sus representantes se abstuvo de entregar el uso de la frecuencia y los demás bienes que le fueron puestos bajo su responsabilidad, y por el contrario, la citada empresa continuó con la explotación de la frecuencia y con la posesión y uso de los bienes ya mencionados (ver sentencia número 576-98 de las dieciséis horas del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, del Tribunal Penal de Juicio del Segundo Circuito Judicial de San José, visible a folios 472 y siguientes).-

21) Ante esta situación, Roxie Blen Castro y Mario Sotela Blen interpusieron denuncia penal, iniciándose en consecuencia proceso contra Ramón Alberto Coll Montero y José Humberto Brenes Jenkins por el delito de "retención indebida" de la frecuencia de Canal Dos de televisión, banda V.H.F.; transmisor de uso permanente Itelco, de 20 Kw para esa frecuencia; transistor de emergencias marca Toshiba de 5 Kw para la frecuencia dicha; banda V.H.F., ubicada en las inmediaciones del volcán Irazú en el puesto N° 51; frecuencia de Canal Veintidós de Televisión, banda U.H.F.; el transmisor marca Linear de 1 KW para dicha frecuencia; banda U.H.F. ubicada en el Cerro Buena Vista, en las instalaciones de Canal Once; transmisor marca Linear de 1 KW para la referida frecuencia, Banda U.H.F. ubicada en el Cerro Santa Elena, en las instalaciones del Canal Seis; las frecuencias de microondas de 1931 a 1948 Mhz, de 2450 a 2467 Mhz y de 7050 a 7075 Mhz, dos equipos de enlace de microondas, para dos de las frecuencias de microondas citadas, ubicadas en el estudio central; un equipo de enlaces de microondas para la tercera frecuencia citada, ubicada en el puesto del volcán Irazú ya indicado, encargado de llevar la señal de Canal Dos a su repetidora en el Cerro Buena Vista y en el Cerro Santa Elena (ver sentencia número 576-98 de las dieciséis horas del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, del Tribunal Penal de Juicio del Segundo Circuito Judicial de San José, visible a folios 472 y siguientes).-

22) En el mencionado proceso penal, se promovió por parte de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, representada por Rosa, conocida como Roxie Blen Castro contra Univisión de Costa Rica S.A., representada



por Ramón Coll Montero, acción civil resarcitoria para que en sentencia se ordenara fundamentalmente, la restitución de la frecuencia de Canal Dos y demás bienes prevenidos a Telesistema Nacional S.A.; así como el pago de daños y perjuicios (ibídem).-

23) Mediante sentencia dictada por el Tribunal Penal de Juicio del Segundo Circuito Judicial de San José, a las dieciséis horas del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, se dispuso absolver de responsabilidad y pena a los imputados Ramón Alberto Coll Montero y José Humberto Brenes Jenkins por el delito de Retención Indevida que se les atribuyó en perjuicio de Telesistema Nacional S.A., representada por Rosa, conocida como Roxie Blen Castro, declarándose el proceso penal sin especial condenatoria en costas. Asimismo, en cuanto a la acción civil resarcitoria, se declaró parcialmente sin lugar la excepción de litis pendencia interpuesta por la defensa de la sociedad demandada civil, Univisión de Costa Rica S.A. representada por Ramón Alberto Coll Montero y José Humberto Brenes Jenkins y, en consecuencia, se declaró parcialmente con lugar la acción civil resarcitoria, ejercida por la sociedad Telesistema Nacional S.A. representada por Rosa c.c. Roxie Blen Castro, y se ordenó a Univisión de Costa Rica S.A., la restitución a Telesistema Nacional S.A., del uso de la frecuencia de Canal Dos de Televisión, de la frecuencia de Canal Veintidós de Televisión, de las frecuencias de microondas de 1931 a 1948 Mhz., y de 7050 a 7550 Mhz.; así como también la restitución de todos aquellos bienes, descritos en la prevención del Ministerio Público del Segundo Circuito Judicial de San José de las quince horas del dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y siete. Se declaró con lugar la excepción de litis pendencia, interpuesta por la defensa de la parte demandada, en cuanto al reclamo del pago de los daños y perjuicios. Finalmente, se declaró la acción resarcitoria sin especial condenatoria en costas (ibídem).

24) El principal argumento utilizado por el Tribunal Penal del Segundo Circuito Judicial de San José para absolver a Ramón Coll Montero y José Humberto Brenes Jenkins del delito de retención indebida, es que si bien es cierto no existió nunca un contrato de compraventa para el uso de la frecuencia del Canal dos de Televisión y demás bienes cuya devolución se previno por el Ministerio Público, los citados imputados creyeron que respecto de ellos sí se había acordado su traspaso. De esta forma, se consideró que en cuanto a las frecuencias televisivas, la conducta no resultaba típica objetivamente y en cuanto a los restantes bienes muebles cuya entrega les fue prevenida, medió un error de tipo que, en criterio del Tribunal, tal vez pudo haber sido de naturaleza vencible, pero que en todo caso excluyó el dolo de los encartados, pues éstos obraron en la creencia de que los bienes no les eran ajenos (ver misma sentencia mencionada anteriormente, en especial lo dicho a folios 155 a 164 del expediente penal, y que corresponden a los folios 626 a 635 del presente expediente).-

25) En la citada sentencia dictada por el Tribunal Penal del Segundo Circuito Judicial de San José se tuvo como no acreditada la existencia de un contrato entre las aquí partes para la transferencia definitiva o venta de la frecuencia del Canal Dos de Televisión, y por un precio de un millón quinientos mil dólares (ver sentencia penal, en especial folios 605, 606, 620 a 624, 626 a 629).-

II) De la relación de hechos indemostrados que contiene el fallo en alzada, se elimina el identificado como 1) y se aprueban los demás por cuanto efectivamente no existen elementos de convicción que los sustenten.

III) La parte actora promovió demanda ordinaria para lograr que la señora Rosa, conocida como Roxie Blen Castro, en su condición personal y como representante de Telesistema Nacional S.A. proceda a otorgar la escritura de cesión de los bienes que se comprometió a traspasar a Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima, así como la petición formal al Poder Ejecutivo solicitando la puntualización de los requisitos y trámites necesarios para la autorización del traspaso de las frecuencias referidas. Los citados bienes indicados son: la empresa Canal Dos de Televisión, compuesta esencialmente por la frecuencia del Canal Dos de televisión, banda VHF, el transmisor de uso permanente marca Itelco, de 20 Kw, para la frecuencia de canal dos, banda VHF, el transmisor de emergencia marca Toshiba, de 5 Kw, para la frecuencia de canal dos, banda VHF, ubicados en las inmediaciones del Volcán Irazú, en el puesto número cincuenta y uno, la frecuencia del canal veintidós de televisión, banda UHF, el transmisor marca Linear de 1 KW, para la



frecuencia de canal veintidós, banda UHF, ubicado en el Cerro Buena Vista, en las instalaciones del canal once, el transmisor marca linear de 1 KW, para la frecuencia de canal veintidós, banda UHF, ubicado en el cerro Santa Elena, en las instalaciones del Canal Seis, las frecuencias de microondas de 1931 a 1948 MHZ de 2450 a 2467 MHZ y de 7050 a 7075 MHZ, las frecuencias de radio comunicación de 153.03 MHZ y 150.09 MHZ, dos equipos de enlace de microonda, para dos de las frecuencias de microondas citadas, ubicadas en el estudio central, un equipo de enlace de microonda para la tercera frecuencia de microonda citada, ubicado en el puesto del Volcán Irazú ya indicado, encargado de llevar la señal del canal dos a sus repetidoras en el Cerro Buena Vista y en el Cerro Santa Elena, así como el derecho de arrendamiento del espacio físico del inmueble situado en La Uruca, donde la entidad televisiva desarrolla su actividad. De igual forma, se solicitó que se indemnizara a los actores los daños y perjuicios que se ocasionaron con la campaña propalada por las demandadas en el sentido de que dichos actores debían devolver la empresa Canal Dos de Televisión a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete. Y finalmente, que por todo lo anterior el señor Coll Montero y Univisión de Costa Rica S.A. han estado legitimados de pleno derecho, para mantener la posesión y uso de la empresa Canal Dos de televisión a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete, y que los pagos mensuales realizados por ellos en este proceso deben ser reintegrados en la parte respectiva a la utilización de las frecuencias, los transmisores y equipos citados, pues solo están obligados a erogar el costo del arrendamiento del espacio físico del inmueble situado en La Uruca, donde la actividad televisiva se desarrolla. Asimismo, y para el caso de que la pretensión principal no fuera acogida, solicitó de manera subsidiaria, y en síntesis, lo siguiente: Que las demandadas debían devolver al señor Ramón Alberto Coll Montero la suma de un millón quinientos mil dólares que éste les entregó como contrapartida al compromiso de cesión e indemnizarle intereses legales sobre dicha suma, calculados a partir de la fecha de cada desembolso de veinticinco mil dólares y hasta su efectiva devolución, según se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia. Que los actores han estado legitimados de pleno derecho, para mantener la posesión y el uso de la empresa Canal Dos de Televisión, a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete y que mientras no se realicen los pagos ya mencionados, estarán autorizados para seguirlo haciendo. De igual forma, que el derecho de llave forjado por los actores e incorporado por ellos a la empresa Canal dos de Televisión paulatinamente a partir del primero de agosto de mil novecientos ochenta y siete, es propiedad de los mismos. En consecuencia, dichos actores tienen derecho a que las demandadas se lo indemnicen, según se determinará en etapa de ejecución de sentencia, y que los actores, como propietarios del derecho de llave, han estado legitimados de pleno derecho para mantener la posesión y el uso de la empresa Canal dos de Televisión, a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y siete y mientras no se realice la indemnización prevista en el extremo primero de la petitoria subsidiaria están autorizados a seguirlo haciendo. La demandada por su parte, contestó la demanda indicando que nunca existió contrato alguno para el traspaso de la empresa Canal Dos ni de los bienes que la conforman, y que el comportamiento de las partes nunca se dirigió a cumplir con tal inexistente contrato, en la forma como lo mencionó la parte actora, de tal suerte que al término del convenio temporal de explotación, los accionados deberán devolver el uso de la frecuencia y de los bienes que conforman la empresa porque no está ella obligada a cederla.

IV) Durante el transcurso del proceso se tramitó una causa penal contra Ramón Alberto Coll Montero y contra José Humberto Brenes Jenkins por el delito de Retención indebida en perjuicio de Telesistema Nacional, representada por doña Rosa, conocida como Roxie Blen Castro de Sotela. En dicha causa penal se promovió asimismo una acción civil resarcitoria que pretendía, en lo esencial, la restitución de la frecuencia del Canal Dos y demás bienes prevenidos a Telesistema nacional, así como el pago de los daños y perjuicios correspondientes. En dicho proceso, se absolvió a los imputados dichos del delito que se les atribuía. Se consideró por parte del Tribunal Penal que si bien es cierto no existió realmente contrato alguno para la transferencia de la frecuencia Canal Dos, sí existió la creencia por parte de los imputados de que tal contrato existía, produciéndose entonces un error de tipo que excluía el dolo de los encartados, pues éstos obraron en la creencia de que los bienes no les eran ajenos. Pese a ello, y siempre fundamentado en la inexistencia del contrato de traspaso de la empresa, el Tribunal Penal acogió parcialmente la acción civil resarcitoria y en consecuencia ordenó la restitución por parte de Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima a Telesistema Nacional S.A., del uso de la frecuencia de Canal Dos de Televisión, de la frecuencia de Canal Veintidós de Televisión, de las frecuencias de microondas de 1931 a 1948 Mhz., y de 7050 a 7550 Mhz.; así como



también la restitución de todos aquellos bienes descritos en la prevención del Ministerio Público del Segundo Circuito Judicial de San José de las quince horas del dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y siete. De igual forma se declaró con lugar la excepción de litis pendencia, interpuesta por la defensa de la parte demandada, en cuanto al reclamo del pago de los daños y perjuicios.

