



## Jurisprudencia sobre el corredor jurado

<b>Rama: Derecho Comercial.</b>	<b>Descriptor: Comerciante.</b>
<b>Palabras Clave: Contrato de comisión, Corredor jurado, Corredor privado, Contrato de corretaje.</b>	
<b>Sentencias: Sala I: 343-2007. Trib. Cont-Adm Sec. III: 252-2007. Trib. II Civ. Sec. II: 36-2013. 93-2006.</b>	
<b>Fuentes: Jurisprudencia.</b>	<b>Fecha de elaboración: 24/09/2014.</b>

El presente documento contiene jurisprudencia sobre el corredor jurado, se consideran los supuestos del artículo 296 y siguientes del Código de Comercio aportando los votos disponibles. Se explican temas como: el contrato de comisión, el corredor jurado y sus diferencias con el corredor privado, también el contrato de corretaje.

### Contenido

JURISPRUDENCIA .....	2
1. Corredor jurado: Ejecución de las costas personales sobre el título valor presentado al solicitar la quiebra .....	2
2. Contrato de comisión: Corredor jurado que realiza actividad en nombre propio pero por cuenta ajena .....	4
3. Corredor jurado: Concepto, funciones, normativa aplicable y distinción con el corredor privado .....	6
4. Contrato de corretaje: Concepto y naturaleza jurídica accesoria a contrato de compraventa .....	9

## JURISPRUDENCIA

### 1. Corredor jurado: Ejecución de las costas personales sobre el título valor presentado al solicitar la quiebra

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>i</sup>

Voto de mayoría:

“**XXI.**- El punto central de análisis es la ejecución de las costas personales sobre el título valor, presentado al solicitar la quiebra. Al tratarse de un valor comercial, de conformidad con el 648, antes citado, la venta debe realizarla un corredor jurado, un agente o comerciante y la cuenta de esa negociación debe unirse al expediente. La instrucción girada al corredor jurado fue de negociar con cualquier interesado la letra de cambio embargada, al mejor precio posible y previa autorización del Tribunal por resolución firme. Ahora bien, en este asunto se presenta una confusión en las partes y el Juez de primera instancia, en cuanto al procedimiento ejecutado para realizar la venta. En algunas ocasiones se le ha denominado subasta pública y en otras como venta privada. En la creencia que debía divulgarla se hizo una publicación del remate y con anuncio de ser entregado al mejor postor. Pero, si se la considera como una venta privada, no sería necesario todo este procedimiento. Para despejar toda duda es necesario definir claramente la función del corredor jurado, de conformidad con el artículo 296 del Código de Comercio, el auxiliar del comercio debía proponer, ajustar y probar un contrato mercantil de endoso de la letra de cambio. Como se dispuso en la resolución original, la propuesta debía ser sometida al Juzgado para su aprobación, pues su labor era de mediador y no actuaba en condición de representante del Órgano Jurisdiccional, quien tiene la potestad de realizar la ejecución. En apoyo de la anterior afirmación, se cuenta con el criterio expresado en forma precedente por este Tribunal y Sección, con una conformación parcialmente diversa: *"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 Kozolchyk 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.'* ( *Ibidem*, página 280)."

( *Voto número N° 216*, de las quince horas cuarenta y cinco minutos del treinta de junio del dos mil cuatro). A pesar de su función, el corredor jurado, que nombró el despacho, siguió el procedimiento de la subasta pública, difundió un edicto y procedió a adjudicar la letra de cambio a Cable Visión de Costa Rica CVCR, Sociedad Anónima ( accionada). En criterio

