



# Informe de Investigación

## TÍTULO: CORREDOR DE BIENES RAÍCES

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Bienes Raíces
<b>Tipo de investigación:</b>	<b>Palabras clave:</b> Corredor, Bienes Raíces, Inmuebles
<b>Fuentes:</b> Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 03/01/2011

## Índice de contenido de la Investigación

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>1</b>
a) Actividad ejercida sin cumplirse los requisitos exigidos.....	1
b) Derechos y obligaciones del contrato de corretaje.....	4
c) Análisis doctrinario.....	7
d) Sobre el pago de honorarios.....	9
e) Distinción con el comisionista.....	12
f) Sanción impuesta por la Comisión para la promoción de la competencia.....	14

### 1. RESUMEN

A lo largo del presente informe, se incorpora una recopilación jurisprudencial relativa al contrato de corretaje, su concepto, principales características, así como su principal diferenciación con la figura del comisionista. Se incorpora también un análisis doctrinal, así como un supuesto en el que se impone una sanción por parte de la Comisión para la promoción de la competencia.

## 2. JURISPRUDENCIA

### ***a) Actividad ejercida sin cumplirse los requisitos exigidos***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>1</sup>

"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 consume 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 d elas 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 no 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."

### ***b) Derechos y obligaciones del contrato de corretaje***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>2</sup>

"II. El actor en su demanda dice que desde fines de enero de 2001 inició negociaciones con personeros de la demandada con el fin de colaborar en la venta de varios autobuses que la accionada le estaba ofreciendo en venta al señor Julio Antonio Guido Guido. Agrega que el señor Alex Alens Quesada, Gerente de Ventas de la empresa demandada, le ofreció -al actor- una comisión de mil setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos por cada autobús que la accionada le vendiera al citado señor Guido Guido. Manifiesta también que para



confirmar lo anterior, el señor Alens emitió un documento, fechado 31 de enero de 2001 a nombre de Auto Mercantil Sociedad Anónima y previa consulta con quien se desempeñaba en esa fecha como Gerente General de la empresa, señor Dieter Oberlänger, quien estaba enterado y aprobó el trato entre la empresa y él -el actor-. Añade que el 22 de agosto de 2001 la demandada le facturó y entregó al señor Julio Antonio Guido cuatro autobuses Mercedes Benz del tipo OF 1417, vendidos en un valor total de doscientos setenta mil dólares de los Estados Unidos, con lo que se produjo la condición necesaria para que la empresa accionada le pagara la comisión a que se comprometió. Indica que la demandada le debe la cantidad de siete mil dólares de los Estados Unidos, cantidad que no le ha sido cancelada a la fecha. III. La demandada opuso las excepciones previas de incompetencia por razón del territorio y prescripción. La primera se declaró sin lugar por resolución de 9 horas del 4 de noviembre de 2003 -folios 31 a 34-. La segunda también fue denegada, en resolución de 15 horas 30 minutos del 25 de marzo de 2004, que es, precisamente, la que se conoce en apelación por parte de la parte demandada. IV. La sociedad recurrente indica en su recurso que el a quo distingue claramente que el negocio que “supuestamente” realizó el actor, al menos con el planteamiento señalado por él en su demanda, debe calificarse como un contrato de correduría o corretaje. Añade la apelante que el Juez no estima que al caso deba aplicarse la prescripción especial o breve que regula el inciso e) del artículo 984 del Código Mercantil, sino la prescripción ordinaria prevista en el mismo ordinal del citado Código. Agrega que el corredor jurado tiene una función típicamente intermediaria y su participación se limita a acercar a las partes para que éstas celebren un contrato principal. Indica que el corredor no es parte del contrato principal, solamente sirve de medio para que las partes lo celebren. Dice que el Juzgador califica ese como un contrato autónomo, mas no obstante, la fase efectiva o de consumación del contrato de corretaje depende de la realización del contrato principal. Manifiesta que los efectos propios del contrato de correduría se despliegan cuando las partes por él “acercadas” realizan el contrato principal. Expone que se trata entonces de un contrato (de correduría) que deriva del contrato principal (venta mercantil). Indica que la naturaleza accesoria o derivada del contrato de correduría es evidente en su fase de ejecución o consumación, no obstante que el contrato puede existir autónomamente sin necesidad que se ejecute (meramente tangencial). Añade que, en otros términos, para que el contrato despliegue sus efectos jurídicos es necesario que las partes acercadas por el corredor celebren el contrato principal (venta, arrendamiento, crédito, etc). Dice que en el caso concreto de la venta mercantil (artículos 438 y siguientes del Código de Comercio) para que el corredor pueda obtener la remuneración indicada en el artículo 298 del citado Código es necesario que por su mediación se haya llevado a cabo el negocio principal o venta mercantil. Manifiesta que la labor del corredor debe ser preponderante para



