

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: EL CORREDOR JURADO

**RESUMEN:** En el presente informe de investigación recopila la doctrina, normativa y jurisprudencia más relevante sobre el tema del Corredor Jurado, en el apartado de doctrina se analiza su definición y características principales, además se analizan las diferencias generales con otras figuras afines, en el apartado de Jurisprudencia se reproduce el análisis de esta figura por la Procuraduría General de la República y los tribunales nacionales a la luz de casos concretos.

## Índice de contenido

1DOCTRINA.....	2
a)Definición de Corredor Jurado.....	2
b)Concepto y diferencias con otras figuras.....	2
c)Distinción entre corredor y Comisionista.....	4
d)Diferencias entre las figuras del Martillero y el corredor. .	5
e)Características Generales.....	7
f)Análisis de la figura del Corredor en la jurisprudencia.....	9
Corretaje. Clases de corredores.....	9
Corretaje. Falta de patente. Cobro de honorarios.....	9
Corretaje. Remuneración. Derecho.....	10
Corretaje. Trabajo extraordinario. Remuneración.....	10
Corredores. De bienes raíces. Negociación realizada por su medio.....	10
Corretaje. Existencia de contrato. Necesidad de patente para cobrar comisión.....	11
2NORMATIVA.....	12
a)Código Comercio.....	12
3JURISPRUDENCIA.....	16
a)Análisis de la figura del Corredor Jurado por la Procuraduría General de la República.....	16
b)Naturaleza del Corredor jurado según la Jurisprudencia.....	21

## **1 DOCTRINA**

### **a) Definición de Corredor Jurado**

[MORA ROJAS]<sup>1</sup>

"El corredor jurado es un agente auxiliar del comercio con cuya intervención pueden proponerse, ajustarse y probarse, con las limitaciones que las leyes establecen, los contratos mercantiles; es decir, que el corredor jurado es un mediador, pero no adquiere ni vende directamente, como un comisionista, sino que, simplemente acerca a comprador y vendedor, expeditando el camino para que ellos contraten.

Mientras que los actos realizados por un comisionista son sí mismos de compra y venta, por ejemplo y aunque realizados por cuenta ajena, no le quitan a aquél el carácter de comerciante, el "acto de intermediación" del corredor en sí mismo, es mercantil y no se confunde con el contrato entre comprador y vendedor; y ejerciéndolo el corredor por su propia cuenta, y en su nombre, al menos en principio, viene a ser este un comerciante de la intermediación, sin perder tal carácter por la prohibición del inciso b.) del artículo 312: " Es prohibido al corredor jurado: b) comerciar por cuenta propia en el ramo que sea objeto de su actividad como corredor", puesto que son comerciantes no por tales actos, sino por los de "mediación"."

### **b) Concepto y diferencias con otras figuras.**

[TORREALBA]<sup>2</sup>

"En términos generales y en abstracto, debe considerarse que si una persona no fue parte en un contrato, se excluye la posibilidad de que pueda responsabilizarse como comisionista actuando en nombre propio, ya que, cuando el comisionista actúa en semejante forma, debe ser considerado como parte en el contrato.

El comisionista es un comerciante auxiliar que tiene la calidad de un mandatario mercantil, esto es, de un mandatario que celebra actos de comercio por cuenta de sus mandantes (comitentes). El comisionista puede actuar ejercitando un mandato representativo, y en este caso obrará a nombre de su mandante; o bien, ejercitando un mandato no representativo, en cuyo caso actuará en nombre propio y será él quien celebre el contrato con su co-contratante, y por tanto él será, por su lado, la única parte en el contrato.

Obrará, es cierto, por cuenta de su mandante; pero éste no tendrá acción frente a la persona con quien el comisionista haya contratado; pues la única parte en el contrato, por el lado del comisionista, será éste. Las relaciones entre comisionista y comitente, serán relaciones internas que no influirán en el contrato celebrado entre el comisionista y el tercero.

De lo anterior se desprende que, técnicamente, actuar en un negocio como comisionista en nombre propio, significa ser parte (con exclusión del comitente) en el contrato respectivo. Determinar cuándo se obra en nombre propio, más que un problema de interpretación jurídica, es un problema de prueba: los elementos probatorios del contrato determinarán si el comisionista obró a nombre propio o si obró en representación de su comitente.

De la actividad del comisionista debe distinguirse la actividad de la correduría. Esta última es una actividad de simple mediación, de acercamiento entre las presuntas partes de un contrato, para lograr que ellas lo celebren directamente. El comisionista celebra actos jurídicos, a nombre de su mandante (de su comitente) cuando aparece representarlo, o a nombre propio, cuando actúa en esa forma.

La actividad del corredor o simple mediador, es una actividad extraña al negocio jurídico; es un arrendamiento de obra por el cual se produce el acercamiento de las partes, quienes por sí mismas contratan.

Cabe advertir que en algunos países como en España y en los países hispanoamericanos, suele confundirse en forma vulgar el comisionista con el corredor, principalmente porque se da al estipendio que el corredor recibe, el nombre de comisión. Pero esta inadecuada y vulgar acepción, carece de base jurídica. El comisionista realiza siempre, por sí o por su comitente, los actos en que interviene la actividad del corredor se reduce a la mediación.

[...]

Toda la doctrina consultada está conforme en que la actividad del mediador o corredor se distingue por el hecho de poner en relación a la partes para la realización de algún negocio mercantil, y sin estar ligado a ninguna de las partes por relaciones de colaboración, dependencia o representación, según la conocida fórmula italiana citada por Langle. El mismo Langle (ob. Cit página 713) agrega que es un intermediario que sirve los intereses de ambas partes. "No es un representante, ni menos un subordinado, sino una persona independiente, que ejerce la función de poner en contacto a quienes desean contratar, esforzándose en conseguir que lleguen a un acuerdo" El corredor, como ya hemos visto, se distingue el comisionista, en que este último realiza él los contratos, en tanto que el simple corredor sólo acerca a las partes. El corredor, por tanto responde no en cuanto al contrato celebrado por las partes, sino que responde de su actividad mediadora, en tanto que le sean imputables falta, culpa o negligencia. (Art. 1045 del Código Civil de Costa Rica)."