de este Tribunal, el procedimiento no fue el idóneo y el corredor jurado se extralimitó en sus funciones, en la actividad de ejecución, delegada por el Juez de primera instancia, dado que la adjudicación solo podía decidirla el órgano delegante. El Juez de primera instancia improbo la subasta realizada por defectos en el procedimiento de notificación a las partes y la carencia de una fundamentación del valor asignado al bien sujeto de ejecución; además, define el procedimiento que debe seguirse a posteriori. El procedimiento de la subasta utilizado por el corredor jurado presenta la dificultad de colocar al corredor, no en una labor de mero intermediario, sino de representante del Órgano judicial, lo cual no es su función típica. Por lo que, el método usado no es idóneo para realizar la venta de la letra de cambio conforme a derecho. En consecuencia, los defectos referentes a la notificación de las partes carecen de trascendencia (falta de notificación y tiempo previo razonable) y deben desecharse. Tampoco es propio de este procedimiento discutir si el señor Andrés Pérez González, abogado, actúa o no en condición de apoderado del actor. Lleva razón el impugnante, al afirmar que el ordinal 648, antedicho, no prevee las formalidades de un remate, porque no se debía efectuar de conformidad con esas reglas, sino con las reglas propias de la actividad de corretaje. Ahora bien la Ley de Cobro Judicial no es aplicable en el supuesto de venta forzada de valores de comercio, pues el Código Procesal Civil, en su ordinal 4, obliga a integrar normas, solo en el caso de ausencia de norma y el numeral 648 del Código, si regula el tema. Por lo indicado, pierde trascendencia si la subasta se hizo en un lugar céntrico, neutral y de acceso al público; asimismo, carece de importancia si los interesados dejaron pasar tiempo sin pagar el monto embargado. Lleva razón el impugnante en cuanto no es la suma de embargos la que debe regir el valor de traspaso de la letra de cambio, sino que debe determinarse por el mejor precio posible, como desde un inicio indicó el Juez de primera instancia. No es procedente considerar la acreencia de la demandada o la del incidentista de la acción de cobro de honorarios, en forma separada o conjunta, para determinar el valor de la venta, ni si una debe tener predominancia sobre la otra, pues lo relevante es el valor real que puede tener el título en este momento, en el mercado. Lleva razón el impugnante en cuanto a la imposibilidad legal de variar resoluciones firmes, pero no en el sentido que lo indica, desde la resolución de las catorce horas y uno minutos del diecisiete de febrero de dos mil doce, se fijó el método de venta de la letra de cambio; no obstante, por una desprevenición del despacho se fue transformando en una especie de remate dirigido por el corredor jurado, lo cual es totalmente errado, pues el corredor debía acercar al despacho algún comprador de la letra de cambio, dejando a decisión del Juzgado si se aceptaba o no la oferta.

**XXII.-** En ese sentido, las razones dadas para revocar lo dispuesto eran inútiles. Era necesario anular el remate, al conocerse de la revocatoria el Juzgado debió anular todo lo actuado y resuelto en la venta de la letra de cambio, por no adecuarse a la normativa aplicable, ni lo ordenado en primera instancia. Por lo expuesto, debe acogerse la nulidad de la resolución de primera instancia, en cuanto dispone un procedimiento de subasta, porque se aparta de lo ordenado conforme al artículo 648 del Código Procesal Civil y como consecuencia, de lo antedicho debe anularse el procedimiento de remate realizado por el corredor jurado. El corredor jurado deberá negociar la letra de cambio en el mercado y previamente a su endoso, el Juzgado deberá decidir si aprueba o no la propuesta que realice el corredor jurado.”

## 2. Contrato de comisión: Corredor jurado que realiza actividad en nombre propio pero por cuenta ajena

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría

"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."

### **3. Corredor jurado: Concepto, funciones, normativa aplicable y distinción con el corredor privado**

[Sala Primera de la Corte]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

**“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 Economía 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 2º 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 *Ibídem*), 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).”