que las partes decidan celebrar el contrato y que por esa labor se le reconoce un honorario, de lo que se deduce el carácter derivado del corretaje respecto al contrato principal de venta mercantil. Cita el numeral 984 inciso e) del Código de Comercio, en cuanto dispone que: “Las acciones derivadas de ventas hechas al por mayor y al detalle a otros comerciantes o al consumidor directamente”, para destacar que la actuación intermediadora deriva de la efectiva realización de la venta mercantil. Agrega que solamente cuando las partes han perfeccionado y ejecutado el contrato de compraventa mercantil surge la obligación de la parte de cancelar la remuneración, estipendio, emolumento u honorario. Añade que la simple suscripción entre la parte y el corredor de un contrato de corretaje o correduría no genera a favor del corredor el derecho de cobrar los honorarios. Reitera que el contrato de corretaje tiene el ingrediente especial de que el contrato principal (venta mercantil) se celebre y en la que haya tenido una activa participación el corredor. Manifiesta que el pretendido derecho del actor deriva de la realización del contrato principal y no en sentido estricto del contrato de corretaje. Indica que la norma aplicable es la prevista por el inciso e) del artículo 984 del Código de Comercio y no la prescripción ordinaria de cuatro años prevista en el párrafo primero del citado numeral. En criterio de la apelante el actor tenía un año de plazo desde la realización de la supuesta venta para presentar el reclamo y notificar a la parte demandada -artículo 296 inciso a) del Código Procesal Civil-. Finalmente alega que eventualmente podría la sociedad demandada estar de acuerdo con el Despacho en que para cualesquier otra discusión acerca del contrato de corretaje o correduría el plazo prescriptivo sea el ordinario, mas no para cuando se reclaman los honorarios originados en la celebración de la venta, pues el estipendio surge o se concretiza únicamente cuando se haya celebrado la venta mercantil o contrato principal, ya que antes de ello puede hablarse -lato sensu- de un “derecho abstracto” o una “expectativa de derecho” que tiene el corredor jurado. Sintetiza diciendo que la obligación de la parte “comitente” o principal surge como consecuencia de la realización del negocio principal, entonces según el axioma jurídico de que “lo accesorio sigue a lo principal”, la norma aplicable es la contenida en el inciso e) del Código de Comercio en virtud de tratarse de una venta comercial hecha entre comerciantes, por lo que el asunto estaría prescrito. V. Quien hace las funciones de corredor o mediador desempeña una 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 contactos y conversaciones preliminares (generación) del contrato, el que 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. (Cfr. Curso de Derecho Mercantil. Tomo I. Boris Kozolchik y Octavio Torrealba. Litografía Lehmann S. A., San José, 1974, página 279). Dichos autores añaden: “El corredor, en el ejercicio de sus

funciones, celebra un contrato con su cliente o clientes (contrato de mediación o correduría) y, en ejecución de ese contrato, colabora para que ellos celebren entre sí o con otras personas otro contrato (compraventa, arrendamiento, préstamo, etc.). Las obligaciones y derechos del corredor derivan del primer contrato y no del segundo, ya que en uno él es parte y en el otro no." (Ibídem, página 280). Al derivar las obligaciones y derechos del corredor del primer contrato y no del segundo, pues en éste no es parte, no queda duda que el plazo de la prescripción no es el del segundo contrato, en este caso compraventa mercantil, sino del primero, que es propiamente el contrato de correduría. De ahí que, en materia de prescripción, no rige la regla especial contemplada por el precepto 984 inciso e) del Código de Comercio, sino la general de cuatro años, tal y como acertadamente lo resolvió el a quo. Así las cosas, no resultan atendibles los agravios de la sociedad apelante y lo que procede es confirmar la resolución impugnada que denegó la excepción de prescripción opuesta."

### **c) Análisis doctrinario**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>3</sup>

"V- Sobre la valoración de la prueba la Sala Primera ha dispuesto:

" VII.-Dispone el artículo 330 del Código Procesal Civil que: "...Los jueces apreciarán la prueba en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, salvo texto legal en contrario". Esta disposición viene a recoger lo que en doctrina se ha denominado como "el principio de la unidad de la prueba". En su virtud, el Juez no puede analizar los elementos de juicio que aportan las partes al proceso aislada e individualmente, sino en su conjunto, para darles de acuerdo a la sana crítica o a la tarifa legal, el valor que les corresponde. En el proceso de valoración que realiza el Juzgador, es necesario que examine primeramente las diversas pruebas con las que se pretende demostrar cada uno de los hechos, para luego evaluar globalmente todos ellos, separando los que son favorables a las hipótesis que manejan el actor y el demandado, de las que son desfavorables a sus intereses. Finalmente, debe estudiarlas comparativamente de forma tal, que la conclusión que adopte constituya una verdadera síntesis de la totalidad de los medios probatorios y de los hechos que en ellos se contienen, para por último aplicar a la relación jurídica la normativa de fondo atinente al caso que se somete a su conocimiento. En la búsqueda de hacer justicia, fin primordial de la función jurisdiccional, es preciso actuar con suma cautela. Deben tomarse en cuenta hasta los más pequeños detalles y todas las pruebas, para determinar si son o no importantes en la resolución de la litis. En el proceso de valoración de los elementos de juicio, de conformidad con la sana crítica no basta aplicar la lógica, es también oportuno recurrir a las reglas de la experiencia humana suministradas por la psicología, la sociología y la técnica, que son las que verdaderamente dan al Juez

el conocimiento de la vida y de los hombres y le permiten distinguir con certeza lo que es verdadero de lo que es falso.

VIII.-Al adoptar el Juzgador una decisión con respecto al proceso, haciendo uso de estas reglas, se encuentra sujeto a varias limitaciones, puesto que no se trata de un mecanismo legal que pueda utilizar de manera absoluta e irrestricta. Así: a.-

Está obligado a fundamentar en la sentencia sus apreciaciones o razonamientos solo en los elementos constantes en los autos, sin que pueda aplicar el conocimiento privado que eventualmente pudiera tener sobre los hechos. Y; b.-

Debe respetar el valor que la ley le señala expresamente a algunas probanzas. En este sentido, al interpretar esa norma jurídica, debe tenerse presente que la frase "...apreciarán los medios de prueba en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica,...", no significa que los Juzgadores estén librados y puedan pasar por inadvertida la llamada prueba tasada, es decir aquella a la que la ley le asigna un determinado valor, como ocurre en nuestro ordenamiento con los documentos o instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos y con la confesión (artículo 338 y 370 *Ibíd*em) que ostentan el carácter de plena prueba, pues éste es el principio que rige en materia civil, al seguir el Código de rito y el Código Procesal Civil el sistema mixto, con algunas pruebas legales o tasadas y otras sujetas a la libre apreciación." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 67 de las quince horas quince minutos del veinte de octubre de mil novecientos noventa y tres). Puede consultarse además sobre la valoración de la prueba la sentencia de la Sala Primera N ° 42 dictada a las 15:00 horas del 14 de mayo de 1997.-

VI.- La sentencia apelada está bien dictada, la prueba testimonial, confesional y documental fue valorada en forma correcta y el juez resolvió bien el fondo del presente asunto, pues está bien analizada la prueba por el a-quo, de acuerdo con las reglas de la sana crítica reguladas en el numeral 330 del Código Procesal Civil. En efecto no existe prueba válida de que los demandados hayan convenido en un contrato de correduría, la actora no es corredora jurada, ni probó que se dedique a ello, más bien su labor ha sido otra la de empleada por un salario, y que dicho empleo nada tiene que ver el de corredor jurado. La actora no probó que fuera corredora ni que fuera encargada por los demandados para la venta del negocio, ni que por ello le fueran a dar un 10% de comisión. No probó que su labor consistiera en acercar a las partes, procurando la venta. Sobre las obligaciones y derechos del corredor los tratadistas Boris Kozolchyk y Octavio Torrealba en su obra "Curso de Derecho Mercantil", página 280 nos comentan: "El corredor, en el ejercicio de sus funciones, celebra un contrato con su cliente o clientes (contrato de mediación o correduría) y, en ejecución de ese contrato, colabora para que ellos celebren entre sí o con otras personas otro contrato (compraventa,

arrendamiento, préstamo, etc.). Las obligaciones y derechos del corredor derivan del primer contrato y no del segundo, ya que en uno es parte y en el otro no". La prueba testimonial ha sido determinante para resolver este asunto, pues los testigos declaran que la actora era empleada y luego administradora de la discoteca que se vendió. Al dictarse la sentencia, el señor juez cumplió a cabalidad con su deber de valoración de estos elementos probatorios. Se valoran bien los elementos probatorios indicados, sobre lo que no cabe duda, por lo que los agravios de la apelación de la parte actora no son procedentes, pues no demuestra el fundamento de los mismos, y giran alrededor de considerar mal apreciada la prueba testimonial del señor Ortuño Durán y la falta de pruebas de los accionados lo cual no es así pues quien estaba a probar los hechos en que descansa la pretensión es la actora. Por el contrario el juez de instancia, hizo una buena ponderación de los elementos probatorios, por lo que las conclusiones del a-quo son las mismas a que llega este Tribunal. Por lo que debe confirmarse la sentencia apelada."

#### **d) Sobre el pago de honorarios**

[SALA PRIMERA]<sup>4</sup>

"III.-Lo primordial de la inconformidad radica en el ataque al fallo por conceder al actor el pago de una comisión, pese a no ser corredor jurado, ya que el numeral 298, párrafo segundo del Código de Comercio dispone que quien ejerza esa función sin tener patente, no podrá pretender comisión de ninguna especie. La citada norma estipula: " Para ejercer la correduría es necesario obtener una patente especial, que extenderá el Ministerio de Exconomía y Hacienda. Quien ejerciere el corretaje sin esa patente, no tendrá acción para cobrar comisión de ninguna especie " . Sobre el tema, es necesario hacer una mención histórica y terminológica, pues, en la práctica, la doctrina y la jurisprudencia han aceptado la existencia de dos tipos de sujetos que realizan el corretaje. La función original de este auxiliar del comercio fue la de actuar como mediador, acercando a personas interesadas a celebrar un contrato. Luego, se hizo usual que sus servicios se emplearan no solo para esa concertación, sino para otras cuestiones relacionadas. De ahí, si las partes hablaban distintos idiomas, servían como traductor. Asimismo, si al ejecutarse el contrato, uno de los sujetos consideraba que no se ceñía a lo pactado, el corredor podía, por su conocimiento general de comercio y particular del convenio, decidir si la prestación realizada correspondía o no con lo estipulado. Surgieron así, añadidas a las funciones de mediador, funciones de perito mercantil y fedatario, que son precisamente las que permiten calificarlo de público, y se incorporan en la norma positiva. Esto lleva a que se aluda a dos tipos de corredores: los privados o libres y los públicos o jurados. Ambos realizan esencialmente la misma actividad de mediación, poniendo en contacto a las partes



para que suscriban un contrato. No obstante, mientras el primero limita su labor a servir de enlace, el segundo desempeña dos funciones derivadas de la ley, a saber, fedatario público (ordinales 306 y 431 del Código de Comercio) y perito mercantil (precepto 311 ibídem). La normativa, en general, se ocupa del corredor jurado y deja las relaciones jurídicas del privado al arbitrio de las partes, o establece disposiciones análogas o extensivas del corretaje del primero al segundo, pero solo referente a su función mediadora. En Costa Rica no se presenta esta última circunstancia, ya que el Código de Comercio solo regula la figura del corredor público. Esto no ha sido óbice para que la jurisprudencia de esta Sala acepte lo que es una situación normal y común dentro de las transacciones comerciales en el país, o sea, la existencia de mediadores no investidos conforme a la ley, pero que las partes utilizan como instrumento de enlace. Tal es el caso del fallo no. 228 de las 14 horas 30 minutos del 20 de diciembre de 1991, citado por el Ad quem, donde esta Sala señaló que el ejercicio del corretaje por una persona sin la investidura legal no es razón para que se le dejen de pagar los honorarios producidos. En el caso de estudio existió un acuerdo entre el demandante y la sociedad accionada, así quedó acreditado en la nota del 31 de enero del 2001, suscrita por el señor Alex Alens Quesada en su carácter de gerente de ventas (visible a folio 1°), en la que confirma la disposición de cancelar una comisión de \$1.750,00 por cada unidad que se vendiera a don Julio Guido Guido, que se haría efectiva cuando pagaran los autobuses, suceso acaecido el 22 de agosto del 2001, según se desprende del documento que consta a folio 2 del expediente. Estos hechos nunca fueron negados ni desvirtuados por la demandada ya que no contestó. Es notorio que existió un contrato de corretaje privado entre las partes de este proceso. El actor sirvió de mediador y la venta se realizó, pero no recibió su retribución conforme a lo pactado. Aduce, Auto Mercantil, que esa labor de acercamiento únicamente puede ser llevada a cabo por un corredor público y que según el párrafo segundo del canon 298 del Código Civil, quien no lo es, se encuentra imposibilitado para cobrar comisión de ningún tipo. Como se dijo existe diferencia entre las labores de un corredor jurado y uno libre, los servicios de enlace del último son normales, aceptados por la doctrina y jurisprudencia patria. Las prestaciones de fedatario y de certificador son exclusivas del corredor público, en razón de su investidura. Respecto a este tipo de servicios son los que una persona no acreditada ante el Ministerio de Economía estaría imposibilitada para cobrar, al tenor de las estipulaciones del artículo 298 citado. Como el casacionista lo refiere, es primordial en el campo del comercio que el intercambio de bienes y servicios sea ágil y fluido, de ahí, no es apropiado obligar a quien sirve de mero enlace en una negociación, que se inscriba como corredor jurado, y menos aceptar que una vez concertado un servicio de este tipo se le niegue la comisión pactada, con base en esa omisión. En la especie no hay duda de que las actividades que desplegó el demandante corresponden a las de un

corredor privado. El voto de la Sala Constitucional no. 4577 de las 15 horas con 30 minutos del 14 de septiembre de 1993, citado por el Tribunal, sobre el particular expresó:

“IX ) .-En segundo orden, la intermediación a que aluden las normas impugnadas, es el ejercicio de una actividad privada y lícita. 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. La distinción la marcaría el régimen especial con que la ley protege a la figura del auxiliar de comercio -corredor jurado-, la fe pública con la que se dota su ejercicio y el reconocimiento, también legal del derecho a percibir la comisión; y frente a esta concepción, descansa el nexo que surja de la actividad privada -corredor privado de bienes raíces, comisionista, o como se le quiera llamar-, regulada por el dogma de la autonomía de la voluntad de las partes y con las consecuencias, de hecho y de derecho, con las que la ley y el régimen jurídico en general las contempla y que por no ser objeto de la acción, la Sala no entra a hacer pronunciamiento sobre ella ”. De ahí, que el canon 298 del Código de Comercio no es de aplicación al caso de estudio, ya que es una actividad netamente privada distinta a la regulada en dicha norma. Nótese, en el fallo recién citado, al anularse el Reglamento Regulador al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces y sus reformas, se dijo que los canones 296 y siguientes del Código de Comercio, en que se regula la figura del corredor jurado, no alcanzan a las actuaciones privadas de mediación. Puesto que son tan solo una expresión de la autonomía de la voluntad, como lo señaló el Ad quem, el cual agregó: “... sería contrario a los principios de la buena fe y de la lealtad que deben imperar en toda relación contractual, que una de las partes –en este caso la obligada al pago de la comisión en el contrato de correduría privada-, a sabiendas de que su contraparte carece de la patente o licencia indicada, celebre el contrato en esas condiciones y se aproveche y obtenga beneficios económicos de él, para luego negarse a pagar la comisión a que se comprometió en forma voluntaria, echando mano precisamente a la norma de comentario. Tal conducta no puede ser respaldada o acuerpada, porque los derechos deben ejercitarse conforme con las exigencias de la buena fe; y la ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial de éste (artículos 21 y 22 del Código Civil)”. Lo anterior lo comparte esta Sala. Consecuentemente, no lleva razón la recurrente al recriminar que los institutos del abuso del derecho y el ejercicio antisocial de este tienen limitada su aplicación al derecho común, ya que al ser principios generales, pueden usarse a casos mercantiles en los que sean pertinentes, con el propósito de evitar un



enriquecimiento sin causa como en esta situación. En lo que lleva razón la casacionista, pero no es motivo suficiente para quebrar el fallo, es en cuanto el Tribunal señala, que los ordinales citados prevalecen sobre el numeral 298, párrafo segundo, del Código de Comercio, por haber sido dictados con posterioridad. De su exposición en la sentencia, es claro, en este asunto se está ante el ejercicio de un corretaje privado, no regulado por la normativa mercantil, que sistematiza solo lo pertinente al corredor jurado. Por ende, el ordinal 298 del Código de Comercio no es de empleo en este caso, y, por eso no puede ser el fundamento del fallo. Los preceptos 21 y 22 del Código Civil se aplican en cuanto contienen los principios generales dichos, con el propósito de evitar el abuso del derecho y el ejercicio antisocial de este, siendo este su principal fundamento. De lo expuesto, tampoco se está, según se alude en el recurso, ante una controversia tendiente a dilucidar cuáles preceptos tienen preeminencia, porque como se dijo no hay normativa mercantil (ley especial) aplicable a este caso, de ahí que se aplique de manera supletoria la civil, conforme a las disposiciones del canon 2° del Código de Comercio. De lo anterior, no es posible acoger los alegatos del casacionista respecto a que el demandante no posee derecho para cobrar los servicios efectivamente desplegados como intermediario (y de los que se benefició) por contrariar lo dispuesto en el artículo 298 de reiterada cita, al no ser de aplicación en la situación de análisis. Con fundamento en similar razón, ha de rechazarse lo relativo al reparo de que para ejercer esa labor debía cumplir con los requisitos legales e inscribirse en el Ministerio de Economía. Por otro lado, sobre el reparo atinente al quebranto de los numerales 627, 632, 1009, 1022 y 1023 del Código Civil y los ordinales 411 del Código de Comercio y artículo 28 de la Constitución Política por aplicación indebida, porque en su concepto la norma a aplicar es el numeral 298 del Código de Comercio. Es menester señalar que no lleva razón, ya que este último precepto como se ha reiterado no es de aplicación en el caso de estudio. Las actividades privadas de corretaje no se encuentran reguladas legalmente, sino que es un encargo que una persona hace a otra en ejercicio de la autonomía de la voluntad con las consecuencias propias de toda relación contractual. Por ende, cabe fundamentarlas como lo hizo el Tribunal en las regulaciones del Código Civil citadas. Finalmente, la distinción entre el contrato de comisión y el corretaje no es suficiente para concluir que las funciones desplegadas por el actor no corresponden al primero y que por ese motivo es un corredor público. Existe claridad respecto a la existencia de diversos auxiliares de comercio entre los que se encuentran los comisionistas (ordinales 273 y siguientes del Código de Comercio), corredores jurados (artículos 296 y siguientes *Ibidem*), así como los corredores privados, cuya actividad no se encuentra regulada. Lo primordial tampoco radica en la forma en que actúan, si lo es en nombre propio por cuenta ajena (comisionista) o en nombre y cuenta ajena (corredor público y privado), puesto que los últimos lo hagan de manera similar, no

es suficiente para decir que al demandante le son aplicables las estipulaciones de los preceptos 296 al 313 del Código de Comercio, porque como se ha expuesto sus labores se distinguen de las del corredor jurado, y no se encuentran reguladas en la normativa mercantil. En consecuencia, no se producen las violaciones acusadas lo que lleva al rechazo del recurso, con las costas a cargo del recurrente (precepto 611 del Código Procesal Civil).”

### **e) Distinción con el comisionista**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>5</sup>

“III.- En la sentencia recurrida el juez denegó la demanda planteada por el actor, mediante la cual reclama el pago de los honorarios derivados de su labor como “comisionista”, - hecho que fue desconocido en todo momento por la parte demandada-, la denegó por falta de prueba y de ese pronunciamiento apela el accionado. Señala en su escrito de expresión de agravios que la prueba fue mal valorada por el juez, pues de la documental aportada y confesional evacuada se concluye que en una reunión relacionada con el alquiler de una bodega, en la cual estuvo presente el actor y el personero de la empresa demandada don Marco Vinicio Ruiz Gutiérrez, éste último informó que tenía a la venta una propiedad en Santa Rosa de Santo Domingo de Heredia y le entregó un plano del inmueble. Aduce igualmente que quedó acreditado que don Daniel Ordóñez le hizo una oferta de compra a la empresa demandada en fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, la cual nunca fue contestada por la propietaria, conviniendo luego las partes en una venta que se llevó a cabo el cinco de octubre de ese mismo año. Resalta también que en autos quedó acreditado que en Univisión de Costa Rica Canal 2 S.A. el demandante oferta los servicios de “Promotora de Ventas Aguilar y Aguilar” y por ese motivo fue que entró en contacto con la aquí demandada; aduce que la comisión se convino en forma verbal y que con la oferta hecha a la demandada, se demuestra ese acuerdo. En atención a ello solicita que se revoque la sentencia y se acoja la demanda en todos sus extremos. IV. Con vista del escrito de demanda se observa que el mismo actor confunde los conceptos de comisionista y de corredor de bienes libre, probablemente ello obedece a que ambos auxiliares de comercio, por la actividad que desempeñan perciben una remuneración, la cual recibe el nombre de comisión. Tanto de lo expuesto en dicho memorial como de lo invocado en el de expresión de agravios, se desprende que la presunta participación que tuvo el actor en la venta que hizo la demandada del terreno de comentario, encaja con la labor propia de un corredor quien suele participar en las tratativas previas, acercando a las partes contratantes, de modo que ambas, actuando a nombre y cuenta de cada una de ellas, celebren el contrato que resulte de interés. El aspecto medular que ha impedido el acogimiento de las pretensiones del actor se

centra en la falta de prueba del contrato de corretaje verbal acordado entre el actor y la demandada. El actor ha insistido en que él ha ofrecido suficiente prueba documental para tener por acreditada la existencia de esa instrucción o encargo, sin embargo, el Tribunal ha procedido a analizar la prueba y arriba a la misma conclusión que el juez de primera instancia. Efectivamente se acreditó con la confesional rendida por el señor Ruiz Gutiérrez, personero de la demandada, que en una reunión en que se encontraba presente el actor, en virtud de un aviso que había puesto la empresa demandada para alquilar unas bodegas de la demandada le fue entregado un plano de una propiedad que la accionada tiene en La Valencia de Santo Domingo. Según se desprende de la declaración rendida por el único testigo propuesto por el actor, señor Renato Ramón Muñoz Renán, quien también se dedica a la labor de correduría, refirió que estuvo en contacto con el señor Aguilar Gaucherand en relación a las bodegas de Curridabat porque él tenía unos clientes interesados en ellas. Posteriormente el actor le comentó que tenía para la venta la propiedad de La Valencia y en una oportunidad que se encontraba en el inmueble llegó “ al sitio poco después llegó el cliente de Guillermo, era el cliente de Almacén El Verdugo, señor Daniel Ordóñez, a quien yo conocía un poco de vista. El actor me indicó que el señor Ordóñez le había pedido una propiedad hacía como seis meses para un fin propio... ”. De acuerdo con los hechos admitidos por ambas partes, posteriormente el actor le hizo una oferta de compra a la demandada, según nota fechada dieciséis de marzo, donde consta que admitía la oferta que hacían los señores Ordóñez pero ésta nunca fue admitida por la demandada. De lo anterior se concluye que más bien pareciera que la instrucción o encargo para conseguir un terreno fue dada por los señores Ordóñez, pero en modo alguno puede establecerse que la demandada haya sido la que le encargó la venta de la propiedad. Nótese que inclusive, el actor en su demanda alega que estuvo reunido con el señor Ruiz Gutiérrez porque le habían encargado alquilar las bodegas de Curridabat. Sin embargo, tal afirmación se contradice con la fotocopia de dos publicaciones que aparecieron en el periódico La Nación, los días 2 y 3 de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, según las cuales, la misma propietaria publicó dos avisos de alquiler de local comercial y no el actor en su condición de corredor. Así las cosas, este Tribunal estima que el actor no cumplió con la carga de la prueba que le exige el artículo 317 inciso a) del Código Procesal Civil, según el cual, debió demostrar las afirmaciones de los hechos constitutivos de su derecho. En consecuencia lo resuelto deberá mantenerse con la condena en costas a cargo del demandante de conformidad con el artículo 221 íbidem.”

