

## **INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.**

### **CLASE NO. 5: LA EMPRESA.**

#### **ANEXO EL DERECHO DE LLAVE. (1)**

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

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

“...Con la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos... ya los contratos (de arrendamiento) no son de duración indefinida en cuanto a locales comerciales, y por tanto quienes contraten bajo su amparo, de antemano saben que eventualmente podrían ser desalojados del local comercial arrendado, por el solo vencimiento del plazo del contrato, y por tanto no tendrían derecho a pedir indemnización alguna por derecho de llave, porque también de previo saben que el “punto comercial” que podrían levantar en el local arrendado sería de carácter temporal y no indefinido. Así se desprende de lo dicho en los artículos 70 a 72, 113 inciso e) y 121 inciso a) de la Ley citada. Además dicha ley por ningún lado reconoce ese derecho, para el caso de que el contrato termine por cualquier causa...” (Considerando XXII).

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

Es bastante complicado definir o conceptualizar qué es a ciencia cierta el así llamado Derecho de llave, particularmente por la existencia de un importante conflicto de intereses en cuanto a

---

1) Este texto fue escrito en noviembre de 2001 y fue originalmente publicado en el Boletín “Perspectiva Legislativa”, que publica la Consultora Legislativa Aselex S.A., correspondiente al período comprendido del 12 al 18 de enero de 2002.

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

### ANEXO EL DERECHO DE LLAVE.

---

la tutela de este derecho cuando se está en el campo de los locales arrendados para actividades comerciales, confrontación que se suele resumir en una especie de tensión entre el derecho de propiedad privada (del propietario del inmueble) y el ejercicio de la libertad de empresa (del titular del establecimiento mercantil o industrial).

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

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

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

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

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

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

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

# INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL

## CLASE NO. 5: LA EMPRESA.

- 3 -

### ANEXO EL DERECHO DE LLAVE.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### ANEXO EL DERECHO DE LLAVE.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5 -

**ANEXO**  
**EL DERECHO DE LLAVE.**

---

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

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

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

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

Se dice que la tutela del derecho de llave se dio principalmente en los casos en que la Ley de Inquilinato de 1939 reconocía el derecho de prioridad y este no se otorgaba, ya que el vencimiento del plazo no era, bajo ese régimen, una causal de extinción del contrato de arrendamiento.

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

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

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

---

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

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

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

**ANEXO**  
**EL DERECHO DE LLAVE.**

---

además, fijó un plazo al contrato de arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, la citada Ley 7527 prescribe en su artículo 78 que, salvo autorización expresa del arrendador, el arrendatario no puede ceder, sin más, su derecho de arrendamiento, bajo

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

- 7 -

**ANEXO**  
**EL DERECHO DE LLAVE.**

---

pena, si lo hace, de incurrir en la causal de desalojo en lo personal.

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

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

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

Lo que sí es claro es que la polémica situación no ha llegado aún a una solución definitiva: En la Asamblea Legislativa se conoció de un proyecto de ley con el que se pretendió regular el punto en el sentido de reconocer el derecho de llave, estableciendo eso sí algunas disposiciones cuyo objetivo era "equilibrar" la situación de arrendantes y arrendatarios. El proyecto fue una iniciativa del anterior Diputado Gerardo Trejos Salas, si bien fue redactado por el Dr. Walter Antillón.

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

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

---

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

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

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

**ANEXO  
EL DERECHO DE LLAVE.**

---

arrendamiento.

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

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

Quisiéramos recalcar la última frase de esta cita, ya que es la base para enjuiciar las resoluciones judiciales que se han citado y que se citarán: Para la Sala Constitucional, a partir de su primer voto sobre el tema en 1996, la falta de mención del derecho de llave en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no implica necesariamente que se haya desconocido al mismo, correspondiéndole a los tribunales en cada caso concreto deslindar la naturaleza y efectos del respectivo contrato de arrendamiento.

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

El Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, en su resolución ya citada el inicio de este trabajo, número 68 de las 9:00 horas del 13 de febrero de este año (o sea, un día antes del Voto 1392 de la Sala Constitucional, que es reiteración del Voto 5685 de 1996) señaló expresamente que con la nueva Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no existe el derecho de pedir



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

- 9 -

**ANEXO**  
**EL DERECHO DE LLAVE.**

---

indemnización por derecho de llave, entre otras razones porque la ley no lo reconoce por ningún lado, posición que iría en contra de lo indicado por la Sala Constitucional.

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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