**c) *Distinción entre corredor y Comisionista.***

[TORREALBA]<sup>3</sup>

"De todo cuanto hasta aquí llevamos expuesto, es fácil colegir al profunda y radical diferencia que existe entre el corredor y el comisionista, o, lo que es lo mismo, entre el corretaje y la comisión mercantil. Las diferencias caen por su peso con sólo percatarse de que se trata de dos tipos de colaboración en fase enteramente diversas de la vida del contrato: la del corredor en el periodo preparatorio, y al del comisionista, a partir del perfeccionamiento, en la fase de consumación.

En Costa Rica, sin embargo, un fenómeno de carácter histórico y social, ha hecho que se confunda en la práctica la denominación de esos auxiliares mercantiles, llamándose en la vida diaria "comisionistas" a los que no son otra cosa que auténticos corredores. El error posiblemente tenga origen en estas dos causas: el Código de Comercio que nos rigió por más de cien años

no tenía ninguna disposición relativa a los corredores y así, durante un siglo, la palabra -no la función- fue desconocida en nuestro medio jurídico; de otra parte, como los corredores devengan por sus servicios una paga que se llama "comisión", nada más fácil que llamar "comisionista", a quien vive en esa clase de retribuciones."

**d) Diferencias entre las figuras del Martillero y el corredor.**

[LAPA]<sup>4</sup>

"Son muy semejantes las funciones del martillero público con las que desempeña el corredor, no obstante diferenciarse sustancialmente desde el punto de vista legal. Para ejercer la profesión conforme a la ley comercial, el martillero debe reunir una serie de exigencias más que las del corredor, ya que como veremos más adelante, en el desempeño de sus tareas son distintos sus procedimientos.

El primero actúa por mandato o como auxiliar de la justicia, propone las cosas destinadas a la venta, haciéndolo de viva voz y en forma pública, aceptando sin excepción la mayor oferta. Obarrio enseña que es la persona autorizada para vender públicamente y al mejor postor las cosas que se le encomiendan con tal objeto; la que se verifica mediante un golpe de martillo, que fija el momento de adjudicarse la cosa.

El cumplimiento de las formalidades legales previstas para los martilleros -entiende la jurisprudencia- debe ser exigida más rigurosamente cuando se trate de una orden judicial, dado que son las personas de quienes se vale el juez para vender, aunque indirectamente intervenga la voluntad de las partes que los propusieron y quedan, por lo tanto, sometidos a las reglas del procedimiento.

También se ha establecido que el martillero designado judicialmente es un auxiliar interno del órgano jurisdiccional, actuando en la subasta como delegado del juez, por lo cual la existencia de una oferta, afirmada por él mismo, debe considerarse suficientemente probada, ya que sus consecuencias jurídicas tienen íntima vinculación con el proceso. En cuanto a su cometido, debe

cumplirlo con independencia de las partes, estando sólo sometido al tribunal.

El martillero puede obrar como comisionista o como mandatario, y sólo cuando lo hace sin invocar el mandato para vender, es considerado comisionista. De manera que debe ser estimado según el caso, ya que por la forma en que ejerce su actividad le corresponde la denominación dada.

En cuanto al corredor, la ley comercial los divide en tres: el que ejerce el corretaje de bolsa (arts. 82 y 86), el corredor ordinario (arts. 88 y ss.) y el marítimo (art. 1021).

En sus principios el corredor común o "proxeneta", que así se lo denominaba en el derecho romano, se ocupaba de actividades concernientes a las relaciones familiares, como el de formalizar contratos verbales de promesas de matrimonio, intervención directa en las discordias familiares, etc. Sólo más tarde actuaron en las actividades comerciales.

En nuestro tiempo, al corretaje no se lo considera una "industria libre", sino una actividad pública expresamente reglamentada por la ley comercial. El corredor actúa con más libertad, en forma privada y directamente con el posible comprador. Su función consiste en facilitar el contacto entre el comitente y la persona que éste necesita para llevar a cabo el contrato proyectado, mediante retribución por su tarea, interviniendo, en consecuencia, entre la oferta y la demanda. La norma que reglamenta su actividad tiene carácter de orden público y por lo tanto no puede privar sobre ella una convención particular.

Si bien el corredor no tiene el carácter de funcionario público, en virtud de que la legislación no lo ha incluido entre ellos, la Cámara de Paz de Santa Fe reconoció al ejercicio del corretaje "... una función que por su trascendencia social e interés público en la estabilidad de las transacciones, no es meramente privada. Ello explica los requisitos que impone el Código de Comercio a su ejercicio, bajo severas sanciones en caso de omisión".

Por otra parte, se ha interpretado que el corretaje es un contrato sui generis, pues representa la diligencia y trabajo que pone para proporcionar la venta o adquisición de la mercadería y efectos y el premio o estipendio que logre por su diligencia.

Se consideró al contrato de corretaje como una especie de locación de obra, que se rige exclusivamente por el Código de Comercio", y es accesorio, bilateral, exento de formalidades. Puede concertarse en forma verbal o escrita y se verifica por la simple intervención del corredor. Este contrato es siempre un acto de comercio. Los tratadistas clásicos enseñan que toda operación de corretaje, aun

vinculada a contratos civiles, es comercial. En cuanto a la jurisprudencia, que había sido contradictoria, a partir del plenario de las Cámaras Civiles y Comerciales de la Capital, de fecha 16 de mayo de 1923, coincide con la interpretación doctrinal precedentemente apuntada."

### **e) Características Generales**

[HOUED VEGA]<sup>5</sup>

"Como se desprende de su propio concepto y según explicarnos anteriormente, el mediador tiene por finalidad primordial la de poner en relación a dos o más partes para provocar la conclusión del negocio para el cual se le ha requerido, labor ésta que habrá de efectuar con diligencia (identificación de las partes) y con lealtad (guardar reserva de todo lo concerniente a la negociación evitando infidencias que perjudiquen a sus clientes). Si no actuare en esta forma, ocasionando perjuicios o induciendo a error a las partes, habrá de indemnizar los mismos,

Además, para ser Corredor Público se exigen varios requisitos que van desde tener una determinada edad -21 años en nuestro país- hasta tener domicilio en la República y ser de notoria buena conducta, entre otras cosas (art. 297 de nuestro G. de C.) - Otros países exigen que el interesado en ser Corredor sea licenciado en Relaciones Comerciales o en Derecho (art. 54 C. de C. de México) con lo cual se restringe el ingreso a esta actividad, medida ésta conveniente para un país bastante desarrollado, donde la actividad mercantil sea mucho mayor que en nuestro país, -caso de México. -

Con el fin de resguardar la imparcialidad y honestidad con que deben actuar los corredores públicos, las leyes mercantiles les prohíben, por lo general, el ejercicio de otras actividades que pudieran poner en tela de duda las dos características anteriormente citadas. Así se prohíbe al corredor que comercie

por cuenta propia, que sea representante, director o administrador de comerciantes individuales o sociales, ser factor, dependiente o socio de un comerciante, etc.. Códigos de Comercio: Costa Rica art. 312; Honduras art. 830; México art. 69; Nicaragua art. 55; Guatemala art.296).-

Dentro de las principales obligaciones que se le señalan a los corredores o mediadores están las siguientes ; , proponer los negocios a las partes con exactitud, precisión y claridad, asegurándose de la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios (art. 300, párrafo 1º de nuestro C. de C.; Honduras C. de C.art, 829 inc, II; Guatemala C. de C, art, 295 inc. 1º; Nicaragua C.de C. art. 54 inc. 1 y II; México C. de C., art, 68 inc. I).- Otras obligaciones son las de guardar el secreto en todo lo concerniente a las negociaciones-especie de secreto profesional- asistir a los contratos, ejercer en forma personal sus funciones, etc», obligaciones todas ellas que tienden a preservar, como ya se explicó, la honestidad y eficiente actuación de los corredores, El Código de Comercio de la República de El Salvador, pese a que no les atribuye a los agentes intermediarios función pública alguna de acuerdo al artículo 400 ibidem, sí impone a tales agentes, que para el caso deben tenerse como corredores, una serie de requisitos y obligaciones que les permitan ejercer su función, como obtener la autorización respectiva de la Inspección de Sociedades Mercantiles y Sindicatos (art., 461 ibidem), dar a conocer a las partes con imparcialidad todos los detalles y circunstancias del negocio (art. 462 ibidem), etc.-

En cuanto a la remuneración de los Corredores la regla general , en doctrina es que debe pagárseles, según se haya convenido, solamente si el negocio se concerta entre las partes, ya que si el negocio no se lleva a cabo, no existe obligación de pagar por parte de los contratantes. Como anteriormente se explicó, en Italia se le permite al mediador cobrar su remuneración a cada una de las partes, lo cual es una consecuencia del criterio de imparcialidad que se tiene respecto de la función de aquél. Sin embargo, como ya apuntamos, esa pretendida neutralidad es poco realista, pues por lo general es la parte la que busca primeramente al corredor, o por lo menos así ocurre en nuestro país.

**f) Análisis de la figura del Corredor en la jurisprudencia**

[RODRIGUEZ RESCIA]<sup>6</sup>

**Corretaje. Clases de corredores.**

"En cuanto al corretaje o correduría existen tres sistemas: el de monopolio, el de libertad y el mixto; el primero lo organiza como oficio o función pública y en el mixto se combinan la libertad y el monopolio para admitir las dos categorías de corredores: una, los corredores públicos, también conocidos con los nombres de los titulados, privilegiados, colegiados, en Costa Rica corredores jurados; la otra, corredores libres conocidos también con los nombres de corredores, intermediarios o mediadores privados, simples, ocasionales, no colegiados y en algunos casos hasta clandestinos, tal y como ocurre en el derecho argentino; pero ya se trate del sistema de monopolio o del mixto, la ley solo se ha ocupado de reglamentar lo relativo a los corredores públicos, a los que se refieren los requisitos, obligaciones y prohibiciones que establece.

1978. Sala Primera Civil, NQ 97 de las 9:00 horas del 28 de marzo. Ordinario de G.S.G. y otro contra "C.T.S.A.".

**Corretaje. Falta de patente. Cobro de honorarios.**

En el capítulo correspondiente a los corredores jurados, el Código de Comercio dispone que quien ejerza el corretaje sin la patente especial del Ministerio de Economía y Hacienda no tendrá acción para cobrar comisión de ninguna especie, sin hacer diferencia alguna entre corredores públicos y privados, y lo que la ley dice no puede ser variado por medio de un razonamiento que conduzca a los jueces a penetrar en los dominios del legislador, modificando sus disposiciones por medio de desautorizados distingos, por lo que no sería lícito, por vía de interpretación de invocación de leyes extranjeras, hacer una diferenciación entre ambas categorías de corredores, para aplicar aquella norma sólo a una de ellas.

Código de Comercio, artículo 298.

1980. Sala Primera de la Corte, N6 73 de las 9:15 horas del 27 de agosto.

Ordinario de G.S.G. y otros contra C. de TA. Ltd.

Hay voto salvado.

**Corretaje. Remuneración. Derecho.**

Si las partes no contrataron sobre la base de que los actores fueran corredores jurados, pues éstos no lo dijeron ni la sociedad demandada lo exigió ni lo entendió así, el convenio y la remuneración que reclaman tienen fundamento en la libertad de contratación, por lo que el hecho de que no tuvieran licencia de corredores jurados, no impide el reconocimiento de la suma debida por sus servicios.

1978. Sala Primer Civil, N9 97 de las 9:00 horas del 28 de marzo. Ordinario de G.S.G. y otro contra "C.T.S.A.".

**Corretaje. Trabajo extraordinario. Remuneración.**

Si bien los actores, actuando como corredores, no intervinieron en la segunda y tercera licitación, formulando las ofertas del caso, ello fue por causas ajenas a su voluntad, imputables a la sociedad demandada al separarlos de esos trámites finales de la negociación, por lo que debe ésta reconocer la remuneración adicional estipulada en el convenio de corretaje por trabajo extraordinario.

1978. SalaPrimera Civil, N8 97 de las 9:00 horas del 28 de marzo. Ordinario para el cobro de sumas de dinero de G.S.G. y otro contra "C.T.S.A."

**Corredores. De bienes raíces. Negociación realizada por su medio.**

Si al actor le interesaba adquirir una finca, por lo que utilizó los servicios del demandado, quien se dedica a la labor de correduría de bienes raíces y éste convino en comprar directamente para luego traspasarle los bienes al primero en tanto se estableciera económicamente en el país, aunque el actor fue el que concluyó el contrato personalmente por medio de su abogado con el propietario, la adquisición se hizo a través de la sociedad que

representa el corredor, e independientemente de la calificación que se le pueda dar a la participación de esta última en el negocio, es claro que el demandado, actuando en lo personal, intervino bajo la figura de corredor de bienes raíces.

1984. Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, N9 631 de las 9:30 horas del 11 de setiembre. Juicio ordinario establecido por "E.P.S.A." contra "la L.S.A.".

**Corretaje. Existencia de contrato. Necesidad de patente para cobrar comisión.**

En el contrato suscrito entre actor y demandado se estableció que el primero debía ofrecer en venta un inmueble propiedad del segundo, fijándose para ello un precio mínimo así como la remuneración correspondiente a tal labor; el ahora accionante logró incluso obtener un sobreprecio, y el comprador como forma de garantizar la promesa de compra, extendió un cheque a nombre del propietario del inmueble; sin embargo éste posteriormente se negó a vender, dejando el actor de percibir la remuneración que ahora reclama junto con los daños y perjuicios; de lo establecido se desprende que lo pactado constituye un contrato de correduría, de manera que lo que el actor tenía que hacer era, partiendo del precio mínimo fijado en dicho contrato, advertir al accionado que existía un comprador que ofrecía la suma indicada más un sobreprecio, xxx que los interesados comenzaran a discutir los pormenores de la venta, ya que como corredor su labor en únicamente de mediación, de acercamiento de las partes y sólo si hubiera sido comisionista podría haber vendido la finca sin informar al demandado, en otras palabras, procede en nombre propio a consumar la operación; por otro lado no se acreditó en estrados que el actor contara con la correspondiente patente especial de corredor que extiende el Ministerio de Economía, sin la cual carece de todo derecho a cobrar comisión alguna.

Código de Comercio, artículo 298.

1987. Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, N9 695 de las 9:45 horas del 7 de octubre. Ordinario de R.R.C. contra V.M.G.L."

## **2 NORMATIVA**

### **a) Código Comercio**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>7</sup>

#### CAPITULO III

#### De los Corredores Jurados

ARTÍCULO 296.- Corredor jurado es un agente auxiliar de comercio con cuya intervención se pueden proponer, ajustar y probar los contratos mercantiles dentro de las limitaciones que las leyes establecen.

ARTÍCULO 297.- Para ser corredor jurado se requiere:

- a) Haber cumplido veintiún años de edad;
- b) Ser costarricense y haber ejercido por lo menos durante tres años el comercio en el territorio nacional;
- c) Tener preparación suficiente en materias comerciales, la que será justipreciada por el Ministerio de Economía y Hacienda en el expediente respectivo;
- d) Tener domicilio en la República; y
- e) Ser de notoria buena conducta.

No puede ser corredor jurado el que no pueda ejercer el comercio, o que, habiendo obtenido la calidad de tal, haya infringido la ley en forma que amerite la pérdida de su patente.

ARTÍCULO 298.- Para ejercer la correduría es necesario obtener una patente especial, que extenderá el Ministerio de Economía y Hacienda.

Quien ejerciere el corretaje sin esa patente, no tendrá acción para cobrar comisión de ninguna especie.

ARTÍCULO 299.- Los corredores jurados garantizarán su ejercicio con fianza o cualquier otra garantía a satisfacción del Ministerio

de Economía y Hacienda, por la suma que les corresponda según el reglamento que sobre correduría dicte el Poder Ejecutivo. Los fiadores serán solidarios y la garantía no podrá cancelarse sino hasta un año después de haber cesado en sus funciones el corredor jurado, a menos que exista juicio pendiente de responsabilidad, caso en el cual se mantendrá viva la garantía hasta tanto no recaiga sentencia definitiva. El Ministerio verificará cada dos años la bondad de la garantía, a cuyo efecto el interesado aportará la documentación que se le solicite. Caso de no sustituirse la garantía dentro del término de un mes, en el supuesto de haber desmerecido sus condiciones, se cancelará la patente concedida.

ARTÍCULO 300.- Los corredores jurados propondrán los negocios con exactitud, precisión y claridad y deberán asegurarse de la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en que intervienen y de su capacidad legal para celebrarlos.

Si por hacer supuestos falsos indujeren en error a los contratantes haciéndoles consentir en un contrato perjudicial, serán responsables de los daños causados. Si a sabiendas o por ignorancia culpable intervinieren en un contrato hecho por persona que según la ley no podía hacerlo, responderán de los perjuicios que se sigan por efecto directo e inmediato de la capacidad del contratante.

Se tendrán por supuestos falsos, haber propuesto un objeto comercial bajo distinta calidad que la que se le atribuye por el uso general del comercio, y dar una noticia falsa sobre el precio que tenga corrientemente en la plaza la cosa sobre que versa la negociación.

ARTÍCULO 301.- Los corredores jurados no responden ni pueden constituirse responsables de la solvencia de los contrayentes.

Serán, sin embargo, garantes en las negociaciones de letras, acciones y otros títulos-valores, de la entrega material del título al tomador, y de la del valor al cedente, a menos que se haya expresamente estipulado en el contrato que los interesados verifiquen las entregas directas.