V) Al resolver el presente asunto el Juez de primera instancia, tomando en cuenta lo fallado en sede penal acogió la excepción de cosa juzgada material en cuanto a la petitoria principal deducida en la demanda, y en consecuencia, declaró sin lugar la demanda en cuanto a ella. Asimismo, en cuanto a la pretensión subsidiaria, la cosa juzgada declarada por el juez de instancia incluyó el extremo relativo a la legitimación de los actores para mantenerse en posesión de la frecuencia del Canal Dos hasta la devolución de lo pagado por la cesión o el derecho de llave. En cuanto a los demás extremos de la pretensión subsidiaria deducida en la demanda, el a-quo acogió parcialmente la excepción de falta de derecho, concretamente en cuanto al cobro del derecho de llave, y en consecuencia, declaró sin lugar tal extremo. Acogió parcialmente la demanda únicamente en cuanto pretendía el pago a favor de los actores, por parte de la demandada Rosa Blen Castro, conocida como Roxie Blen Castro, y de Telesistema Nacional Sociedad Anónima, de la suma de un millón quinientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, más sus intereses legales a partir del veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete y hasta su efectiva cancelación. Además, condenó a las accionadas al pago de ambas costas del proceso.

VI) Ambas partes apelaron de lo resuelto, pero lo hicieron de manera parcial. La parte actora recurre la sentencia de primera instancia únicamente en cuanto a los puntos rechazados por el a-quo de la pretensión subsidiaria. Solicitó modificar el fallo en tres aspectos muy específicos: en primer lugar, pidió que se incluyera el fundamento fáctico que da cabida a la teoría del enriquecimiento ilícito que sirvió de base al a-quo para conceder la devolución del millón quinientos mil dólares por parte de las accionadas; en segundo lugar solicitaron los actores modificar el fallo en cuanto al extremo de intereses, concediéndose éstos a partir de la fecha en que se realizó cada pago de veinticinco mil dólares, y no a partir de la fecha de notificación de la demanda como erróneamente lo estableció el fallo. Finalmente, solicitaron revocar la sentencia apelada en cuanto deniega el pago del derecho de llave, que según indicaron, no se refiere al inmueble, sino a los intangibles característicos de toda empresa comercial. La parte actora no objetó en modo alguno lo resuelto por el a-quo en cuanto a la excepción de cosa juzgada, y a los extremos rechazados de la demanda que según el a-quo quedaron comprendidos en ella, como tampoco lo hizo la parte demandada. De esta forma, lo resuelto en tal sentido adquirió firmeza sin que pueda el Tribunal entrar a conocer de tales aspectos por limitaciones de la competencia funcional. Las demandadas, por su parte, recurrieron el fallo únicamente en cuanto ordena la devolución a favor de la parte actora de la suma de un millón quinientos mil dólares más sus intereses a partir de la notificación de la demanda, porque consideran que no existe fundamento alguno para tal devolución. Según la parte demandada, el juez violó en su sentencia el principio de autonomía de las letras de cambio, estimó erróneamente que el pago efectuado por los actores a través de las letras no tenía causa alguna, cuando lo cierto es que tales pagos eran parte del precio mensual acordado para el uso de la frecuencia de Canal Dos y de los bienes que conforman la empresa, y que habiéndose ya resuelto en sede penal que no existió nunca ningún convenio de traspaso de la frecuencia, el razonamiento del Juez resulta contradictorio. Se apeló asimismo lo resuelto en cuanto a costas. Debe quedar claro, entonces, que el fallo de primera instancia solo fue impugnado parcialmente, de manera que este Tribunal solo podrá entrar a resolver sobre los extremos que puntualmente fueron objeto de alzada, concretamente, la devolución de la suma de un millón quinientos mil dólares a cargo de la parte demandada y a favor de los actores; el pago de intereses ordenado por el a-quo y la fecha en que eventualmente éstos empezarán a correr; el rechazo del pago del derecho de llave a favor de los actores y lo relativo a costas. Todos los demás aspectos resueltos en el fallo vertido por el a-quo no fueron objeto de alzada, y por lo tanto no serán conocidos en esta instancia.-

VII) DE LA APELACION DE LA PARTE DEMANDADA: Es claro, y así quedó resuelto en sede penal y ratificado por el a-quo como un aspecto firme de la sentencia de primera instancia, que entre las aquí partes nunca existió ningún convenio tendiente al traspaso de la frecuencia ni de la empresa Canal Dos como tal.



Pese a ello, el a-quo estimó que el pago de la suma de un millón quinientos mil dólares realizado por los actores a favor de la demandada, a razón de veinticinco mil dólares mensuales, carece de causa y en consecuencia existió un enriquecimiento injusto a favor de la parte demandada que los Tribunales no pueden permitir. En razón de ello acogió la pretensión subsidiaria en cuanto a este extremo. La parte demandada se muestra inconforme con lo resuelto y alega, en esencia, que el precio pagado por la parte actora mensualmente de veinticinco mil dólares, era parte del contrato suscrito por el uso de la frecuencia, pero que se había consignado en el contrato un precio distinto porque en un inicio se pensó en la posibilidad de evadir los impuestos que correspondían al precio total, cosa que finalmente no se hizo, pero que el precio pactado por el uso de la frecuencia no fue el que se consignó en el contrato, sino otro, es decir, treinta y un mil dólares que incluía un aumento anual de un mil dólares cada año. Así entonces, refiere, las letras de cambio son consecuencia directa, precisa y lógica del convenio de uso de frecuencia firmado por las partes. De esta forma, según dice, el Juez a-quo desconoce la autonomía de las letras de cambio con su teoría, lo que lo lleva a razonamientos incongruentes al indicar que éstas carecen de causa, cuando ese fue un argumento que nunca utilizó la parte actora como fundamento de su demanda. Analizados los elementos de prueba que constan en autos, estima este Tribunal que lleva razón la parte demandada en su inconformidad. Un primer aspecto que debe ser analizado en este sentido, es lo relativo al precio pactado por las partes por el uso de la frecuencia del Canal Dos. En un primer contrato suscrito por ellos en el mes de julio de mil novecientos ochenta y siete, las partes acordaron un precio mensual de dos millones de colones, con un aumento anual de un quince por ciento. En ese entonces, el tipo de cambio del colón con respecto al dólar estaba fijado en sesenta y tres colones. Haciendo la operación matemática respectiva, el precio inicial pactado equivalía aproximadamente a treinta y un mil setecientos dólares. De esta forma, no resulta lógico ni consecuente que al fijarse el precio del nuevo contrato se establezca un precio de tan solo seis mil dólares, que al tipo de cambio de la época (ciento treinta y cinco colones con veintiséis céntimos), equivaldría aproximadamente a ochocientos dieciséis mil colones, lo que no tiene ningún sentido lógico. Ciertamente la suma que consignaron las partes en el contrato fue precisamente la de seis mil dólares durante el primer año con un aumento de un mil dólares cada año hasta alcanzar la suma de diez mil dólares el último año; sin embargo, es claro que no siempre lo consignado en un contrato escrito es reflejo absoluto de la voluntad de las partes. En este sentido, el artículo 1023 del Código Civil establece que los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación. Por esta razón los contratos pueden ser interpretados, y le es lícito al juzgador, también, desentrañar la verdadera voluntad de los contratantes a efectos de resolver un conflicto surgido entre ellos. Sobre el particular, la jurisprudencia nacional ha sido abundante en el sentido de que la interpretación contractual cabe cuando la voluntad de las partes es oscura, insuficiente o no se adecúa a la realidad. Así por ejemplo mediante voto número 68-88 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, emitido a las catorce horas treinta minutos del dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho se expresó:

“La interpretación de un convenio se hace para descubrir la voluntad real de las partes, ésta se infiere tanto de lo que se expresa en el documento, como de lo que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según su naturaleza (art. 1023, párrafo 1° del Código Civil). Interpretar equivale a fijar el sentido y significado de la manifestación de la voluntad, inclusive en los casos en que la declaración de las partes efectuaron no regula en su totalidad el negocio concreto o no lo hace de una manera perfecta es decir; cuando existen ciertas lagunas u omisiones, porque no se consignan todos los puntos sobre los aspectos de interés. Es entonces cuando el Juez se debe encargar de resolver, mediante criterios que las partes normalmente han debido aplicar. El documento prueba del convenio debe estudiarse a la luz de su sentido literal, y además, de acuerdo con todas las circunstancias del caso concreto y los fines económicos que las partes han perseguido en la negociación. Las palabras empleadas deben entenderse de acuerdo a esas circunstancias, porque fueron usadas para marcar una conducta, acorde a la voluntad de alcanzar un resultado. Hay que admitir que las palabras no tienen un sentido fijo, sino relativo, porque su significado depende de esas circunstancias. Además, hay que tomar en cuenta para los propósitos de la interpretación, que las partes han perseguido fines económicos y que el fallo judicial debe amparar la consecución de esos fines, por lo que tales objetivos deben precisarse exactamente, dado que pueden hacer cambiar el sentido usual de las palabras. Resulta deber del Tribunal ayudar a las partes a realizar o a obtener las aspiraciones económicas perseguidas, aunque, no hayan sabido expresarlas de maneja debida, cuando el objetivo no



podía alcanzarse de otro modo. Frente a esa tarea, la denominación jurídica que las partes den al negocio jurídico no es lo que interesa, sino su objetivo, y este se resuelve tomando en cuenta el fin económico que se persigue. También pueden haber aspectos tácitos que no fueron explicados: Estos pueden concebirse o interpretarse como declaración de voluntad, en el sentido de que son capaces de producir efectos, sin necesidad de existir consignación expresa pues el silencio, en cuanto a una parte, en ciertos casos puede significar consentimiento, aquiescencia”.

Así entonces, es criterio del Tribunal que el convenio existente entre las partes debe ser interpretado cuando de él una de las partes, o ambas, pretenden extraer consecuencias distintas a aquellas que originalmente motivaron a las partes a su realización, a efecto de que logre determinarse cuál fue la finalidad económica que éstas tuvieron en mira, es decir, cuáles fueron realmente los intereses programados a la hora de realizar el convenio. De esta forma, un primer aspecto importante es lo relativo al precio que debía pagarse por el uso de la frecuencia del canal dos y de los demás bienes necesarios para el funcionamiento de la empresa a que se comprometieron los actores. Como ya se expresó, el primer contrato fue claro y cierto en cuanto a la suma a pagar, en ese entonces dos millones de colones por mes, lo que equivalía en aquel entonces a una suma aproximada a los treinta y un mil setecientos dólares. En un segundo contrato, firmado cinco años más tarde, con un proceso inflacionario elevado, ambas partes consignan como precio del arriendo una suma mucho muy inferior a la pactada en el primer contrato, pese a que como dice la parte actora, la empresa se encontraba en una mejor situación que la anterior. ¿Cuál fue entonces el verdadero precio pactado por las partes?. Para extraer tal conclusión es importante tomar en cuenta varios aspectos que rodean la negociación: en primer término, este denominado segundo contrato se firmó al vencimiento del primero, con lo que es fácil concluir que lo que se pretendía era la continuación de una relación que se había iniciado desde mil novecientos ochenta y siete, aunque con algunas pequeñas variantes que no modificaban en lo esencial lo que ya se venía dando en la práctica. Ciertamente se consignó como precio una suma muy inferior, concretamente seis mil dólares por mes con un aumento anual de un mil dólares; sin embargo, ambas partes coinciden en que concomitantemente con la firma del contrato se pactó la suscripción de sesenta letras de cambio por veinticinco mil dólares. El a-quo indica que tales letras carecían de causa; sin embargo no lo estima así este Tribunal, porque sumando los veinticinco mil dólares pactados en las letras, con los seis mil dólares pactados en el contrato, da una suma muy similar a la que fue pactada como precio inicial en el primer contrato, es decir, treinta y un mil dólares. Obsérvese que esa cantidad es la que se paga a partir del primer año de vigencia del nuevo contrato, y aunque se pague por aparte, es claro que constituye la contraprestación pactada por las partes por el uso de la frecuencia del Canal Dos y de los demás bienes que integran la empresa. En segundo término, debemos considerar que conforme ya fue expuesto en el fallo que se dictó en el proceso penal, y respecto de lo cual ya se declaró una cosa juzgada, nunca se demostró la existencia de un contrato de compra-venta o de traspaso de la frecuencia del Canal Dos de televisión a favor de Univisión de Costa Rica Sociedad Anónima. Esto descarta por completo que la causa del pago de veinticinco mil dólares estuviera en ese inexistente contrato, lo que refuerza, a su vez, la tesis de que dicho pago se hacía como contraprestación por el uso de la frecuencia. Otro elemento importante que viene a constituir un indicio de que el pago de veinticinco mil dólares era en concepto del precio pactado por el uso de la frecuencia del Canal Dos de televisión, son las notas enviadas por el asesor legal de Univisión de Costa Rica S.A. al asesor legal de Telesistema Nacional Sociedad Anónima cuando se encontraban negociando los términos del nuevo contrato. Así por ejemplo en la nota fechada dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y dos, visible a folios 1283 y 1284, se hace referencia en los dos últimos párrafos a las letras de cambio dichas. Concretamente se expresó en esos dos párrafos lo siguiente: *“Adicional a todo lo expresado es importante destacar que después de haber analizado el CONTRATO PRIVADO, referente al pago de los VEINTICINCO MIL DOLARES MENSUALES, se requiere de algún tipo de justificante, para efectos contables nuestros, que podrían ser por concepto de programación o material de televisión, con alguna empresa o compañía extranjera.*

En lo referente a las Letras de Cambio, y en virtud de no haberse conversado claramente sobre este aspecto, sugerimos que en lugar de girar SESENTA LETRAS NO NEGOCIABLES, se confeccionen semestralmente SEIS LETRAS, las cuales una vez que se cancelen serán repuestas por otras SEIS LETRAS y así sucesivamente hasta el vencimiento del contrato...”



Varios aspectos deduce el Tribunal de los dos citados párrafos: obsérvese en un primer término que se buscaba una justificación contable para el pago de los veinticinco mil dólares, sin embargo, si hubiera existido realmente el contrato de traspaso, tal situación no se hubiera presentado. Lo cierto es que los veinticinco mil dólares eran parte del precio por el uso de la frecuencia, pero como no estaba indicado en el contrato había entonces que buscar una justificante. Esto se refuerza con lo dicho en el párrafo segundo según el cual lo pactado por ambas partes era la emisión de sesenta letras no negociables, justamente un número de letras de cambio igual al número de meses pactado para la vigencia del contrato de uso de frecuencia. Véase que como propuesta de los actores, se pretendía la emisión de seis letras semestrales, lo cual no tiene sentido si se trata de un contrato de traspaso de frecuencia porque en tal caso la mayor parte del supuesto precio pactado hubiera quedado sin garantía. Esta propuesta solo encuentra sentido lógico si se trata de un contrato de ejecución continua como el pactado por las partes para el uso de la frecuencia del Canal Dos. Adicionalmente, obsérvese que lo que se propuso era la emisión de tales letras “hasta el vencimiento del contrato”, entendiéndose que se refiere al contrato por el uso del Canal Dos, porque un contrato de traspaso de la frecuencia “no vence” en los términos planteados en la nota a la que se hace referencia. El día de pago pactado en las letras es el primero de cada mes, lo que coincide con lo pactado por las partes en el sentido de que el precio pactado por el uso de la frecuencia debía cancelarse en los primeros tres días del mes. Al folios 1321 y 1322 aparece la nota de respuesta dada por el asesor legal de doña Roxie al licenciado Francisco Barth Villalobos, y en ella se menciona que *“es necesario para doña Roxie garantizarse la totalidad de la negociación, por lo que es para ella imprescindible omitir el uso de la totalidad de las letras de cambio. Estas estarán en custodia, no serán negociables ni descontables y se irán liberando contra cada pago...”* Véase que se refiere a la totalidad de “la negociación”, entendiendo este Tribunal que se refiere al contrato por el uso de la frecuencia, que es el que se venía negociando en esos días. También tiene sentido que no sean negociables ni descontables precisamente por el propósito que con ellas se tenía: garantizar el pago del precio mensual por el uso de la frecuencia. El hecho de que algunos recibos emitidos por la parte demandada indicarán que el pago se hacía en concepto de “pago de frecuencia” no indica que lo fuera por concepto de traslado o compraventa, porque tal expresión es equívoca, pudiendo entenderse no solo como “pago por venta de frecuencia”, sino también como “pago por el uso de frecuencia”, o bien “por alquiler”, “por préstamo”, etcétera. Es decir, que la expresión consignada en los recibos no resulta concluyente en cuanto a que se refiera al pago del precio de compraventa supuestamente pactado, además de que está claro, porque ya fue resuelto así, que tal compraventa nunca existió en realidad. Así las cosas, este Tribunal encuentra que la única explicación lógica para la emisión de las letras por veinticinco mil dólares, y que resulta consecuente con las circunstancias que rodearon la negociación, y atendiendo a la finalidad que las mismas partes tenían programadas desde un inicio, es que tales veinticinco mil dólares eran, definitivamente, parte del precio pactado por el uso de la frecuencia, siendo éste de treinta y un mil dólares mensuales durante el primer año, con un aumento de un mil dólares anuales hasta llegar a treinta y cinco mil dólares el último año.

VIII) El a-quo en su fallo, utilizó como argumento para otorgar la devolución de un millón quinientos mil dólares a favor de la parte actora, la teoría del enriquecimiento sin causa, situación que no comparte este Tribunal por varias razones. En primer lugar, porque según ya se expuso en el considerando anterior, el pago de veinticinco mil dólares mensuales correspondía al precio pactado realmente por las partes para el uso de la frecuencia, de suerte que no podría considerarse nunca como un pago indebido que luego justificara su devolución. Es decir, el citado pago sí tenía una causa justa. En segundo lugar, la devolución del millón quinientos mil dólares que la parte actora solicitó en su pretensión subsidiaria, se justificó por parte de ésta en la existencia de un supuesto contrato de traspaso de la frecuencia que, como ya se expuso, nunca logró acreditarse. De esta forma la parte actora pretendía, de manera principal, que se obligara a la demandada a cederle definitivamente el uso de la frecuencia de Canal Dos y los implementos técnicos para su funcionamiento; o en su defecto, como pretensión subsidiaria, que se le devolviera el precio pagado supuestamente como precio del traspaso. Concretamente y para justificar la devolución de la mencionada suma de dinero, expuso el actor en su demanda: *“...mis representadas no solo tendrían derecho a reclamar el reintegro del “id quod interest”, o sea el millón y medio de dólares recibido y disfrutado por las demandadas como contraprestación a su compromiso de cesión, sino, también, a obtener los intereses legales sobre esa suma...”*. Más adelante agregó: *“...Con base en lo cual se justificaría, por razones de equidad, el reintegro del “id quo interest”, o sea, el millón y medio de dólares recibido y disfrutado por las accionadas en concepto*



de contraprestación al compromiso de cesión frustrado, así como los intereses legales sobre esa suma...”. Como puede observarse, la petitoria planteada presupuso la existencia del compromiso de cesión, y con base en ello se elaboró la pretensión dicha. Nunca justificó la parte actora la devolución del dinero en la teoría del enriquecimiento sin causa, de suerte que no podría tal teoría justificar el acogimiento de la demanda, porque esa no fue la causa de pedir, y por lo tanto no puede fundamentarse un fallo en un aspecto jurídico que nunca fue objeto de discusión en el proceso. De esa forma, entonces, resulta improcedente la devolución que, de un millón quinientos mil dólares, ordena el fallo venido en alzada, razón por la cual deberá revocarse la sentencia venida en apelación para en su lugar denegar tal extremo.

IX) SOBRE LOS INTERESES RECLAMADOS: Denegado el pago de la citada suma de dinero, como lógica consecuencia también deberá denegarse el pago de los intereses reclamados por la parte actora y otorgados también por el a-quo. De esta forma, carece de interés referirse a la apelación de la parte actora con relación a la fecha en que tales intereses debían correr, porque tal discusión carece de sentido ante la improcedencia absoluta del pago de los intereses.

X) SOBRE EL RECLAMO DEL DERECHO DE LLAVE: La parte actora apela de la sentencia en cuanto se le denegó el pago del derecho de llave, e indica que lo que se pactó en el contrato suscrito por las partes era la renuncia del derecho de llave sobre las instalaciones, y que lo que se encuentra reclamando en su demanda es una cosa distinta, a saber, el valor de los intangibles característicos de toda empresa comercial, es decir, imagen, clientela, prestigio, infraestructura técnica y organizativa, potencial económico, etcétera. Analizado el contrato suscrito por las partes, es claro que éste tenía por objeto el uso de la frecuencia del canal dos de televisión, junto con los implementos necesarios para su utilización. Es claro que la parte actora tenía como objetivo mejorar la empresa y lograr sacar de ella el mejor provecho económico posible, lo cual logró a través del mejoramiento de la infraestructura operacional y administrativa, la adquisición de nuevos equipos de alta tecnología de mucho valor económico, la adquisición de nuevos materiales televisivos de proveedores nacionales y extranjeros y la celebración de contratos con clubes de fútbol de la primera división, todo lo cual mejoró la cobertura, la audiencia del canal y la facturación, logrando colocarse como el segundo mejor canal del país. Sin embargo, este Tribunal comparte, con el a-quo, el hecho de que desde un inicio la parte actora renunció a cualquier indemnización relativa al denominado “derecho de llave” que realmente en este caso no se refiere solo al inmueble, sino a la empresa como tal, que de suerte, ya existía cuando se le entregó para su explotación a la aquí actora. Para llegar a tal conclusión debe verse de manera integral el contrato, en especial las cláusulas primera y segunda. Conforme a la cláusula primera, *“Univisión obtendrá de Telesistema concesionaria del Canal dos de televisión hasta veinticuatro horas diarias de espacio televisivo para ser administrado y comercializado por Univisión durante un lapso de sesenta meses a partir del primero de octubre de mil novecientos noventa y dos...”*. Obsérvese como el objeto del contrato es la administración del espacio televisivo, y sobre ello vienen referidas las restantes cláusulas. El contrato no se refiere exclusivamente al uso de las instalaciones, sino a la explotación de la empresa Canal Dos en su totalidad. Conforme a la cláusula segunda: *“Para tal fin Univisión tendrá derecho a utilizar las instalaciones físicas actualmente ocupadas por el Canal Dos, y que se describen en los planos del inmueble que se adjuntan y se aprueban como anexo primero y que las partes por este acto firman. Univisión tendrá derecho de uso sobre las instalaciones del inmueble siempre y cuando esté vigente este contrato con Telesistema, y acepta por este acto sin derecho a reclamo, ni derecho a llave a desalojar las instalaciones de marras en el momento que expire el lapso del presente contrato, salvo que exista negociación previa, acorde con lo establecido en la cláusula primera de este contrato...”*. Conforme a esta cláusula, entiende el Tribunal que para la explotación de la empresa, Univisión tendría derecho al uso de las instalaciones, las que debía desalojar al momento de la expiración del contrato, renunciando al reclamo del derecho de llave, todo ello siempre que no exista negociación previa que prorrogue el contrato como en realidad no la hubo. Se reitera, el objeto del contrato era el uso de la frecuencia y la explotación de la empresa “Canal Dos de Televisión”, de manera que la renuncia del derecho de llave debe entenderse referida al objeto del contrato, y no solamente a las instalaciones que ocupaba la empresa, que por sí mismas eran solo una pequeña parte del objeto de la negociación. Así entonces, no puede la parte actora realizar reclamo de un aspecto sobre el cual ya había realizado una renuncia expresa a la hora de la suscripción del contrato. En consecuencia, deberá confirmarse la sentencia apelada en cuanto deniega el cobro de la indemnización relativa al derecho de llave.



XI) COSTAS: Consecuentemente con todo lo resuelto, deberá revocarse el fallo también en cuanto a costas, debiendo la parte actora asumirlas en su totalidad por ser la parte perdedora del proceso, ya que finalmente la demanda le fue rechazada en su totalidad (artículo 221 del Código Procesal Civil).-

POR TANTO:

En lo que fue objeto de agravios, SE CONFIRMA la sentencia apelada únicamente en cuanto dispuso denegar el extremo petitorio subsidiario relativo a la indemnización del derecho de llave reclamado por la parte actora. En cuanto a los demás extremos impugnados, SE REVOCA EL FALLO APELADO y en su lugar se dispone: Se rechaza la pretensión subsidiaria en cuanto pretende la devolución de la suma de un millón quinientos mil dólares a favor de Ramón Alberto Coll Montero y a cargo de las demandadas, así como en cuanto pretende el pago de intereses sobre dicha suma. Respecto de tales extremos, se acogen las excepciones de falta de derecho y sine actione agit opuestas por la demandada. De igual forma, se revoca el fallo en cuanto condenó en costas a la parte demandada y en su lugar será la parte actora la que asuma el pago total de las costas personales y procesales de este asunto.

José Rodolfo León Díaz

Juan Ramón Coronado Huertas

Edgar Alvarado Luna

Ordinario N° 363-01

Ramón Alberto Coll Montero y otra.-

Contra

Rosa c.c. Roxie Blen Castro y otra.-

Jge.-

Juez 1 a. i.

CONSTANCIA :



De conformidad con el artículo 154, párrafo final del Código Procesal Civil, se hace constar que el licenciado Juan Ramón Coronado Huertas, no firma por estar imposibilitado para hacerlo, a pesar de que concurrió con su voto al dictado en la decisión de cada uno de ellos. San José, 17 de marzo del 2004.

Licda. Viria Roxana Tenorio Jara

Juez 1 a.i.

Tribunal Segundo Civil de San José.

Jge/

No 009 bis

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.- San José, a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de abril del dos mil cuatro.-

Vista la anterior solicitud formulada por el licenciado Sergio Alvarado Delgado, en su carácter de coapoderado especial judicial de los actores, en el sentido de que se adicione y aclare la resolución N° 009 de las nueve horas cuarenta minutos del treinta de enero del año en curso, dictada dentro del proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO QUINTO CIVIL DE SAN JOSE**, bajo el expediente número 97-001226-184-CI, por **RAMON ALBERTO COLL MONTERO Y UNIVISION DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA** contra **ROSA conocida como ROXIE BLEN CASTRO y TELESISTEMA NACIONAL SOCIEDAD ANONIMA.-**

REDACTA el Juez **CASTRO CARVAJAL**; y,

CONSIDERANDO:

I. Esta Sección mediante voto número 9 de 9 horas 40 minutos del 30 de enero de 2004 resolvió este asunto de la siguiente forma: "... En lo que fue objeto de agravios, **SE CONFIRMA** la sentencia apelada únicamente en cuanto dispuso denegar el extremo petitorio subsidiario relativo a la indemnización del derecho de llave reclamado por la parte actora. En cuanto a los demás extremos impugnados, **SE REVOCA**



EL FALLO APELADO y en su lugar se dispone: Se rechaza la pretensión subsidiaria en cuanto pretende la devolución de la suma de un millón quinientos mil dólares a favor de Ramón Alberto Coll Montero y a cargo de las demandadas, así como en cuanto pretende el pago de intereses sobre dicha suma. Respecto de tales extremos, se acogen las excepciones de falta de derecho y sine actione agit opuestas por la demandada. De igual forma, se revoca el fallo en cuanto condenó en costas a la parte demandada y en su lugar será la parte actora la que asuma el pago total de las costas personales y procesales de este asunto”.

II. El apoderado de la parte actora, licenciado Sergio Alvarado Delgado, pide se adicione y aclare el citado voto en cuanto a que no se indica en el “Por Tanto” cuáles fueron los temas objeto de agravios y qué puntos de la sentencia de primera instancia no se ven afectados por esta sentencia. Que además, en su criterio, no se menciona en la parte dispositiva del fallo de segunda instancia las razones por las cuales se condena a la parte actora al pago de ambas costas, tal y como lo señala el párrafo 4 del artículo 155 del Código Procesal Civil.

III. La sentencia que se pretende adicionar y aclarar no es omisa, ni tampoco oscura, como para que prospere la gestión de la parte actora. En primer término los temas objeto de agravio no se analizan en la parte dispositiva de un fallo, sino en su parte considerativa, tal y como lo hizo el voto aludido. Además, lo decidido por este Tribunal es claro, como se indicó, en cuanto a los puntos en que quedó incólume el fallo de primera instancia, así como respecto a los extremos que fueron revocados. Finalmente, no es en la parte dispositiva en donde se han de dar las razones por las que se condena en costas a una parte, en este caso a la actora. Dichas razones se expresan en la considerativa, en este caso concreto se hizo de esa manera en el considerando XI. En síntesis, que la solicitud de adición y aclaración hecha por la parte demandante ha de ser denegada.

POR TANTO

Se rechaza la petición de adición y aclaración que hizo el apoderado de la parte actora.

Alvaro Castro Carvajal

José Rodolfo León Díaz

Patricia Molina Escobar

Ordinario 363-2001

Ramón Alberto Coll Montero y otra



Contra Rosa c. c. Roxie Blen Castro y otra

EXP: 94-000855-184-CI

RES: 000400-f-02

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las catorce horas cuarenta minutos del veintidós de mayo del año dos mil dos.

Proceso abreviado establecido en el Juzgado Quinto Civil de San José por “**LABORATORIO G.B. SOCIEDAD ANONIMA**”, representada por su Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, Levy Francisco Golberg Cosiol, divorciado, farmacéutico; contra “**FONOGRAFOS DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA**”, representada por su Liquidador, señor Manuel Amador Hernández; y contra “**IMPORTADORA VARHI LIMITADA**”, representada por su apoderado general judicial, Gastón Certad Maroto. Figuran como apoderados especiales judiciales, Juan José Rímolo Bolaños, de la parte actora y los licenciados, Daniel Blumberg Umaña y Ricardo Hilge Quirós, divorciado, por la co-accionada Importadora Varhi Limitada. Todas las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO:

1°.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de seis millones de colones a fin de que en sentencia se declare: “ ...1.- Que a mediados de mil novecientos ochenta y nueve, Fonógrafos de Costa Rica, desocupó el local que le arrendaba en ese entonces a mi representada, del establecimiento mercantil de electrodomésticos denominado GALERIA MUSICAL, ofreciendo en venta el mismo a terceros. 2.- El treinta y uno de Mayo de 1990, y ya desocupado el local, por escritura otorgada ante el Notario Francisco Chinchilla Piedra, cedió y sin el consentimiento de la propietaria, sólo el contrato de arrendamiento objeto de esta acción a IMPORTADORA VARHI LIMITADA, que se instaló en el mismo con su establecimiento mercantil denominado TIENDA DE ROPA FASCINATION, por lo que no se incluyó en dicha cesión el establecimiento mercantil de electrodomésticos, que la cesionaria tuvo instalado en el local, hasta mediados de mil novecientos ochenta y nueve. 3.-Que IMPORTADORA VARHI LIMITADA, una vez instalada en el local, realizó en contra la voluntad del propietario, y abusando de la posesión que tenía del mismo como cesionario del contrato de arrendamiento, construcciones tales como la instalación de un entepiso, y realizando modificaciones a los ventanales, y la puerta de ingreso, y sustituyendo las rejas del local propiedad de mi representada. 4.-Que ambos actos descritos en las peticiones anteriores, son abusivos y contrarios a las disposiciones legales que regulan la materia de arrendamiento de propiedades comerciales, y en consecuencia debe declararse resultado el contrato de arrendamiento, con daños y perjuicios a cargo de ambos accionados, y ordenarse el desalojo inmediato del local, una vez firme la presente acción ordinaria declarativa, por medio de nota que se enviará a la autoridad de policía administrativa del lugar en que está situado el inmueble objeto de esta acción, para lo cuál si fuera necesario, sin más trámite aplicará el allanamiento, expulsando a todo aquél que se opusiere, sin atender cualquier orden de embargo u otra semejante, y poniendo en posesión a mi representada de su local comercial. 5.-Que además la co-accionada IMPORTADORA VARHI LIMITADA, construyó en el local objeto de esta acción, en contra de la voluntad de mi representada, y por lo cuál debe destruir a su costa las edificaciones que realizó en ese local, y además debe reinstalar las rejas, puerta y vidrieras que tenía el local propiedad de mi representada, cuando lo recibió IMPORTADORA VARHI LIMITADA de FONOGRAFOS DE COSTA RICA S.A., para lo cuál se le fijará un plazo perentorio, y si no lo realiza en el mismo, mi representada podrá realizarlo a costa de la co-accionada IMPORTADORA VARHI LIMITADA. 6.-Que ambas accionadas, sea FONOGRAFOS DE COSTA RICA S.A. e IMPORTADORA VARHI LIMITADA, son solidariamente responsables de los daños y perjuicios que con las conductas antes tipificadas en esta acción, han perjudicado a mi representada, consistiendo los DAÑOS en: a) El costo de reestablecimiento del local a como se entregó a los accionados por mi representada, que



estimo a esta fecha en la suma de UN MILLON DE COLONES; b) Los alquileres que por culpa de los accionados, dejará de percibir mi representada, desde que se ejecute el desalojo que se solicita en esta acción ordinaria declarativa, hasta se restablezca el estado original del local, y el tiempo luego que sea necesario según la costumbre del lugar, para que mi representada pueda celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con un tercero; c) La suma de TRECE MIL QUINIENTOS COLONES, que en concepto de multas tuvo que pagar mi representada a la Municipalidad de San José, por el permiso de construcción que no pagó a esa entidad Corporativa, la co-accionada Importadora Varhi Limitada, y que ejecutó sin mi permiso en el local; y d) La repetición del pago de la condenatoria en costas personales, que por la suma de SESENTA Y SEIS MIL COLONES, pagué a la co-accionada FONOGRAFOS DE COSTA RICA S.A., en el juicio de desahucio, que en contra de ella estableció mi representada en la Alcaldía Cuarta Civil de San José, bajo el expediente número mil ochocientos ochenta y siete-noventa-uno, y la repetición también del pago de esa misma suma que mi representada pagó al Licenciado Juan José Rímolo Bolaños, por la dirección de ese desahucio. Todos los daños los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia. Los PERJUICIOS consisten: En los intereses al tipo que pague el BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, por los certificados de depósito a seis meses plazo en colones, desde que alcance su firmeza definitiva la sentencia que condene a los accionados, hasta la fecha del efectivo pago. TODO LO CUAL SE LIQUIDARA EN EJECUCION DE SENTENCIA. 7.-Que las demandadas solidariamente deben cancelarle a mi representada, los excesos de agua que sean consumidos en el local, y que se liquidarán en ejecución de sentencia. 8.-Se condenará además en forma solidaria a los accionados al pago de ambas costas de esta acción, las cuales desde ahora solicito AFIANZAR. ”. (sic)