#### **4. Contrato de corretaje: Concepto y naturaleza jurídica accesoria a contrato de compraventa**

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

**"IX.-** Al contrario de lo alegado por el recurrente en sus agravios, este Tribunal considera, al igual que lo hizo la autoridad de primera instancia, que el contrato de intermediación para la venta de los buses que se dio entre el actor y la demandada sí quedó debidamente probado en autos. Tiénese así en primer lugar que es cierto, como se alegó en la demanda, que la accionada, para inicios del año dos mil uno, estaba interesada en venderle autobuses al señor Julio Antonio Guido Guido y que para eso, por medio de su Agente de Ventas, señor Alex Alens Quesada, le ofreció al actor y pactó con él que si intermediaba y lograba que el señor Guido Guido adquiriera los buses, se le pagaría una comisión. Eso está probado no solo con lo así afirmado en el hecho primero de la demanda tenido por cierto en rebeldía de la accionada, sino también con los dos siguientes documentos: con la nota fechada 31 de enero de 2001, visible a folio 1, enviada al actor por el señor Alex Alens Quesada, en su calidad de Gerente de Ventas de la accionada, y no impugnada en su oportunidad por la demandada, en donde se hace alusión al interés de esta última en ese negocio; y con el recibo de dinero emitido por la demandada número 92531A, de fecha 22 de agosto de 2001, visible a folio 2, igualmente no impugnado en su debido tiempo por la accionada, de donde se deriva que el negocio de venta de buses entre las partes indicadas finalmente sí se llevó a cabo, pues ese documento acredita que la demandada le vendió cuatro autobuses al señor Guido Guido, por un precio total de doscientos setenta mil dólares. Esa venta se llevó a cabo con la intermediación del actor, para que efectivamente se realizara, tal y como quedó acreditado en autos -hecho probado número cuatro-. El apelante en sus agravios señala que el primero de los documentos citados carece de idoneidad probatoria en el proceso porque fue rechazado o impugnado por ella en su contestación extemporánea de la demanda, y además porque no fue reconocido judicialmente por la persona que lo suscribe, ya que si bien el actor ofreció el testimonio de esa persona, esa prueba se declaró inevaluable por culpa del actor. Reclama que la

autoridad a quo no analizó esos puntos. Esos agravios no son de recibo. La demandada debió impugnar el citado documento de folio 1, e igualmente el citado de folio 2, dentro del plazo que se le concedió para contestar la demanda y no lo hizo. Ergo esos documentos prueban plenamente en su contra, aún y cuando no hayan sido reconocidos judicialmente por quien los firmó. Tal reconocimiento se hizo innecesario ante la no impugnación a tiempo de los documentos por parte de la accionada (ver al efecto relación de los artículos 379 y 388 párrafo segundo del Código Procesal Civil). La impugnación realizada por ella cuando ya había sido declarada rebelde no es admisible porque eso equivaldría a permitirle purgar su rebeldía, lo que no es posible. Debe atenerse a todas las consecuencias legales derivadas de su contumacia. Precisamente la no impugnación en tiempo por parte de la demandada de tales documentos es lo que motivó a la autoridad de primera instancia para darles plena eficacia probatoria, lo que está correcto -véase el Considerando IV de su fallo-, y por eso no es cierto el alegato del apelante de que dicha autoridad no hizo ningún análisis al respecto.

**X.-** El convenio a que se llegó entre la demandada y el actor quedó corroborado y ratificado por escrito cuando con fecha 31 de enero de 2001 el citado Alex Alens Quesada, en el carácter ya expresado y en papel membretado de la accionada, le emitió una carta al actor en los siguientes términos: *“San José, 31 de enero del 2001 Señor Olger Guido Guido Presente. Estimado señor: La presente tiene como fin confirmarle que si prospera el negocio de compra de 6 autobuses OF1417 con el Sr. Julio A. Guido G., se ha reservado una comisión de \$1750 por unidad, la cual será cancelada una vez que el Banco y/o el que adquiere haya cancelado la totalidad de los autobuses. Atentamente, Alex Alens Quesada Gerente de Ventas.”* Igualmente quedó acreditado que el señor Alex Alens Quesada emitió la citada carta, previa consulta con quien se desempeñaba en esa fecha como Gerente General de la empresa demandada, señor Dieter Oberlander, quien estaba enterado y aprobó el trato entre la demandada y el actor en cuanto al pago de la comisión se refiere. Todo lo anterior está acreditado en el proceso no solo con lo así afirmado en el hecho segundo de la demanda, tenido por contestado afirmativamente en rebeldía de la accionada, sino también con el documento mismo en cuestión, certificado a folios 1 y 3, y no impugnado en su oportunidad por la demandada; y sin que existan en el proceso pruebas que desvirtúen tales hechos.