Además de los casos en que intervengan en la venta de mercadería, están obligados a expresar la calidad, cantidad y precio de las mismas, así como el lugar y época de entrega y la forma de que deba pagarse el precio. Están obligados igualmente, a no ser que los contratantes los exoneren de esa obligación, a conservar las muestras de todas las mercaderías que se vendan con su

intervención, hasta el momento de la entrega, tomando las precauciones necesarias para que pueda probarse la identidad, tales como conservar las muestras con su sello, y los de los contratantes, mientras no las reciba a satisfacción al comprador.

ARTÍCULO 302.- Los corredores jurados tendrán un libro manual foliado en que llevarán un detalle de todas las operaciones en que intervinieren, una vez concluidas. Expresarán en cada asiento los nombres y domicilio de los contratantes, las calidades, cantidades y precio de los efectos que fuesen objeto de las negociaciones, los plazos y condiciones de pago y todas las circunstancias que pueden contribuir al mayor esclarecimiento de los negocios.

ARTÍCULO 303.- Diariamente trasladarán todos los asientos del manual al Registro, libro debidamente foliado y sellado por el Departamento respectivo de la Dirección General de la Tributación Directa, para cuya obtención y renovación se seguirán todos los requisitos establecidos en el capítulo de contabilidad de este Código. La transcripción de esos asientos se hará literalmente, sin enmiendas, abreviaturas e interposiciones, guardando el mismo riguroso orden de fecha y número que deben llevar en el Manual. Cualquier corrección que deba hacerse en el Registro debe salvarse por un nuevo asiento, haciendo la referencia del caso al margen del asiento equivocado.

ARTÍCULO 304.- Concluido un libro Registro o cerrado definitivamente por cualquier razón, se depositará en los Archivos Nacionales, donde podrá ser consultado por cualquier persona.

ARTÍCULO 305.- Los corredores jurados deben guardar secreto riguroso en todo lo que concierne a las negociaciones que se les encarguen, aun después de concluidas, bajo la responsabilidad de los perjuicios que se siguieren por no hacerlo así. No podrán revelar en ningún momento a terceros, los nombres de los contratantes, salvo que los interesados consientan expresamente en que sus nombres sean conocidos.

ARTÍCULO 306.- Concluido el contrato, dentro del término de veinticuatro horas el corredor jurado entregará a cada una de las partes contratantes, certificación del asiento de su registro.

Ningún corredor jurado podrá dar certificaciones sino de lo que

conste en su registro. Sólo en virtud de mandato judicial podrá atestiguar lo que vio u oyó en relación con los negocios de su oficio.

Al corredor jurado que diere certificación que no se ajuste a lo que constare en sus libros le serán cancelada la patente, sin perjuicio de incurrir en el delito de falsedad.

ARTÍCULO 307.- Los corredores jurados deben ejecutar por sí mismos las negociaciones que se le encomienden. No obstante, si por razones especiales no pudieran hacerlas personalmente, les será permitido ejecutarlas, bajo su entera responsabilidad, por un dependiente suyo o un delegado de su elección.

ARTÍCULO 308.- La intervención de los corredores jurados en los actos mercantiles no es obligatoria para los contratantes, pero si una negociación se iniciare por medio de un corredor jurado, debe concluirse con su intervención, salvo que circunstancias justificadas obliguen a las partes a prescindir de sus servicios.

ARTÍCULO 309.- La comisión u honorarios del corredor jurado será la convenida con la parte en cuyo interés intervinieren; a falta de convenio, tendrá derecho a la usual y corriente en la plaza donde la negociación queda consumada. Si en una misma operación intervinieren varios corredores jurados simultáneamente o en forma sucesiva, la comisión se dividirá entre ellos en proporción al trabajo efectuado.

ARTÍCULO 310.- El corredor jurado que acepte el encargo de gestionar en determinado negocio, no puede abandonar su intervención sin causa justa. Al separarse del conocimiento del negocio, siendo justificada su actitud, tendrá derecho a que se le reconociera la parte proporcional del honorario o comisión correspondiente.

ARTÍCULO 311.- Los corredores jurados tendrán todas las demás atribuciones que señala este Código y pueden especialmente llevar a cabo la labor de martilleros o rematadores, y la de peritos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 312.- Es prohibido al corredor jurado:

- a) Dar, en cualquier negociación o contrato en que intervenga, aval o fianza. El otorgamiento contra esta prohibición será nulo y no producirá efecto alguno en juicio;
- b) Comerciar por cuenta propia en el ramo que sea objeto de su actividad como corredor;
- c) Ser factor, dependiente o socio de un comerciante;
- d) Pertenecer a los consejos de administración, gerencia u otra función en sociedades anónimas; y
- e) Adquirir para sí o para otra persona con quien tenga parentesco hasta el cuarto grado inclusive, por consanguinidad o afinidad, los efectos de cuya negociación estuviere encargado, salvo consentimiento expreso en contrario del interesado.

ARTÍCULO 313.- Se sancionará a los corredores jurados con suspensión de seis meses en el ejercicio de sus funciones, cuando no cumplan con las formalidades corrientes en el manejo de sus libros; y con pérdida definitiva de la patente, cuando violen las estipulaciones del artículo anterior. Estas sanciones serán impuestas por el Ministerio de Economía y Hacienda cuando la parte interesada lo pida expresamente y compruebe el cargo.

### **3 JURISPRUDENCIA**

#### ***a) Análisis de la figura del Corredor Jurado por la Procuraduría General de la República.***

[PROCURADURÍA GENERAL LA REPÚBLICA]<sup>8</sup>

#### **Diversos aspectos sobre la institución jurídica del corredor de bienes raíces**

C-266-80

San José, 20 de noviembre de 1980 Señora Licda.

María TERSA Solís de Muñoz Directora de la División de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

Estimada señora: Con la aprobación del señor Subprocurador General de la República, me permito dar respuesta a su atento oficio N° DAJ 281-80 de 7 de octubre del año en curso, en el cual consulta varios puntos acerca de la situación jurídica en que se encuentra el Corredor de Bienes Raíces que actúa con licencia en relación con el que no la tiene, y si son innecesarios los Decretos Ejecutivos números 5597-MEIC y 9304-MEIC (de 17 de diciembre de 1975 y de 7 de noviembre de 1978, respectivamente, agregamos nosotros).

Se cuestiona además que dichos decretos no pueden establecer sanciones a aquellas personas que ejercen la correduría de bienes raíces sin estar autorizados para ello, de conformidad con lo reglado en el artículo 124 de la Ley General de la Administración Pública y del principio de reserva de ley, pese a que esto lo que pretende la Cámara Costarricense de Bienes Raíces, la cual sugiere que se remita al artículo 304 del Código Penal para tales efectos.

Al respecto, solicita que se le aclaren varias preguntas concretas que en el mismo orden que fueron planteadas, pasamos a contestar:

1.-

¿Son intrascendentes desde el punto de vista legal los decretos N° 5597-MEIC y N° 9304-MEIC? (de 17 de diciembre de 1975 y de 7 de noviembre de 1978, respectivamente, aclaramos nosotros).

Cabe apuntar al respecto, que las restricciones establecidas en dichos decretos, no podrían entenderse como limitativas a la libertad de comercio que consagra la Constitución Política en su artículo 46, toda vez que éstos no configuran una acción monopolística ni un aprovechamiento exclusivo de privilegio, habida cuenta de que cualquier persona, libremente, podría llegar al ejercicio de esa actividad siempre que llene los requisitos allí establecidos. Sea, que no violentan la prohibición del establecimiento de monopolios particulares (ver en este sentido Acuerdo de la Corte Plena tomando en sesión extraordinaria N° 49 de 25 de agosto de 1955, cit. en Boletín Judicial del 6 de octubre de ese mismo año).

Pero por otra parte, el artículo 56 de nuestra Constitución Política garantiza la libertad de trabajo a título de principio general, el cual en sí mismo considerado, no es irrestricto sino que puede ser reglado.

Este tipo de restricciones, conforman un régimen jurídico que está reservado a la ley, en virtud de que el principio de "reserva legal" (que excluye el de "reserva de reglamento") está claramente establecido en el artículo 19 de la Ley General de la Administración Pública de la siguiente manera:

"Artículo 19.-

1.-

El régimen jurídico de los derechos constitucionales estará reservado a la ley, sin perjuicio de los reglamentos ejecutivos correspondientes.

2.-

Quedan prohibidos los reglamentos autónomos en esta materia.

De lo anterior podemos colegir que los referidos Decretos Ejecutivos N° 5597 y N° 9304 ya citados, podrían virtualmente oponerse al ordenamiento jurídico, pero no obstante lo cual, mientras ello no se declare así o se deroguen, deben ser aplicadas por cuanto están vigentes.

2.-

¿Puede el Corredor Jurado realizar todo tipo de negocios o actos mercantiles y en específico la correduría de bienes raíces?

"El corredor o mediador desempeña una pura actividad de aproximación de los futuros contratantes: su finalidad es la conclusión de contratos entre otras personas, por lo cual recibe una remuneración. La actividad del corredor corresponde al estado de los contratos y conversaciones preliminares (generación del contrato, el cual se realiza más tarde por obra de las partes mismas. El puro corredor es simplemente un mediador y por tanto queda fuera del contrato resultante de su actividad. Luego, no obra como un representante de ninguno de los intermediarios, ni

directa ni indirectamente.

...Las leyes mercantiles..., han instituido una modalidad de corredor con funciones especialmente atribuidas de Perito Comercial y Fedatario Público, bajo el nombre de Corredor Jurado..., cuyo cargo se refiere generalmente luego de recibirse pruebas, por la autoridad estatal correspondiente de que el interesado tiene las cualidades éticas y profesionales requeridas... Las leyes mercantiles, por lo general, se ocupan con más detalle del Corredor Público, puesto que es funcionario y dejan las relaciones jurídicas del corredor privado a la libre contratación de las partes, o dictan unas pocas disposiciones tan sólo para hacer extensivas a ésta las normas establecidas para el corredor público, en cuanto a su función propiamente mediadora (aclara esta Procuraduría que nuestro Código de Comercio no los regula).

Kosolsky, Boris y Torrealba, Octavio, Curso de Derecho Mercantil, Tomo I., páginas 279-80 - Litografía Lehmann, San José).

El Código de Comercio, define esta figura en el artículo 296, al establecer:

"Artículo 296.-

Corredor Jurado es un agente auxiliar de comercio con cuya intervención se pueden proponer, ajustar y probar los contratos mercantiles dentro de las limitaciones que las leyes establecen".

Las únicas limitaciones a que hace referencia la norma transcrita, son las que provengan de la ley. El campo de acción del Corredor Jurado es muy amplio, su actividad (explicada en el texto transcrito anteriormente) se extiende a cualquier tipo de contratos mercantiles que se celebren, incluyendo la correduría de bienes raíces, toda vez que esta última actividad no se encuentra regulada por ley sino por la vía del decreto ejecutivo, que tiene una menor jerarquía que aquélla.

Debe anotarse además, que el Corredor Jurado es un auxiliar de comercio debidamente autorizado por el Poder Ejecutivo para ejercer su actividad que, por disposición de una ley (el Código de

Comercio), tiene dos funciones que especialmente se le atribuyen en los artículos 306, 431, inciso b) y 311 del mismo cuerpo de leyes, que son la de Fedatario Público y la de Perito Comercial, razones estas por las cuales se justifica que su actividad esté regula en la forma en que lo hace el citado Código y el Reglamento N° 43 de 16 de setiembre de 1974 (Reglamento de Corredores Jurados).

3.-

Es necesario modificar las normas del Código de Comercio y el Reglamento N° 23 sobre el Corredor Jurado (Decreto Ejecutivo N° 43 de 16 de setiembre de 1974 Reglamento de Corredores Jurados), aclara esta Procuraduría -o en su defecto- ¿es posible incluir un régimen de sanciones en el decreto N° 5597-MEIC y los efectos a los que da origen?

La propuesta de la Cámara Costarricense de Bienes Raíces a que usted hace referencia, para que se establezca una norma de sanciones a aquellas personas que ejerzan la correduría de bienes inmuebles sin estar autorizadas para ello, remitiéndose al Código Penal, sería improcedente en razón de lo expuesto en la contestación a las dos preguntas anteriores.

En todo caso, no es por al vía del Decreto Ejecutivo que se podría establecer dicho régimen, toda vez que para aplicarlo requerirá -según lo consigna expresamente el artículo 39 de nuestra Carta Magna- de la tipificación en una ley de un "delito, cuasidelito o falta". (Léase, actualmente, "contravención").

Debe, además, tomarse en cuenta que el artículo 304 del Código Penal no sería de aplicación, toda vez que éste lo que hace es reglar las circunstancias agravantes de los ilícitos de Atentado y de Resistencia, que forman parte del Título XIII, referente a los Delitos contra al Autoridad Pública.

Por otra parte, parece conveniente agregar que aquellas personas que no sean corredores jurados, no pueden dedicarse habitualmente al corretaje de bienes raíces, si previamente no se encuentran debidamente autorizados para ello de conformidad con lo reglado en los Decretos Ejecutivos N° 5597-MEIC y N° 9304-MEIC tantas veces citados.

Además de lo anterior, con fundamento en las razones expuestas en

este dictamen y jurídicamente no es posible incluir dentro de una reforma al Decreto Ejecutivo N° 5597-MEIC de 17 de diciembre de 1975 cualquier otra clase de sanciones, como por ejemplo las que prevé para el Corredor Jurado el artículo 313 del Código de Comercio.

Finalmente, el punto de vista de la necesidad de reformar el actual Código de Comercio y el Reglamento N° 43 de 16 de setiembre de 1974 (Reglamento de Corredores Jurados) sería fruto de una decisión que no compete conocer a esta Procuraduría.

4.-

¿Si los decretos N° 5597-MEIC y N° 9304-MEIC son improcedentes, los corredores de bienes raíces deben ampararse y adecuarse a lo que dispone el Código de Comercio (Corredores Jurados) y las posteriores diligencias deberán tramitarse a través de las referidas disposiciones, quedando fuera el Ministerio de Economía, Industria y Comercio?

Acerca de esta última pregunta formulada por usted, consideramos que ya fue contestada en nuestra respuesta N° 1 anterior, en el sentido de que los referidos Decretos Ejecutivos N° 5597-MEIC y N° 9304-MEIC deben seguirse aplicando por el Ministerio de Economía Judicial no declare su inaplicabilidad para un caso concreto, como resultado de un recurso de inconstitucionalidad o los anulare por presunta ilegalidad en un proceso contencioso-administrativo.

#### ***b) Naturaleza del Corredor jurado según la Jurisprudencia***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>9</sup>

Extracto de la sentencia:

Resolución: 00252

Tribunal Contencioso Administrativo Sección III. De las nueve horas del once de junio del 2007.

"V).- El primer punto a determinar es la naturaleza de la labor del actor y si la desplegada por él en este caso, para la venta de la finca del partido de Guanacaste inscrita bajo matrícula número

19781-000, le otorga derecho a percibir los honorarios que viene reclamando. El corredor jurado es un auxiliar de comercio. Así lo define el artículo 296 del Código de Comercio, que indica: "Corredor jurado es un agente auxiliar de comercio con cuya intervención se pueden proponer, ajustar y probar los contratos mercantiles, dentro de las limitaciones que las leyes establecen." Para el Tribunal las labores que han sido encomendadas al actor por el demandado corresponden a las típicas de la correduría. Los corredores devengan por sus servicios una comisión y por ello con frecuencia se confunde su labor con la figura del comisionista, la que también está regulada en el Código de Comercio. De acuerdo con el artículo 273, del mismo Código: " Es comisionista el que se dedica profesionalmente a desempeñar en nombre propio, pero por cuenta ajena, encargos para la realización de actos de comercio. Actuando a nombre propio; el comisionista asume personalmente la responsabilidad del negocio; el que contrate con él no adquiere derecho alguno ni contrae obligación respecto al dueño del mismo. Puede también el comisionista actuar a nombre de su representado, caso en el cual lo obliga, y el tercero que con él contrata, adquiere derechos y contrae obligaciones con el mandante y no con el comisionista.". La intervención de uno y otro agente es diferente, en tanto mientras el corredor se limita a preparar el contrato; el comisionista debe celebrar por sí mismo el negocio, esto es, lo consuma en nombre propio o de su representado. En razón de que se ha llamado al "pago" que reciben por sus servicios los corredores jurados "comisión" , se les ha confundido con la figura del comisionista, error en el que incurre también el representante de la demandada, al citar -para negar el pago que se reclama- como de aplicación al corredor jurado, normas del Código de Comercio que son más bien propias de los comisionistas, esto es, que les exigen una actividad mayor que la típica de correduría. En Costa Rica, es común que los corredores jurados realicen las típicas labores de promover la venta de casas, lotes, vehículos, o colocar dineros a préstamo con garantía hipotecaria, así como posibilitar el arrendamiento de inmuebles. En todos estos casos, las labores del referido auxiliar del comercio se concretan a la preparación de los respectivos contratos los que, una vez concertados, se celebrarán directamente por los interesados y no por el intermediario -como si ocurre con el comisionista-. Como lo indicó la Sala Constitucional en el voto 4577-93 de las 15:30 horas del 14 de septiembre de 1993 " resulta imprescindible que las personas que se dedican a esta actividad, sean de toda confianza, de honradez acrisolada, probos, de conocimientos plenos de su función y esta es la razón por la que en el desarrollo de las instituciones mercantiles, se ha creado, como principio esencial de esa actividad, la figura del "corredor