***f) Sanción impuesta por la Comisión para la promoción de la competencia***

[SALA PRIMERA]<sup>6</sup>



“III.-En realidad los primeros tres motivos expuestos por el recurrente giran en torno a una misma temática. Quien gestiona este recurso critica que el Tribunal determinara válida y legítima la pena impuesta por la Comisión para la Promoción de la Competencia, pues en su criterio, para imponerla debió comprobarse que en la especie se causara algún perjuicio, el que alega, en la especie no se acreditó. Reprocha además que los jueces de alzada estimaron que el análisis sobre la posible lesión y su eventual incidencia en el mercado resultaba irrelevante. A partir de su tesis, el casacionista expone una serie de cuestionamientos respecto al bien jurídico tutelado en el subexámine, donde afirma resulta determinante el dolo y la demostración de culpabilidad del sujeto activo y el resultado lesivo para poder castigarle. En primer lugar, debe apuntarse, este recurso únicamente invoca motivos de violación directa de la ley, con lo cual, al no cuestionarse de modo alguno el cuadro fáctico, se parte de que el recurrente no difiere de los hechos que se tuvieron por probados e indemostrados en la resolución impugnada. En resumen, en el caso concreto, la Asamblea General de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, acordó modificar algunos artículos de su Código de Ética, específicamente los numerales 14, 19, 20, 21, 27 y 49. En concreto, la reforma se enfatiza en algunos puntos, como evitar prácticas de competencia desleal entre los corredores de bienes raíces, o sea, evitar publicidad o actos que tiendan a monopolizar el mercado, donde las denuncias serían avaladas por el Tribunal de Ética o el Consejo de Alzada de la CCCBR, ya se reciban por medio de declaración de parte o se realicen de oficio. En cuanto a la comisión por alquiler de propiedades, se estableció que el corredor pactará con su cliente los honorarios, en su defecto, se presume lo que indica “*el uso y la costumbre*”, que para el caso es de un 100% del alquiler del primer mes cuando el contrato tenga una duración no menor a un año. Si el contrato es por un tiempo más corto, el agente tendrá derecho a un 25% del primer mes por el primer trimestre y el resto de manera proporcional al plazo contratado. También se hizo referencia a la comisión por administrar alquileres. En primera instancia prevalecerá el acuerdo entre partes, a falta de éste, el corredor puede obtener de un 5% a un 10% si su función se limita al cobro de la mensualidad, y de un 10% a un 20%, si además de lo anterior, realiza funciones propias de administración, además, salvo pacto en contrario, el agente puede recibir la comisión correspondiente en caso de que alquile el inmueble gestionado. Con respecto a la venta de inmuebles, las partes pactarán la comisión por este acto, en caso de omitirlo, se estará al “*uso y costumbre*”, sea un 5% sobre el total real de la venta. Deberá el agente, recaudar el porcentaje del impuesto de ventas sobre el monto de la comisión y abonarlo al Fisco oportunamente. Cuando un corredor ponga en contacto al agente del vendedor y el del comprador, a falta de convenio escrito, se prevé que este acto de enlace tenga unos honorarios del 20% del total del negocio. En caso de que terceros ajenos a la profesión soliciten participar, por referir a un cliente se prevé



que la ganancia no sea mayor al 10% de la comisión del corredor que obtuvo el cliente, en virtud de ese contacto, salvo pacto en contrario. Finalmente se establecieron sanciones por las faltas que se cometan contra los Estatutos de la Cámara, sus reglamentos o incumplimiento de las normas del Código de Ética. La Comisión para Promover la Competencia inició de oficio un procedimiento administrativo sancionatorio contra los representados del casacionista, puesto que estimó que con el contenido de aquella normativa incurrieron en una práctica monopolística absoluta, que el numeral 11 inciso a) de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor impide realizar, otorgándoseles un mes de plazo para que modificaran los términos de la reforma realizada, de tal forma que se omitiera toda referencia en cuanto a porcentajes u otro tipo de indicaciones respecto a usos y costumbres en el medio, que pudieran sugerir en alguna forma “*un precio*”. A partir de allí se ponderaron las reformas dichas, como prácticas monopolísticas absolutas, pues en la nueva regulación se establecieron tarifas de referencia para las comisiones de diversas actividades, no en defecto de acuerdo previo entre las partes, sino en lugar de convenio, cuando este no pudiese ser probado, en sustitución de la voluntad de los contratantes. En tal sentido, señalaron los juzgadores, el precio sustitutivo a falta de prueba sobre el pactado, vendría a utilizarse como parámetro de comparación en los precios, lesionando la libre competencia de la actividad de correduría de bienes raíces, aún tratándose de los asociados a la Cámara Costarricense de Bienes Raíces. De lo anterior, se estimó se trataba de una práctica monopolística absoluta, que por su naturaleza, obliga a la nulidad de la conducta sancionada, sin que se requiera el análisis de la posible lesión. Como puede notarse, en los primeros tres agravios, pese a los múltiples cuestionamientos que se enlistan, no se concreta de modo alguno, la razón por la cual estimaron los actores que aquella decisión de reforma normativa, no constituía una práctica monopolística absoluta, que es la piedra angular del acto administrativo sancionatorio. Ergo, si lo que se aduce es que el Tribunal realizó una errónea interpretación del canon 11 inciso a) de referencia y; a partir de allí por conexidad la transgresión de otras fuentes normativas, resultaba necesario para el control ante esta Sala, que el recurrente rebatiera los motivos por los cuales considera no se está ante una conducta de esa naturaleza, lo cual no sucedió en la especie. Para combatir la sanción impuesta, por razones obvias, se debió desvirtuar el nexo causal o su hecho generador. La mayoría de las infracciones descritas apuntan a las facultades de la Comisión de sancionar, pero se pierde de vista si las reformas adoptadas al Código de Ética califican de prácticas monopolísticas de carácter absolutas. Entonces, aunque el segundo motivo reclama quebranto del artículo 11 de la citada Ley, no se logra desvirtuar que tenga tal naturaleza. Tampoco en qué consisten las infracciones a las normas aludidas en ese aspecto. De todos modos, a mayor abundamiento, es menester tomar en consideración lo que establece el artículo 11 inciso a) de la Ley de



Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, así *“las prácticas monopolísticas absolutas son los actos, los contratos, los convenios, los arreglos o las combinaciones entre agentes económicos competidores entre sí, con cualquiera de los siguientes propósitos: fijar, elevar, concertar o manipular el precio de compra o venta al que son ofrecidos o demandados los bienes o servicios en los mercados o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.”* En virtud de lo anterior, se comparte la idea de que todo acuerdo de no competitividad – en ocasión a precios - entre los mismos agentes conlleva un monopolio en detrimento de los consumidores del servicio. Ahora bien, conviene determinar lo que es un agente económico para así establecer la cuota de responsabilidad de los intervinientes. A este respecto, el ordinal 2 de la Ley de rito define claramente este concepto: *“Agente económico: en el mercado, toda persona física, entidad de hecho o de derecho, pública o privada, partícipe de cualquier forma de actividad económica, como comprador, vendedor, oferente o demandante de bienes o servicios, en nombre propio o por cuenta ajena, con independencia de que sean importados o nacionales, o que hayan sido producidos o prestados por él o por un tercero.”* De esta definición se extrae que la Cámara no es un agente económico, precisamente porque no es ella la entidad de derecho encargada de ofrecer servicios de bienes raíces, ni tampoco compite contra sí misma, sino que son los mismos corredores quienes ofrecen su trabajo, son ellos quienes actúan en nombre propio y no como representantes de la Cámara frente a los clientes, de esta manera, *participan de en una actividad económica*, como lo establece la norma, de forma personal. En virtud de ello, esta Sala considera que el agente económico es el propio corredor. Entonces, la Comisión sancionó la reforma tomada en virtud de sus alcances monopolísticos frente al usuario, sin que tenga ingerencia el resultado final, porque es precisamente el que se pretende evitar. Es un régimen particular sancionatorio derivado de la especialidad de la materia, que protege la libre competencia y el consumidor, el cual no puede abordarse con la doctrina sugerida por el recurrente. Considera este Órgano, además que no se impone una obligación a un tercero, porque como se ha explicado, el corredor de bienes raíces es directamente el agente económico, no es la Cámara y por tanto ella no es parte. La sanción tampoco es de imposible acatamiento, porque si bien en la actualidad algunos de los que tomaron el acuerdo se han retirado, lo cierto del caso es que las cosas se deshacen como hacen, consecuentemente, se deben seguir los procedimientos establecidos para convocar a todos sus miembros y para la toma de decisiones, imponiéndose en este caso seguir el *iter* normal para lograr la derogación de las normas aquí cuestionadas. La queja de los sancionados deviene inadmisibles en el tanto ahora deben tomar las medidas pertinentes para que la situación regrese a su estado original. No se trata de una obligación de imposible acatamiento, sobre todo porque existe un mecanismo para la convocatoria a la Asamblea y corresponde a



su integración cumplir con lo ordenado. Finalmente, es oportuno reiterar que no se encuentra infracción de ley cuando se le impone a los agentes la sanción, precisamente porque de conformidad con el ordinal 70 de la Ley en cuestión, son ellos quienes emitieron la normativa con rasgos de monopolio, no fue la Cámara. En consecuencia, el recurso habrá de denegarse en cuanto a los tres primeros agravios se refiere.”

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, Sección Tercera, Resolución No. 252-2007, de las nueve horas del once de junio de dos mil siete.
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Segunda, Resolución 216-2004, de las quince horas con cuarenta y cinco minutos del treinta de junio de dos mil cuatro.
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Segunda, Resolución No. 464-2000, de las nueve horas con cinco minutos del doce de diciembre de dos mil.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 343-2007, de las diez horas del once de mayo de dos mil siete.
- 5 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Primera, Resolución No. 2-2003, de las catorce horas con cinco minutos del veintidós de enero de dos mil tres.
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 755-2007, de las nueve horas con treinta minutos del diez de octubre de dos mil siete.