2°.- Las sociedades accionadas, por separado, contestaron negativamente la demanda. Importadora Varhi Limitada opuso las excepciones de falta de derecho y prescripción; por su parte, la Co-accionada, opuso la excepción de falta de derecho.

3°.- Importadora Varhi Limitada, contrademandando para que en sentencia se declare: “ ... **DEMANDA PRINCIPAL:** 1. Que en virtud del traspaso o venta del establecimiento mercantil de Fonógrafos de Costa Rica S.A. a Importadora Varhi S.A., hecho en escritura otorgada a las 16 horas del 31 de mayo de 1990, esa última sociedad sustituyó válidamente a la sociedad arrendataria en la relación de arrendamiento con Laboratorio G.B. S.A. respecto al local existente en la finca 71586 del Partido de San José, al menos desde el 15 de noviembre de 1990 y en todo caso antes de iniciar el proceso 187-91-5 de ese Juzgado para la fijación de nueva renta. 2. Que la fijación judicial hecha en ese expediente, por sentencia de 13:20 horas del 28 de octubre de 1993, confirmada por sentencia de 8:40 horas del 28 de abril de **1994, es ineficaz respecto de Importadora Varhi S.A.**, por no haber sido demandada y en consecuencia por no ser parte dentro de ese proceso. 3. Que Importadora Varhi Limitada no está obligada a pagar en lo sucesivo el nuevo alquiler fijado y tiene derecho a que la reconvenida le reintegre todas las diferencias de alquileres ya pagados y de los que llegue a pagar. 4. Que la reconvenida debe pagar ambas costas. **DEMANDA SUBSIDIARIA:** De acogerse la demanda y denegarse la reconvencción principal, por considerarse que Importador Varhi Limitada no llegó a adquirir la condición de arrendataria o de inquilina, pido que se declare: 1. Que habiendo Importadora Varhi Limitada hecho cuantiosas mejoras en el local a que se refiere el proceso, a ciencia y paciencia de la reconvenida, tiene derecho a que la reconvenida le pague el valor actual de esas mejoras al momento de la valoración; y que de no hacerse ese pago dentro del plazo que se fije en ejecución de sentencia, la propiedad total sobre la finca 71586 del Partido de San José será común entre la reconvenida y la reconventora en proporción al valor del inmueble antes de las mejoras y a dicho valor actual de esas mejoras. 2. Que Importadora Varhi Limitada tiene derecho a reducir en la misma proporción el importe del alquiler que pague por el local, ya sea el vigente de ochenta mil colones mensuales o el anterior de veintidós mil colones mensuales; y a que se le reintegren todas las diferencias ya pagadas y que llegue a pagar. 3. Que la reconvenida debe pagar ambas costas. **AMPLIO LA PRETENSION DE LA SIGUIENTE MANERA:** El extremo 4 de la demanda principal debe quedar como 6 y como extremos 4 y 5 debe declararse lo siguiente: 4. Que las mejoras indicadas en los hechos 3 y 6 deben ser valoradas judicialmente y la sociedad actora debe resarcir su importe a mi representada dentro del plazo que se fije, en ejecución del fallo. 5. Que en caso de no hacerse ese pago dentro del plazo dicho, mi representada tiene derecho a permanecer en el local



arrendado sin pagar alquiler, durante todo el tiempo necesario para que el importe de las mejoras quede amortizado con la ocupación del local, si es del caso hasta el 17 de agosto del año 2005." (Sic).

4°.- La sociedad actora-reconvenida contestó la contrademanda negativamente y opuso las excepciones falta de derecho, prescripción y la genérica de sine actione agit. (sic)

5°.- El Tribunal Segundo Civil, por auto 212 de las 13:30 horas del 17 de junio de 1995, dispuso: "Se confirma el auto denegatorio de la apelación. Remítase este legajo al Juzgado para que proceda a agregarlo al procedimiento principal. Tramítase este proceso como abreviado y adecúense los procedimientos."

6°.- El Juez, Frank Araya Knudsen, en sentencia número 85-99 de las 16:10 horas del 11 de octubre de 1999, **resolvió:** " De conformidad con los hechos tenidos por demostrados, aquellos que se tuvieron como no determinados, consideraciones de fondo efectuadas y los artículos citados, se acoge la excepción de falta de derecho y se rechaza la de prescripción, ambas formuladas por la codemandada Importadora Varhi. En consecuencia, se declara sin lugar en todos sus extremos la presente demanda abreviada de Laboratorio G.B. Sociedad Anónima, representada por Francisco Golberg Cosiol, contra Fonógrafos de Costa Rica Sociedad Anónima, representada por su liquidador Manuel Amador Hernández, y contra Importadora Varhi Limitada, representada por Daniel Blumberg Umaña. Lo anterior se resuelve sin especial condenatoria en costas. En lo que respecta a la contrademandada formulada por Importadora Varhi Limitada, se rechazan las excepciones de prescripción, falta de derecho, y sine actione agit que interpusiera el apoderado de la reconvenida. En consecuencia, se declara parcialmente con lugar la presente contrademanda de Importadora Varhi Limitada contra Laboratorio G.B. Sociedad Anónima, teniéndose la misma por no aprobada en todos aquellos aspectos que expresamente no se indicaren, ya fuera en cuanto a la demanda principal como subsidiaria, declarándose: a.-Que en virtud de la venta del establecimiento mercantil o derecho de llave de Fonógrafos de Costa Rica Sociedad Anónima a Importadora Varhi Limitada, hecho en escritura otorgada a las dieciséis horas del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa, esa última sociedad sustituyó validamente a la primera en la relación de arrendamiento con Laboratorio G.B. Sociedad Anónima, respecto al local existente en la finca número 71586 del Partido de San José, esto antes de que se iniciara el proceso de fijación de renta que se tramitara en este Despacho; y b.- Que la presente reconvencción se resuelve sin especial condena en costas." (Sic).

7°.- Tanto la parte actora, así como la co-demanda apelaron y el Tribunal Civil de San José, Sección Primera, integrado por los Jueces, Liana Rojas Barquero, Stella Bresciani Quirós y Juan Carlos Brenes Vargas, en sentencia N° 191 de las 9:40 horas del 11 de mayo del 2000, **dispuso:** "**I.- DEMANDA.-** Se mantiene en cuanto rechaza la excepción de prescripción y se revoca parcialmente la sentencia apelada en cuanto declara sin lugar la demanda y acoge la excepción de falta de derecho opuesta, y en su lugar se rechaza dicha defensa y SE ACOGE PARCIALMENTE LA DEMANDA, ENTENDIENDOSE DENEGADA EN LO QUE NO ES OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO EXPRESO, ASI: **PRIMERO.-** Se declara resuelto el contrato de arrendamiento vigente entre "Laboratorios G.B., S.A." y "Fonógrafos de Costa Rica S.A.", y consecuentemente se declara ineficaz en contra de la primera, la relación habida entre "Fonógrafos de Costa Rica S.A." e "Importadora Varhi S.A.", que facilitó el ingreso al inmueble de esta última. **SEGUNDO.-** Se condena a "Importaciones Varhi Ltda." al pago de los siguientes daños y perjuicios a favor de "Laboratorio G.B., S.A." : a) el costo en que incurra la actora para lograr el restablecimiento del local a la situación anterior a la realización de las obras, siempre y cuando "Importadora Varhi Ltda." no lo ejecute voluntariamente, caso en el cual queda autorizada la actora a ejecutar los trabajos. El valor del costo de tales trabajos se fijarán en la fase de ejecución de sentencia, si tuviere que ejecutarlos la actora. b) La suma de tres mil colones por concepto de multa pagada por la accionante a la Municipalidad de San José por haberse ejecutado las obras clandestinamente. c) Un mes de alquiler a razón de ochenta mil colones, dejado de percibir por la actora, mientras se restablece el local al estado original, para lo cual "Importaciones Varhi Ltda." contará con un mes de plazo. d) Los alquileres dejados de percibir durante el plazo necesario para que la demandante pueda celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con terceros, plazo éste que prudencialmente se fija en seis



meses, contados a partir de la fecha en que el local sea restablecido, a razón de ochenta mil colones mensuales, para un total de cuatrocientos ochenta mil colones. **TERCERO.-** Se ordena a "Importaciones Varhi Ltda." proceder a la demolición de la segunda planta que edificó en el local y a restituirlo al estado en que se encontraba cuando entró en posesión del mismo, instalando los ventanales originales que tenía el local frente a la calle nueve, la puerta de entrada así como las rejas en vez de cortinas de seguridad. Para tal efecto se concede un mes de plazo. **CUARTO.-** Se ordena el desalojo de "Importadora Varhi Ltda." del local que ocupa, una vez vencido el plazo de un mes concedido en el extremo tercero. **QUINTO.-** Se condena a "Fonógrafos de Costa Rica S.A.", a pagar a la actora la suma de sesenta y seis mil colones por concepto de honorarios cancelados a dicha coaccionada en el proceso de desahucio incoado contra esa empresa. **SEXTO.-** Se condena a las demandadas "Fonógrafos de Costa Rica S.A." e "Importaciones Varhi Ltda." a pagar los intereses de las sumas que en definitiva cada una de ellas resulte obligada a pagar, a partir la firmeza de la resolución que determine el monto definitivo de cada rubro pendiente de liquidar hasta su efectivo pago, al tipo resultante que pague el Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional. **SETIMO.-** Se condena a las codemandadas en forma solidaria al pago de ambas costas de este proceso.- **II.- CONTRADEMANDA.-** Se confirma en cuanto rechaza la defensa de prescripción y se revoca parcialmente lo dispuesto en cuanto rechazó la excepción de falta de derecho opuesta por la actora-reconvenida, en cuanto acogió el extremo primero de la petitoria principal de la contrademanda y en cuanto resolvió el asunto sin especial condenatoria en costas, y en su lugar se acoge la excepción de sine actione agit en su modalidad de falta de derecho, se rechaza dicho extremo petitorio primero de la demanda principal y se impone el pago de ambas costas de la contrademanda a cargo de Importadora Varhi Ltda. ". (sic)

8°.- El apoderado de la co-accionada, Importadora Varhi Limitada, solicitó aclaración y alegó nulidad concomitante, y el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, por auto N° 241 de 9:30 horas del 16 de junio del 2000, **dispuso:** "I.- Sin lugar la nulidad pedida pues ante la disconformidad por omisión entre lo consignado en el Libro de Votos y la resolución que contiene la sentencia, prevalece ésta última. II.- Mediante nota procédase a insertar en el Libro de Votos, el pronunciamiento emitido sobre la reconvenición, antes de la oración "Se confirma en lo demás", debe leerse: "Se revoca parcialmente la contrademanda en cuanto acogió el extremo primero de la petitoria principal de la reconvenición y resuelve sin especial condenatoria en costas, y en su lugar se rechaza dicho extremo y se condena a la codemandada Importaciones Varhi Ltda. Al pago de ambas costas de contrademanda.". III.- Se adiciona la parte dispositiva de la sentencia dictada por este Tribunal, en relación a la contrademanda, en el sentido de que "Se confirma en lo demás o sea en cuanto se rechazaron los demás extremos de la reconvenición."

9°.- El Licenciado, Hilge Quirós, en su expresado carácter, formula recurso de casación por la forma y por el fondo. Alega violación de artículos 99, 153 y 155 del Código Procesal Civil; 9 inciso c) de la Ley de Inquilinato; e indebida aplicación de la legislación mercantil, en concreto, del artículo 488.

10°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta la Magistrada León Feoli; y,

CONSIDERANDO:

I.- La actora, Laboratorio G.B.S.A., (G.B.S.A. en lo sucesivo), es propietaria de un inmueble que es terreno con un edificio, cuya primera planta tiene 3 locales comerciales. Uno de ellos lo dio en arrendamiento al señor Abraham Israelsky Ciranoweiz, según contrato suscrito el 6 de agosto de 1980, para instalar una tienda de ropa, prohibiendo la variación del destino y la transformación del local. Se estipuló que las reparaciones se harían por cuenta y riesgo del arrendatario, quien podría hacer mejoras, previa consulta a la propietaria, las cuales, a excepción de las de mero adorno, quedarían en beneficio del local sin costo alguno para ella. También se prohibió el subarriendo, la cesión y el traspaso de los derechos y de las obligaciones adquiridas, salvo consentimiento previo, expreso y escrito de la arrendante, permitiéndose la



venta del establecimiento comercial, en cuyo caso el adquirente asumiría las correspondientes obligaciones para con aquélla. El señor Israelsky Ciranoweiz vendió el establecimiento mercantil a don Roberto Sáenz Molina, quien luego lo traspasó a la coaccionada Fonógrafos de Costa Rica S.A. (Fonógrafos en adelante), la cual cambió la línea comercial a electrodomésticos. Mediante contrato celebrado el 31 de mayo de 1990, esta sociedad traspasó el *"derecho de llave"* a la codemandada Importadora Varhi Limitada (Varhi). Se convino en que el traspaso comprendía el derecho de arrendamiento sobre el local; asimismo, que durante el plazo de la deuda asumida por la adquirente para con la enajenante, por concepto del traspaso, *"...el precio del alquiler, será depositado por la compradora a la vendedora, quien a su vez, lo pagará al propietario del local, en tiempo"*. Varhi remodeló y puso una tienda de venta de ropa. G.B.S.A. manifiesta que la cesión del arrendamiento, lo mismo que la remodelación, se hicieron sin su consentimiento expreso. Por ello, denunció penalmente a los señores Zonzinsky Fastag y Blumberg Umaña, representantes de las coaccionadas, por el delito de falsificación de documento, causa en la que recayó sentencia de sobreseimiento; y estableció un proceso de desahucio contra Fonógrafos, que se declaró sin lugar. En febrero de 1991, demandó a Fonógrafos solicitando un aumento de alquiler, fijándose como nueva renta mensual, según sentencia dictada el 28 de abril de 1994, la suma de ₡80.000.00. En ambos procesos, se notificó a Varhi como interesada.

II.- En la presente demanda, G.B.S.A. sostiene que Fonógrafos desocupó en lo personal el local y ofreció en venta el establecimiento mercantil a terceros, cediendo, después, el derecho de arrendamiento a Varhi, quien, contrario a la ley, de modo abusivo y sin su consentimiento, se instaló, remodeló y puso una tienda de ropa. En lo esencial, solicita la resolución del contrato de arrendamiento, se imponga a las codemandadas el pago de los daños y perjuicios, debiendo Varhi, además, destruir a su costa las edificaciones que realizó en el local y reinstalar las rejas, puertas y vidrieras que tenía cuando lo recibió de Fonógrafos, en su defecto, disponer que lo haga la propietaria a costa de la codemandada. Ambas accionadas contestaron negativamente la demanda. Varhi, por su parte, opuso las excepciones de falta de derecho y prescripción; además, reconvino a G.B.S.A. En la contrademanda solicita, como pretensión principal, declararse en sentencia que como Fonógrafos, le vendió el establecimiento mercantil, ha sustituido válidamente a la sociedad arrendataria en la relación de inquilinato con G.B.S.A., al menos desde el 15 de noviembre de 1990 y en todo caso antes de iniciar el proceso 187-91-5 para la determinación de nueva renta, fijación que le es ineficaz, por no haber sido demandada ni ser parte en ese proceso, de modo que no está obligada a pagar el nuevo alquiler, asumiendo la reconvenida el deber de reintegrarle todas las diferencias por concepto de alquileres pagados y futuros. Como pretensión subsidiaria pide, que de acogerse la demanda y denegarse la contrademanda, en su pretensión principal, por considerarse que no adquirió la calidad de inquilina, se declare que habiendo hecho cuantiosas mejoras, a ciencia y paciencia de la reconvenida, tiene derecho a que se le pague su valor o a que se declare que la propiedad total será común entre ambas, en proporción al valor del inmueble antes de las mejoras y al valor actual de ellas; además, que puede reducir, en la misma proporción, el importe de la renta que cancele por el local, ya sea el vigente de ₡80.000.00 mensuales o el anterior de ₡22.000.00, y al reintegro de todas las diferencias ya pagadas y que llegue a pagar. Conferido el emplazamiento, la contrademandada contestó en forma negativa e interpuso las excepciones de prescripción, falta de derecho y sine actione agit.

III.- El Juzgado rechazó la defensa de prescripción y acogió la de falta de derecho respecto a la demanda, la cual denegó en todos sus extremos, resolvió sin especial condenatoria en costas. En cuanto a la contrademanda, desestimó las excepciones de prescripción, falta de derecho y sine actione agit, que contra ella interpuso G.B.S.A. Estableció que, en virtud de la venta del establecimiento mercantil o derecho de llave de Fonógrafos a Varhi, según escritura otorgada el 31 de mayo de 1990, esta última sustituyó válidamente a la primera en la relación de arrendamiento con G.B.S.A., sobre el local existente en la finca 71586 del Partido de San José, esto antes de que se iniciara el proceso de fijación de renta que se tramitara en ese despacho. Resolvió la contrademanda sin especial condenatoria en costas. El Tribunal revocó lo resuelto por el a-quo. Rechazó la defensa de falta de derecho opuesta a la demanda, la cual acogió parcialmente. En lo fundamental, resolvió el contrato de arrendamiento entre G.B.S.A. y Fonógrafos, declarando ineficaz, respecto de la primera, la relación habida entre la segunda y Varhi, que facilitó el ingreso al inmueble de esta última, a quien le impuso pagar daños y perjuicios a favor de la actora, y demoler la



segunda planta que edificó en el local, restituyéndolo al estado en que se encontraba cuando entró en posesión, instalando los ventanales originales que tenía frente a la calle 9, la puerta de entrada, así como las rejas en lugar de las cortinas de seguridad, dentro del plazo de un mes. También, le ordenó desalojar el local una vez vencido el referido plazo. Fonógrafos resultó condenada a pagarle a la actora la suma de ₡60.000.00 por honorarios del proceso de desahucio, y las dos coaccionadas los intereses sobre las sumas que deben cancelar, conforme se determine en ejecución de sentencia, así como ambas costas del proceso. Atinente a la contrademanda, el ad-quem revocó la sentencia de primera instancia. En su lugar, acogió la excepción de sine actione agit en su modalidad de falta de derecho, rechazando la reconvencción en todos sus extremos con ambas costas a cargo de Varhi, quien formula recurso de casación por razones procesales y de fondo.

IV.- La recurrente aduce que la actora la demandó, como arrendataria, en un proceso de reajuste de alquiler, y con ello está aceptando esa calidad; como se trata de un hecho sobrevenido, no le fue posible exponerlo en segunda instancia, mediante un incidente de hechos nuevos, por lo que ofrece como prueba para mejor proveer, una certificación que ya consta agregada al expediente (folios 1059 a 1069) y otros documentos, sometidos a conocimiento de esta Sala para que se pronuncie sobre el punto.

V.- En cuanto a este pedimento, como luego se explicará en detalle, la razón para resolver el contrato de arrendamiento se fundó en un subarriendo, que vulneró la cláusula contractual que lo prohibía y dio lugar al desalojo, bajo la causal contenida en el artículo 9, inciso c, de la Ley de Inquilinato aplicable. No se acreditó que entre Fonógrafos y Varhi se hubiese celebrado un contrato de venta de establecimiento mercantil; ergo, no puede aceptarse que haya operado una sustitución de arrendataria, ni siquiera con la demanda que G.B.S.A. formuló contra Varhi, para el aumento de alquiler o, incluso, quedando establecida ya una nueva renta, pues ni la causa petendi ni el objeto de las diligencias de fijación de renta, guarda identidad con la causa y pretensión que motiva este proceso, en el que se discute, precisamente, acerca del carácter con el que Varhi se encuentra en poder del local, refutando la actora, en todo momento, la condición de arrendataria sustituta que dicha codemandada insiste en decir que tiene, producto de un traspaso del negocio comercial. Diferente es si con las diligencias de fijación de renta, la actora, de alguna manera, ha aceptado a Varhi como nueva inquilina, a consecuencia de un subarriendo que, sostiene, se produjo, pero a contrapelo de la contratación originaria que lo impedía. No obstante, esto resulta ajeno a lo rogado en el recurso; además, G.B.S.A. mostró oposición a la presencia de Varhi en su local y a las obras de remodelación y cambio de línea comercial que hizo. También, la calidad de subarrendataria siempre ha sido negada por la propia casacionista y el recurso apunta a que se revierta el fallo del ad-quem, a los efectos de considerarla y declararla arrendataria pero por sustitución acaecida en virtud de haber adquirido el establecimiento mercantil, no así por haberse producido un subarriendo tolerado por la arrendante, si es que hubo tal aceptación. Así las cosas, la prueba que se ofrece para mejor proveer resulta impertinente y debe rechazarse.

Recurso por razones procesales.

VI.- Se invocan cinco cargos y la violación del principio de congruencia y de los artículos 99, 153 y 155 del Código Procesal Civil. **Primero:** Indica la recurrente que el Tribunal rechazó el reclamo de mejoras porque, según el contrato originario suscrito entre G.B.S.A. y Fonógrafos, luego sustituida por Varhi, éstas quedarían a favor del inmueble. A su juicio, ese argumento constituye un hecho que nunca fue expuesto por la reconvenida y el ad-quem, al considerarlo para denegar esa pretensión, incurrió en el vicio de incongruencia. Agrega que con ello se invocan hechos no alegados por las partes, contraviniendo la doctrina procesal, la jurisprudencia de esta Sala y las disposiciones normativas que en su apoyo cita, al pronunciarse sobre cuestiones no debatidas con relación a las partes, objeto y causa o hechos. **Segundo:** Se alega que la sentencia impugnada contiene disposiciones contradictorias en su parte considerativa, que trascienden a la dispositiva. En concreto, la casacionista acusa que si Varhi adquirió la condición de arrendataria, en virtud de la compra del establecimiento a Fonógrafos, la demanda debió rechazarse y la reconvencción admitirse en su petitoria principal; pero, si no llegó a adquirir esa condición, como lo estimó el Tribunal, debió acoger la pretensión subsidiaria de la contrademanda. No obstante, expresa, la sentencia recurrida dice, por una parte,



que Varhi no es arrendataria y, por otra, que sí lo es, declarando con lugar la demanda y rechazando la reconvencción en sus pretensiones principal y subsidiaria. En concreto, señala que el Tribunal no acepta que la reconvencora sea arrendataria por sustitución en virtud del contrato de compraventa del establecimiento mercantil, pero luego le reconoce esa condición por la cesión que se hizo del arrendamiento. Más adelante, expone, se rechaza la repetición de lo pagado por aumento de renta, estimando que Varhi sustituyó a la arrendataria original y por eso le afecta el incremento, sin embargo, le niega el pago de las mejoras porque, acorde con el contrato original, del cual resulta sustituta, su reconocimiento es improcedente. **Tercero:** De nuevo recrimina incongruencia en lo resuelto. Esta vez, por emitirse un pronunciamiento no solicitado y extraño a lo pedido, cuando con motivo de la declaratoria de la resolución contractual el Tribunal agrega: “... *consecuentemente se declara ineficaz en contra de la primera, la relación habida entre “Fonógrafos de Costa Rica S.A.” e “Importadora Varhi S.A.” (sic), que facilitó el ingreso al inmueble de esta última*”. **Cuarto:** Se atribuye al fallo disposiciones contradictorias, por no guardar correspondencia con lo consignado en el libro de votos. La recurrente hace ver que de ello planteó aclaración y nulidad que el Tribunal rechazó indicando que prevalece la sentencia documento o sentencia-acto jurídico. **Quinto:** En la ampliación del recurso señala un supuesto quebranto del artículo 99 del Código Procesal Civil, cometido porque el Tribunal desestimó los extremos 2 y 3 de la contrademanda, en su pretensión principal, los que debió acoger, ya que la sentencia únicamente puede producir efectos respecto a las partes y el artículo de cita establece que se debe resolver dentro de los límites establecidos en la demanda. De esta manera, aduce, si la actora no la demandó en el proceso de fijación de alquiler (número 187-91-5), la determinación de la nueva renta le resulta inaplicable.

VII.- La discusión ha girado en torno a la naturaleza y alcances de las diversas contrataciones que se han sucedido. Es por ello que el Tribunal, necesariamente, ha tenido que emprender una labor interpretativa de las distintas estipulaciones de los contratantes, a los efectos de determinar si los extremos petitorios, tanto de la demanda cuanto de la reconvencción, resultan procedentes, máxime, cuando las partes se han excepcionado, de las respectivas acciones entabladas en su contra, con la defensa de falta de derecho. Entonces, no es correcto afirmar que el ad-quem ha incurrido en incongruencia, cuando el debate lo ha conducido al estudio del contrato de arrendamiento originario y a fijar su alcance y aplicación. En este sentido, el rechazo del reclamo de mejoras, con fundamento en lo estipulado en ese contrato, no conlleva, por sí, quebranto alguno del principio de congruencia, antes bien, el Tribunal se ha visto precisado a analizar los presupuestos sustanciales de la acción, con obligado reparo de lo convenido, que es ley entre los contratantes. Por otra parte, conviene referir que, al haber invocado la contraria la excepción de falta de derecho que el Tribunal acoge, el rechazo de ese ruego no resulta ajeno al debate y por ende, el cargo formulado no es procedente.

VIII.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 594, inciso 3, del Código Procesal Civil, el vicio de incongruencia, como causal de casación por razones procesales, acontece cuando existe desarmonía entre lo pedido y lo resuelto o cuando el fallo contiene disposiciones contradictorias. De este modo, no existe incongruencia si el Tribunal rechazó la contrademanda en todos sus extremos, incluso, acogiendo la demanda en los términos en que lo hizo. Si lo que se objeta es la justificación de ese rechazo, plasmada en la parte considerativa de la sentencia, y en particular, la aparente contradicción al negar a la recurrente el carácter de arrendataria al amparo del contrato suscrito con Fonógrafos y considerarla como tal al sustituir a aquella en la relación inquilinaria, esa censura se debió canalizar como un agravio por el fondo, propiamente, como falta o indebida fundamentación, que es un quebranto indirecto de la ley, por error de derecho en la apreciación probatoria, en cuyo caso resultaba indispensable la cita de las normas relativas al valor del elemento de prueba que se estime mal apreciado y las de fondo que se consideren conculcadas como derivación del yerro, lo que se echa de menos en este agravio.

IX.- La ineficacia del contrato de arrendamiento suscrito entre Fonógrafos y Varhi, y que en el tercero de los cargos procesales se censura, por estimar la recurrente que no fue solicitado, resulta sin duda una consecuencia lógica y obligada de la resolución del contrato que existía entre la actora y Fonógrafos. Esta declaratoria, por parte del ad-quem, no tiene más sentido y propósito que ajustar el fallo a la pretensión



y hacer viable su ejecución, por lo que no representa incongruencia alguna. Tampoco genera ese vicio cualquier desarmonía que pudiera existir entre lo consignado en el libro de votos del Tribunal y lo que, en definitiva, se resolvió en sentencia. Este último cargo ni siquiera constituye causal de casación por la forma.

X.- El artículo 604 *Ibidem*, estipula que el recurso de casación sólo podrá ampliarse por motivos de fondo, porque en cuanto a nulidades procesales, “... *no podrá alegarse ninguna distinta de las consignadas en el escrito en el que se hubiere establecido el recurso*”. En armonía con lo expuesto, no es de recibo el cargo de orden formal que la recurrente aduce en su ampliación al recurso, relativo a los alcances que se dio a la nueva renta dispuesta en un proceso en el que se le tuvo como tercera interesada. En todo caso, esta censura fue planteada en el recurso original como parte del segundo cargo, en el que el propio recurrente hace ver que será objeto de análisis por el fondo.

Recurso por razones de fondo.

XI.- Expone cuatro agravios. **Primero:** Acusa quebranto, por falta de aplicación, del artículo 9, inciso c, de la Ley de Inquilinato e indebida aplicación de la legislación mercantil, en concreto, del artículo 488. Manifiesta que la venta, traspaso o cesión de un negocio comercial, no da derecho a pedir el desalojo si el adquirente cumple con las obligaciones que tenía el transmitente. Argumenta que la compra efectuada no se puede calificar de nula, pues la ley lo que establece es una oponibilidad de la contratación frente a los acreedores, entre ellos el propietario en el tanto se le adeuden rentas. Señala que la venta, traspaso o cesión no da derecho al propietario a pedir la desocupación si el adquirente acepta y cumple con las obligaciones que tenía el vendedor. **Segundo:** Reprocha que se han infringido, por falta de aplicación, el citado numeral 9, inciso c, y los ordinales 318, inciso 3, 369 y 370 del Código Procesal Civil. Estima que se incurrió en un error de derecho en la apreciación de la escritura de compraventa de las 16 horas del 31 de mayo de 1990, según la cual, lo vendido es el derecho de llave, que es sinónimo de negocio o establecimiento comercial, y que como tal, conlleva a la sustitución del arrendante. Se trata, agrega, de un documento público que hace plena prueba mientras no sea argüido de falso. Censura la afirmación del Tribunal de que existió una desocupación en lo personal y un subarriendo ilegítimo, con base en el cual ordena su desalojo, olvidando que éste sólo procede cuando se configura una de las causales expresamente contempladas en la ley, lo que en la especie no sucedió. **Tercero:** Protesta infracción de los artículos 1140 y 1147 del Código Civil que exigen, por su orden, para la resolución del arrendamiento, un incumplimiento grave del arrendatario o un perjuicio para la arrendante, situaciones que, sostiene, no han ocurrido por cuanto el cambio de línea debe resultarle indiferente a la propietaria y las remodelaciones efectuadas, aún y cuando se hicieran sin permiso, lejos de perjudicarle suponen un valioso beneficio. La inversión amplió el uso del inmueble y mejora su apariencia. Reitera que la actora no sufrió perjuicio grave y no tenía mérito para oponerse a las mejoras, siendo además que lo hizo cuando ya las obras estaban concluidas, lo que le impedía pedir la resolución del arrendamiento, la demolición de las obras y la restitución del local a su estado anterior, como lo ordena el Tribunal, pese a haber acreditado su bondad y valor, por considerar que la falta de permiso de la arrendante constituyó un incumplimiento grave. Manifiesta que en el caso concreto también es intrascendente el cambio de arrendatario, pues antes se produjeron dos, incluso, con modificaciones en la línea comercial. **Cuarto:** En la ampliación del recurso recrimina conculcados los artículos 328, 330 y 332 del Código Civil y el Transitorio II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos por cuanto se desconoció su derecho al pago de las mejoras, siendo que, aún en el hipotético caso de ser poseedora de mala fe, tiene derecho a las útiles y necesarias que incrementaron el valor del inmueble y enriquecieron a la actora.

XII.- Según el artículo 9, inciso c, de la Ley de Inquilinato No. 6 de 21 de setiembre de 1939, aplicable al caso en estudio, el arrendante no podrá pedir la entrega del local dedicado al comercio, cuando se venda, traspase o ceda el negocio, si el adquirente acepta y cumple las obligaciones que su vendedor o cedente tenía para con él. Precisamente, el objeto arrendado a Fonógrafos es un local destinado al comercio, por lo que bien resultaba posible la sustitución de la arrendataria ante el evento de cesión o venta del negocio. Empero, la enajenación de estos establecimientos mercantiles está sometida a la regulación, expresa y especial, del Código de Comercio, del artículo 478 al 489. Esta normativa contiene una serie de



requisitos que los negociantes deben observar en la contratación. En efecto, se impone publicar un aviso en el periódico oficial, por tres veces consecutivas, con el fin de citar a los acreedores e interesados, para que se apersonen a ejercer sus derechos dentro del plazo de 15 días. Se prohíbe la entrega del precio de venta al transmitente durante ese plazo, debiendo depositarse a la orden del adquirente o de un tercero, pudiendo hacerse ante un Banco o al Notario Público autorizante de la escritura. Los créditos que surgen de la enajenación del establecimiento, deberán presentarse dentro del aludido plazo, con la comprobación de su existencia y de que provienen del giro del negocio. Luego de pasados los 15 días, se convocará a los acreedores para que tomen los acuerdos pertinentes respecto al pago de las acreencias, quienes, incluso, podrán oponerse a la venta del negocio bajo ciertos supuestos.