jurado", que actúa con la autorización o licencia del Estado, llamado éste a velar, en defensa de los intereses de los particulares, por la absoluta corrección de la intermediación comercial". En atención a su especial función, la ley otorga al corredor jurado fe pública, dotándolo de esta manera de reconocimiento su ejercicio profesional y permitiéndole, a partir de esa condición, el derecho legal a la "comisión" por sus servicios. Según lo dispone el numeral 298 del Código de Comercio: "Para ejercer la correduría es necesario obtener una patente especial que extenderá el Ministerio de Economía y Comercio". Ahora bien, cuando las labores típicas de la correduría son de índole privada, no aplican las regulaciones del Código de Comercio. Al respecto, en la sentencia ya citada indicó el Tribunal Constitucional lo siguiente: "Nada obsta para que un particular encargue a otro, por la vía convencional, mediante remuneración o en forma gratuita, para que venda o arriende un bien de su propiedad, actividad que por ser privada y lícita, está fuera del control de la ley y con mucho mayor razón, de un reglamento (artículo 28 de la Constitución Política). Se trataría aquí de una actividad ocasional o usual, pero que por no ser pública, no estaría cubierta por las disposiciones de los artículos 296 y siguientes del Código de Comercio". Por su parte, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia 228-F-91 de las 14:30 horas de 20 de diciembre de 1991, al resolver un caso similar, señaló: "VIII.- Los actos de corretaje se pueden ejercer, esporádica o asiduamente, aunque no se ostente la calidad de corredor jurado ni se hayan cumplido los requisitos exigidos para serlo, la actividad así ejercida puede acarrear sanciones de orden administrativo y hasta jurisdiccionales, pero no la cancelación de los emolumentos devengados." -el destacado no es del original- VI).- En el caso bajo examen, ninguna duda cabe al Tribunal en cuanto a que el actor puso en contacto a las partes, las que finalmente concretaron -sin su intervención final- la compra venta de un inmueble a ese momento propiedad del demandado, esto es, que realizó labores típicas de corretaje. Es un hecho incontrovertido que el actor se encuentra registrado como corredor - privado- de bienes raíces del Banco Nacional, según inscripción realizada por un departamento interno de esa institución y que la Junta Directiva emitió en su sesión N° 10731 del 27 de febrero de 1996, punto 7, la " Normativa que deben observar los vendedores de Bienes raíces que presten servicios al Banco" que es la que permitió contratar este tipo de servicios, los que serían retribuidos con el equivalente al 5% del monto de la venta. No se encuentra acreditado en los autos que el actor sea un corredor registrado en el Ministerio de Economía, ni que tenga licencia

para realizar labores de Correduría Pública. En consecuencia, tampoco puede afirmarse que su actividad se rija por el Código de Comercio o que se trate de la típica corredería pública. Se desprende de la prueba del expediente que, cuando la demandada registró al actor como "corredor" y le otorgó un código, en realidad le contrató directamente para la venta de sus propiedades -servicio- a cambio de una "comisión", lo que está acreditado realizó en este caso, puesto que puso en contacto a las partes que finalmente concretaron la negociación, misma que - estima el Tribunal- no hubiere sido posible sin esa intervención inicial y trascendente. No acreditó en este proceso el demandado que las normas internas aplicables a la actividad del actor le impusieran obligaciones adicionales a las que realizó en este caso. Para el Tribunal, cuando el Banco inscribió al actor en sus registros internos, según sus propias normas, expresó su voluntad unívoca de contratarlo para que el actor ofreciera a terceros sus propiedades a cambio de una comisión previamente establecida y, por ello, tiene derecho a cobrar el rubro convenido. Téngase en cuenta que, el actor acercó a las partes y para este órgano colegiado, a falta de una norma interna expresa que le exigiera una diligencia mayor a la realizada, no puede negársele el pago de la comisión pactada, menos aún cuando el Banco demandado ha sustentado la negativa para realizar el pago en una norma del Código de Comercio, relacionada con las funciones de los comisionistas -no del corredor público autorizado-, labor que dista mucho de la realizada por el actor en este caso, según se indicó supra. Negarle al actor la compensación económica pactada por la labor realizada -acercamiento de partes- sin ningún sustento normativo y por la sola oposición del adjudicatario, supondría un enriquecimiento sin causa para el demandado, en tanto está acreditado que el actor puso en contacto a las partes y que ellas finalmente concretaron el negocio por el impulso dado por quien estaba llamado a hacerlo por su cuenta: el Banco demandado."

#### **FUENTES CITADAS**

- 1 MORA ROJAS, FERNANDO. Los agentes auxiliares en la Ley Costarricense. Artículo publicado en la revista Ciencias Jurídicas N° 10 de diciembre de 1967, Universidad de Costa Rica. pp 163-164.
- 2 TORREALBA, Octavio y otros. Comisionistas y Corredores. Su distinción y sus diversas responsabilidades en el Derecho Costarricense. S 1° edic. an José, C.R. Editorial Las Américas. 1964. pp 13,15.
- 3 TORREALBA, Octavio Ibidem. pp 69-70.
- 4 LAPA, Eduardo. Manual del Martillero Público. 5° edic. Argentina. Editorial Depalma. 1974. pp 41-44.
- 5 HOUED VEGA, Mario. Intervención en el negocio ajeno: Dos Casos: comisionistas y corredores. Tesis de grado para optar por el título de licenciatura en Derecho. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. 1974. pp 102-105.
- 6 RODRIGUEZ RESCIA, Victor. Jurisprudencia Mercantil II. Auxiliares de comercio. 1 edic. San José, C.R. Editec Editores, 1992. pp 38-40.
- 7 Asamblea Legislativa. Código de Comercio. Ley: 3284 del 30/04/1964
- 8 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen: C-266-80. San José, 20 de noviembre de 1980
- 9 Tribunal Contencioso Administrativo Sección III. Resolución: 00252. De las nueve horas del once de junio del 2007.