**XI.-** El apelante alega en sus agravios, respecto a esa carta de folio 1, como primer argumento, que no está dirigida al actor, cuyo nombre es Olger Antonio Guido Peña, sino a otra persona de nombre Olger Guido Guido, por lo que por ese motivo no prueba nada a favor del accionante ni en contra de la demandada. Ese alegato, además de ser extemporáneo con respecto a la impugnación en sí del documento, no es de recibo. Lo que no coincide es el segundo apellido del destinatario de la carta con el segundo apellido del actor, pero es evidente que se trata de un error material cometido por el firmante del documento, que consignó los apellidos del comprador de los buses, que son “Guido Guido”, como si fueran los mismos del intermediario. Pero el hecho de que la carta en realidad está dirigida al actor y no a otra persona es indudable; y eso es así porque está probado que con él fue con quien negoció la demandada, por medio del señor Alens Quesada, y no con otra persona, pues de lo contrario la accionada hubiera podido probar que existía esa otra persona distinta al actor, y no lo hizo. Un segundo argumento que esgrime el apelante para restarle idoneidad probatoria a esa carta es que dice que no está probado que el señor

Alex Alens Quesada era el Gerente de Ventas de la accionada. Esa impugnación no es de recibo, porque en el hecho primero de la demanda se afirmó la ostentación en la demandada de ese cargo por parte del señor Alens Quesada, y la accionada no refutó en tiempo ese hecho, por lo que en rebeldía suya se tuvo por contestado afirmativamente. Además no hay prueba en el expediente que desvirtúe tal hecho. La carga de la prueba le correspondía en este caso a la accionada, no solo por su rebeldía, que ocasionó tener por cierto el hecho, sino también porque es la que estaba en la posibilidad jurídica y material de desvirtuarlo, aportando, por ejemplo, certificación de sus planillas de trabajadores reportados a la Caja Costarricense de Seguro Social o al Banco Popular, en las que constara que el señor Alens Quesada no era trabajador de la empresa para las fechas que interesan; o que si siéndolo, no ostentaba el cargo de Gerente de Ventas sino que lo ocupaba otra persona, identificándola, lo que pudo haberse probado con la certificación del salario que devengaba el señor Alens Quesada, aparejado al tipo de puesto que desempeñaba, o con cualquier otro documento idóneo al respecto. Nada de eso aportó la demandada, y por ello, ante su contumacia, sus alegatos no son de recibo ahora. Nótese además que la carta está confeccionada en papel membretado con logos y datos de la empresa demandada, nada de lo cual ha sido objetado en el proceso, lo que reafirma la idea de que se trata de un documento auténtico y veraz, y no uno ficticio creado para sorprender a la contraparte y al juez. Y un tercer argumento esgrimido por el apelante para restarle idoneidad probatoria a la carta en cuestión, es en el sentido de que el señor Alens Quesada no tenía facultades representativas directas (artículo 182 del Código de Comercio) para obligar a la sociedad demandada, representación que, dice, no se desprende de la contestación en rebeldía de la demanda, pues por el contrario consta a folio 9 una certificación que acredita quiénes son los representantes legales directos de la demandada, entre los que no está el citado señor. Ese alegato tampoco es atendible. Es cierto que no consta que el señor Alens Quesada tenga representación directa de la demandada, pero está probado que él emitió la carta de folio 1 demostrativa de la celebración del contrato objeto de análisis, previa consulta al respecto con quien se desempeñaba en esa fecha como Gerente General de la empresa demandada, señor Dieter Obelander, quien estaba enterado y aprobó el trato entre la demandada y el actor en cuanto al pago de la comisión reclamada por el actor en este juicio. Esos hechos fueron afirmados así en el hecho segundo de la demanda y la accionada no los impugnó dentro del plazo conferido al efecto, por lo que se tienen por ciertos, porque además no aparecen desvirtuados en el expediente con ninguna prueba. Nótese que la accionada bien pudo, porque nada se lo impedía hacerlo, haber probado que el señor Dieter Obelander no era empleado suyo para la época en que se celebró el contrato; o bien que no obstante que sí era empleado suyo, no ostentaba el cargo de Gerente General, sino que era ocupado por otra persona, identificándola, nada de lo cual hizo. Más bien consta en el expediente, como otro hecho de la demanda no refutado por la accionada -véase hecho probado número cinco-, que una vez que el actor se hizo acreedor al pago de la comisión pactada, solicitó varias veces su cancelación a la accionada, sin resultado positivo, porque el nuevo Gerente General de la empresa, el señor Danilo Camacho, indicó que no estaba dispuesto a pagarle la comisión por ser un compromiso adquirido por un gerente anterior, lo que quiere decir que el contrato interpartes en realidad sí existió, solo que el nuevo Gerente General pretende desconocerlo por no haber sido él quien lo celebró, justificación que obviamente no es atendible para no honrar, por parte de la demandada, la obligación contractual que asumió con el actor. Siendo así las cosas, lo actuado por los señores Alens Quesada y Dieter Obelander sí obliga a la demandada en este caso en

concreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 315 del Código de Comercio y la doctrina y jurisprudencia que lo informa, porque actuaron como factores notorios suyos en un contrato (el de intermediación celebrado con el actor) relacionado directamente con otro comprendido en el giro o tráfico de su establecimiento mercantil, como lo es el de compraventa de autobuses, y en específico el celebrado con el señor Julio Antonio Guido Guido, habiéndose beneficiado la empresa demandada, sin lugar a dudas, del primer contrato, porque gracias a él logró realizar el segundo (véase el recibo de dinero por la venta de autobuses realizada, certificado a folios 2 y 3, no impugnado por la demandada). Sobre la figura del factor notorio y su aplicación en estos casos, la **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia** ha dicho lo siguiente: *“V. Dada la complejidad de la organización empresarial, el empresario, para el desarrollo de su actividad, requiere de muchos tipos de colaboración, desde la colaboración de sus obreros, técnicos, empleados, asesores, gerente o administradores, hasta la de quienes le suministran bienes o servicios. Interesa aquí referir a la figura del factor. El factor es un representante permanente del comerciante colocado al frente de un establecimiento mercantil para realizar en su nombre y cuenta su tráfico o giro comercial. El factor ha de tener capacidad para obligarse y poder de su principal, ya sea general o generalísimo (artículo 314 del Código de Comercio). No obstante lo anterior, a veces quien se presenta como factor de un establecimiento comercial a vista y paciencia del dueño, no tiene un poder legalmente constituido. Ante esta circunstancia, el ordenamiento jurídico, acorde a la realidad, respalda la situación de hecho, en conflicto con la autorización legal. “Los contratos hechos por el factor en un establecimiento que notoriamente pertenezca a persona o sociedad conocida, se tienen por celebrados por cuenta del propietario del establecimiento, aún cuando el factor no lo declare al tiempo de celebrarlos, siempre que tales contratos recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico del establecimiento; o si, aún cuando sea de otra naturaleza, aprobó su gestión en términos expresos, o por hechos positivos que induzcan a presunción legal” (artículo 315 del Código de Comercio). Tal es la solución más acorde con las exigencias del tráfico mercantil, la seguridad y buena fe de los terceros, quienes tienen derecho a asumir la existencia de la plenitud de poderes de quienes se presenta como factor del principal. Cuando el principal tolera, mediante una conducta no interpretable de otro modo, a alguien a presentarse ante terceros como su representante sin impedirlo, porque tal conducta iguala el otorgamiento de un apoderamiento comercial general. Quien asume la condición de factor aparente, se dice, impone al pseudo representado una actividad positiva para desautorizarlo, si no desea crear una responsabilidad emanada de esa apariencia jurídica. Se trata en definitiva, de una manifestación tácita de la voluntad, no expresable por una declaración, sino por medio de hechos. Por consiguiente, el acto cumplido por un aparente factor contratante con el tercero en una operación verosíblemente perteneciente al ejercicio del comercio cuya administración aparece ejercitando, es imputable al dóninus negotiit.” (sentencia N° 468 del 16 de junio de 2000)*. En el mismo sentido véanse, de la misma Sala, el **fallo N° 409 del 2001**; y de este Tribunal y Sección, los **votos números 476 de 2001**, y **23 y 58**, ambos de **2006**. Ese criterio lo mantiene este Tribunal para resolver este caso en concreto, porque no hay motivo para variarlo. XII.-Por último, resta por analizar el agravio del apelante de que en el fallo recurrido se dejó de aplicar, en perjuicio de su representada, el artículo 298 del Código de Comercio, el cual, en su concepto, es aplicable porque el negocio jurídico en que se basa la demanda es uno de correduría o corretaje, cuya naturaleza es mercantil. Que si se aplica esa norma legal la demanda no puede prosperar por carecer el actor de derecho o acción en cuanto a las pretensiones

