

# F

---

## FONDO DE COMERCIO

### **Jur.**

X desarrolló un fondo de comercio en un inmueble arrendado de Y, su propietario. Los derechos que posee el propietario de un fondo de comercio son distintos al derecho de propiedad del inmueble donde haya sido instalado, cuando, como en la especie, éste ha sido instalado en un local arrendado. Un contrato de venta del punto comercial por X no es oponible a los compradores del inmueble, quienes lo adquirieron de manos de los herederos de su fenecido propietario Y, ya que en virtud de la relatividad de los contratos (Art. 1165 C.Civ.) un contrato no puede afectar a un tercero que no ha sido parte en el mismo. El titular del punto comercial puede en tal caso alegar que la obtención de su clientela y demás elementos del punto comercial como efecto de la venta del inmueble constituye un enriquecimiento sin causa, pero deben probar esta circunstancia. No. 210, Pr., Feb. 2012, B.J. 1215.