XIII.- Pese a que la recurrente insiste en haber sido parte de un contrato de venta de establecimiento mercantil, en virtud del cual adquirió el negocio y sustituyó a Fonógrafos como arrendataria, esas sociedades no cumplieron con los requisitos y condiciones que la legislación mercantil impone para el buen destino de contrataciones de este tipo. De los razonamientos del Tribunal se desprende, con buen tino, que no podía haber operado un traspaso del negocio si no se observó el cumplimiento de las formalidades propias que la ley obliga para estos efectos. En esta inteligencia, no resulta atendible el ruego de la casacionista, quien increpa a ese órgano por haber aplicado esa normativa, incluido el artículo 488 del Código de Comercio, pretendiendo afianzar la validez del contrato de venta del negocio y tener por operada la sustitución, como nueva arrendataria, sustrayendo la contratación de todos los requerimientos legales. Consiguientemente, no se han producido las infracciones de ley que se reprochan en este apartado del recurso.

XIV.- Señala la recurrente, que para la doctrina comercial y en nuestro país, establecimiento mercantil y derecho de llave son conceptos coincidentes, de modo que cuando se anuncia la venta de éste, es entendido que se trata del establecimiento comercial y no sólo del derecho de arrendamiento. En ese sentido, afirma, el Tribunal incurrió en un error de derecho en la apreciación de la escritura de compraventa, al negar la venta del establecimiento comercial y la sustitución del arrendatario. Sobre el particular, se reitera, no se ha acreditado la venta del establecimiento mercantil, como para aceptar las afirmaciones de Varhi, respecto a un posible error de derecho sobre la prueba documental que, a su decir, acredita esa negociación. Por otra parte, cabe destacar que aunque existan fallos que han asimilado los conceptos “*derecho de llave*” y “*establecimiento mercantil*”, en el caso concreto no se ha demostrado esa coincidencia. En primer término, porque las partes no consignaron, de manera expresa, que era el establecimiento mercantil lo que una transfería a la otra, sino sólo el derecho de llave, comprensivo del derecho de arrendamiento; además, los actos de ejecución no dieron a entender que se transmitió el negocio comercial. Debe repararse que si lo traspasado hubiese sido el establecimiento, de acuerdo con la relación de artículos 478 del Código de Comercio y 9, inciso c, de la Ley de Inquilinato aplicable, esa venta ya de por sí conllevaba la cesión del arriendo, por lo que no habría justificación alguna para que se estipulara, expresamente, que el traspaso del derecho de llave comprendía el arrendamiento. Entonces, todo se orienta a que la voluntad fue la de traspasar el arrendamiento, es decir, subarrendar, negociando también el punto comercial que la enajenante había logrado, por sí y por sus transmitentes, incluyendo una posible clientela, puesto que anteriormente ese mismo local fue destinado a venta de ropa y ello podía favorecer a Varhi que dedicaría su actividad a esa misma línea. En conclusión, no es dable afirmar que el Tribunal haya valorado incorrectamente la escritura que incorpora el contrato de traspaso del derecho de llave y de arrendamiento.

XV.- No es posible aceptar, que con la expresión “*derecho de llave*”, necesariamente, deba interpretarse que la transmisión operó respecto al establecimiento mercantil, cuando resulta que aquella expresión alude, conforme se ha dicho en jurisprudencia y doctrina, por ejemplo, en la sentencia de la Sala de Casación número 117 de 1978, que la propia casacionista cita (folios 1108 a 1110 del libelo de casación) “... a los elementos que integran la empresa, materiales e inmateriales (mobiliario, mercaderías, punto comercial, etcétera), pero no considerados esos bienes en forma aislada, sino en su conjunto, como una organización destinada a la producción o venta de mercaderías...”. El Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, en sentencia número 533 de las 13 horas 20 minutos del 7 de diciembre de 1993 (también



referida por la recurrente), con fundamento en el anterior fallo, dispuso: “... el aviamiento o llave es una cualidad de la empresa, que ROCCO define como la capacidad de hacienda (o establecimiento mercantil) por su composición y el empuje dado a su organización para producir económicamente y proporcionar beneficios al empresario... Por su parte el autor Francisco Messineo... hace referencia a los posibles elementos constitutivos de la hacienda, indicando que son (o pueden ser) heterogéneos entre sí, porque son entre sí complementarios, y entre los cuales –de ordinario- no hay preeminencia del uno sobre el otro; e indica que son los siguientes: ‘a) cosas corporales, o sea: dinero, mercaderías, bienes muebles e inmuebles (local o establecimiento: que, sin embargo, puede no pertenecer en propiedad al titular de la hacienda); instalaciones; b) cosas inmateriales: razón social, enseña, emblema, marca de empresa; secretos de fábrica; patentes de invención, ... c) relaciones jurídicas (de trabajo) que tienen lugar con el personal... y relaciones jurídicas (con la clientela)... d) créditos... fuentes de aprovisionamiento; e) pero también elementos pasivos: deudas’. Continúa diciendo el autor Messineo: ‘Los bienes que componen la hacienda se presentan (como dice el art. 2555) organizados para el ejercicio de la empresa. Organización de los bienes importa que los mismos se encuentren vinculados por un nexo de recíproca dependencia, a los fines del ejercicio de la empresa, o sea en relación de medio a fin’ ”. Lo cierto es que Fonógrafos nunca transmitió esos elementos a Varhi. Antes bien, ésta adquirió un local desocupado, gestionó un cambio de patente, remodeló para transformar el destino del bien y la actividad en él desarrollada, puesto que cambió la línea comercial. Asimismo, si con decir la escritura pública “derecho de llave”, debe entenderse que lo transmitido fue el negocio comercial, carecería de todo sentido haber agregado, en ese documento (como se hizo), que el precio del alquiler lo depositaría la compradora a la vendedora para que fuera ésta quien en definitiva lo cancelara a la propietaria del local. De haber existido realmente traspaso del establecimiento y sustitución de la arrendataria, quien asumiría las obligaciones que la anterior tenía para con la arrendante, lógicamente tendría que haber sido la nueva inquilina, a quien hubiere correspondido, entre otras, cancelar la renta a G.B.S.A. y no estipularse que Varhi depositara a Fonógrafos, para que ésta cancelara a la propietaria, lo cual, más bien, es propio de la forma en que opera el subarriendo, en procura de evitar que la arrendante se logre enterar de la existencia de una nueva arrendataria, cuando el subarriendo ha sido prohibido. Desde esta otra perspectiva, la escritura pública de traspaso no permite acreditar, con toda contundencia, que el objeto de negociación fuera el establecimiento mercantil; por ello es que no se ha producido el error de derecho que se achaca, ni la violación de los artículos 9, inciso c, de la Ley de Inquilinato aplicable; 318, inciso 3, 369 y 370 del Código Procesal Civil.

XVI.- El tercero de los cargos atañe al tema del cambio de arrendatario, la modificación de la línea comercial y las remodelaciones efectuadas en el local. El Tribunal acogió la demanda, sobre la base de haber operado un subarriendo, sin consentimiento de la propietaria, estando prohibido expresamente en el contrato. Esto se ha mantenido incólume, pues los agravios que pretenden variar ese criterio, para justificar la negociación del establecimiento mercantil y la calificación de la recurrente como nueva inquilina, no han sido válidos y el principal motivo para la resolución contractual y el desalojo no se ha logrado desvanecer. De todas maneras, el cambio de giro del negocio, más bien, pone en tela de duda la existencia del contrato de traspaso del establecimiento mercantil, puesto que al verificarse una sustitución de arrendataria, como consecuencia de la transmisión del negocio, la nueva inquilina debe aceptar y cumplir las obligaciones que su vendedor o cedente tenía para con la arrendante. Es claro que el contrato original prohibió, sin el consentimiento del propietario, la variación del destino y la transformación del local. Si esos cambios no le eran permitidos a la arrendataria original, mucho menos a una nueva inquilina, que se integraba a la relación sustituyendo a la anterior, producto de un traspaso del establecimiento mercantil, y menos si lo fue bajo la condición de subarrendataria, cuando el subarriendo también estaba expresamente prohibido.

XVII.- En la ampliación del recurso, expresa la recurrente desacuerdo con el Tribunal, porque la condenó al pago de daños y perjuicios sin comprobar su existencia, incluso, luego de haber tenido por cierto que las remodelaciones mejoraron el inmueble. Para ella, debieron reconocérsele, aún en el supuesto de que fuera poseedora de mala fe. Por último agrega que: “No invoco la violación del artículo 509 del Código Civil, porque la jurisprudencia de esa Sala ha resuelto que su aplicación sólo es posible respecto de un inmueble sin construcciones”. El Tribunal condenó a la codemandada al pago de daños y perjuicios (y los tuvo por demostrados), como resultado de la resolución contractual, asimismo, con fundamento en la



existencia, real e inobjetable, de las obras de remodelación que la misma recurrente acepta haber hecho y que, también, generaron consecuencias lesivas a la actora. Cada extremo relativo a indemnizaciones fue objeto de un debido pronunciamiento y justificación y no se evidencia quebranto legal alguno. El Transitorio II de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no es aplicable en la especie, como tampoco los artículos 328, 330 y 332 del Código Civil, por cuanto estas disposiciones regulan los efectos de la posesión ejercida sobre bienes ajenos que deben restituirse a sus titulares, lo mismo que las consecuencias derivadas de la actividad mejoraticia que se ejecute sobre ellos. Lo cierto es que Varhi nunca ha gestionado el pago de las obras realizadas en el local, al tenor de esas disposiciones. En la petitoria subsidiaria de la contrademanda, lo que solicita es el pago de las obras de remodelación hechas a ciencia y paciencia de la reconvenida o, en su defecto, el establecimiento de un régimen de copropiedad, entre ambas, sobre la finca, en proporción al valor del inmueble antes de las obras y al valor actual de las mismas. Aunque haya utilizado la terminología “*mejoras*”, lo que técnica y jurídicamente ha pedido, es el reconocimiento de los efectos de una accesión inmobiliaria, bajo los términos, exactos y precisos, que contempla el artículo 509 del Código Civil. Incluso, nótese que ésta es la norma que consignó en el libelo de contrademanda para apoyar esa pretensión (folio 798), no así los artículos 328, 330 y 332 del Código Civil, que ni siquiera menciona. Además, la naturaleza del reclamo y los alcances de lo pretendido, tampoco corresponden a una petición de pago de mejoras. En ningún caso calificó esas obras como mejoras necesarias, útiles o de puro adorno, ni reclamó derecho de retención, tampoco formuló pedimento alguno a tono con las disposiciones que ahora acusa inaplicadas, como hubiese sido natural en un reclamo de esa índole. La recurrente repara en ese desafuero, cuando en el recurso advierte y dice que no alegará la violación del artículo 509 del Código Civil, invocando, en su lugar, las normas que rigen el pago de las mejoras, pero lo hace en forma tardía, ya definido el debate sobre las pretensiones de la demanda y la reconvenición, por lo que no puede esta Sala introducir un elemento ajeno a lo discutido y a lo solicitado por las partes. De hacerlo así, violaría el principio de congruencia y los artículos 99, 153, 155 y 608 del Código Procesal Civil.

XVIII.- Como no se han cometido las violaciones que se acusan en el recurso, se impone su rechazo, debiendo correr con sus costas quien lo interpuso.

POR TANTO:

Se rechaza la prueba para mejor proveer que ofrece la recurrente y se declara sin lugar el recurso, con las costas a su cargo.

Rodrigo Montenegro Trejos

Ricardo Zeledón Zeledón

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Anabelle León Feoli