formuladas en ella, porque por un lado ese artículo establece que para ejercer la correduría es necesario obtener una patente especial extendida por el Ministerio de Economía y Hacienda (párrafo primero); y que quien ejerciere el corretaje sin esa patente, no tendrá acción para cobrar comisión de ninguna especie (párrafo segundo); y que por otro lado el actor no ha demostrado tener esa patente. Ese alegato no es de recibo para revocar la sentencia recurrida, como se pretende. Este proceso efectivamente versa sobre un contrato de correduría, en donde el actor no ha probado tener la patente indicada, pero tampoco la demandada ha probado que no la tiene. Pero en todo caso, aunque el actor no gozara de ella, ese hecho no es óbice para acoger la demanda como en forma correcta se hizo en la sentencia recurrida. Lo anterior porque este Tribunal comparte el criterio externado en su oportunidad por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su sentencia número 228-F-91. CIV de las 14:30 horas del 20 de diciembre de 1991, cuando sobre el mismo punto dijo que “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 para serlo. La actividad así ejercida puede acarrear sanciones de orden administrativo y hasta jurisdiccionales, pero no la no cancelación de los emolumentos devengados.” Eso es así porque la intermediación típica del contrato de corretaje privado es una actividad lícita, que las partes la hacen descansar sobre el principio reconocido en nuestro ordenamiento jurídico de la autonomía de la voluntad de las partes (artículos 28 de la Constitución Política, 411 del Código de Comercio, 627, 632, 1007, 1009, 1022 y 1023 del Código Civil). Si ello es así, 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). Frente a esas dos últimas normas, de igual rango a la que se dirá, este Tribunal considera que ellas prevalecen sobre lo dispuesto en el artículo 298 párrafo segundo del Código de Comercio en que se apoya la demandada para no querer honrar su compromiso adquirido con el actor, porque las primeras, cronológicamente hablando, son posteriores a la segunda, y porque definitivamente el espíritu que está detrás de su promulgación es el de ponerle coto, de una vez por todas, a conductas contractuales preñadas de mala fe (ordinal 10 del Código Civil). Adicionalmente, de aceptarse la tesis de la demandada apelante, podría estarse propiciando un enriquecimiento sin causa a favor de la parte incumpliente del contrato, en este caso la accionada, lo cual tampoco es de recibo. Todo lo que se acaba de considerar tiene respaldo, de alguna manera, en lo resuelto por la Sala Constitucional en su sentencia número 4577-93 de las 15:30 horas del 14 de setiembre de 1993, cuando resolvió, acogéndola, una acción de inconstitucionalidad planteada contra un Reglamento Ejecutivo que se emitió para regular el ejercicio privado de la actividad de correduría de bienes raíces, en donde dijo lo siguiente: “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." Una de las consecuencias legales, a que hace alusión la Sala Constitucional, que deriva de los pactos privados celebrados con base en la autonomía de la voluntad de las partes, es la de que, no hay ninguna duda, los contratos se hacen para cumplirlos, por lo que en este caso la accionada debe cumplir con el que es objeto de análisis en este proceso, tal y como en forma correcta se dispuso en la sentencia recurrida a solicitud del actor, a quien por esa razón sí le asiste derecho y acción para obligar a la demandada a cumplirlo (artículo 693 del Código Civil)."

**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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

---

<sup>i</sup> Sentencia: 00036 Expediente: 09-000007-0958-CI Fecha: 27/02/2013 Hora: 10:30:00 a.m. Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección II.

<sup>ii</sup> Sentencia: 00252 Expediente: 02-000907-0163-CA Fecha: 11/06/2007 Hora: 09:00:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

<sup>iii</sup> Sentencia: 00343 Expediente: 03-000382-0164-CI Fecha: 11/05/2007 Hora: 10:00:00 a.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

<sup>iv</sup> Sentencia: 00093 Expediente: 03-000382-0164-CI Fecha: 30/06/2006 Hora: 03:00:00 p.m. Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección II