

# **INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.**

## **CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.**

### **ANEXO LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO. (1)**

Los comerciantes, y en general los empresarios, requieren, en no pocos casos, del auxilio de terceras personas para desarrollar sus actividades.

Una de las figuras más interesantes es la del mediador, llamado también “corredor”, que es la persona que se encarga, en forma independiente, de promover los negocios de los comerciantes, poniéndolos en contacto con potenciales clientes. Este auxiliar “media” entre ambos contratantes, sin llegar a formar parte del contrato que entre ellos se establezca. Su colaboración se presta, entonces, en forma previa a la realización del respectivo negocio para el cual fue solicitada su intervención.

En ese sentido, su misión es la de buscar a la persona que pueda tener interés en el negocio, proponérselo tratando de convencerla de la conveniencia de celebrarlo, y procurar eliminar o superar los obstáculos que puedan presentarse para que el trato se lleve a cabo, “...en suma, desplegará toda aquella labor material e intelectual que la preparación del contrato supone según su naturaleza... colabora únicamente en esa fase preparatoria del negocio jurídico, una vez logrado el acuerdo de partes, habrá terminado su intervención y el contrato se celebrará por los interesados directamente.” (Ver Kozolchyk, Boris y Torrealba, Octavio, Curso de Derecho Mercantil, Editorial Juricentro, San José, Costa Rica, 2º Edición, 1997, p. 314).

El mediador es, entonces, un “portavoz de la oferta y de la demanda”; lo cual se dice en el sentido de que sabe quién quiere vender, quién quiere comprar, y también conoce los precios del mercado en cuanto a bienes y servicios relacionados con su actividad, por lo tanto, puede informar sobre la conveniencia o inconveniencia de un negocio.

---

1) Este texto fue escrito en diciembre de 2002 y fue originalmente publicado en el Boletín “Perspectiva Legislativa”, que publica la Consultora Legislativa Aselex S.A., correspondiente al período comprendido del 14 de diciembre de 2002 al 3 de enero de 2003.

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.

### ANEXO

#### LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.

---

Al decir del Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, en la Resolución Número 695 de las 9:45 horas del 7 de octubre de 1987:

“El contrato de correduría es aquél por el cual una parte encarga a otra que encuentre la ocasión de hacer un negocio, tal como vender o comprar una casa, dar o tomar prestado un dinero, u otro, y de lograr ese objetivo, le ofrece pagar una remuneración por su intervención; de este contrato derivan los derechos y obligaciones del corredor y no de ningún otro, como sería el de ejecución que celebra ya propiamente con el posible comprador o adquirente, por medio de la opción de compra que otorga a favor del propietario del bien objeto de la negociación; ello es así por cuanto el corredor no tiene participación personal en el negocio final, de manera que cualquier documento que llegue a conformarse con la persona interesada en el bien, debe ser hecho entre ésta y el propietario del mismo, y no con él, pues su actividad es de puro acercamiento.”

Además, el corredor o mediador es un auxiliar del comercio que actúa en forma independiente y carece de poder para representar, directa o indirectamente, a quien le solicitó sus servicios.

El Código de Comercio –C.com.– prescribe que:

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

En caso de que se llegue a formalizar la específica operación para la cual fue contratado, el corredor tiene derecho a percibir una comisión u honorario (art. 309 C.com).

Es importante aclarar que en nuestro medio muchas veces se denomina “comisionistas” a estos auxiliares mercantiles, justamente sobre la base de que reciben una “comisión”.

Sin embargo, desde el punto de vista puramente jurídico esa denominación es un error, ya que causa confusiones con otro tipo de auxiliar del comercio que es el llamado “comisionista”.

Es igualmente erróneo que, en el artículo recientemente transcrito, el C.com. califique al corredor de “agente”, pues este es otro tipo de auxiliar mercantil.

No es el propósito de este ensayo ahondar sobre las figuras del “comisionista” ni del “agente”, baste por ahora con decir que el mediador o corredor mercantil no es ni uno ni lo otro. Nos referiremos a la figura del corredor mercantil, con particular énfasis en la dicotomía existente entre el “corredor jurado” llamado también “corredor público”, que es la figura regulada en el

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.**

- 3 -

**ANEXO**

**LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y  
EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.**

---

C.com. (Arts. 296 a 313), y el “corredor libre” o “corredor privado”, que carece de tal regulación específica o taxativa.

El hecho de que el “corredor libre” no esté regulado en el C.com., es importante sobre todo a la luz de lo prescrito en el art. 298 C.com.:

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

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

Actualmente, dicha patente la otorga el Ministerio de Hacienda. El trámite se realiza ante su Dirección Jurídica y para efectos de cumplir con los requisitos establecidos en el art. 297 C.com., (la constitucionalidad de algunos de esos requisitos podría cuestionarse, pero ese no es el caso en este ensayo) debe presentarse:

- 1) La respectiva solicitud;
- 2) Certificación del Registro Civil, con la cual se prueba edad y nacionalidad;
- 3) Certificación de funcionario público apta para probar el domicilio;
- 4) Constancia extendida por tres comerciantes de “reconocida honorabilidad”, en el sentido de que el gestionante ha ejercido el comercio por lo menos durante tres años en el territorio nacional, que tiene preparación suficiente y que es de notoria buena conducta; y
- 5) Certificación extendida por el Registro Judicial de Delincuencia, que compruebe que el solicitante no ha sido sancionado por faltas o delitos.

Ahora bien, con base en el párrafo segundo de este artículo 298 C.com., se llegó al criterio de que el corredor libre estaba prácticamente desprotegido para el cobro judicial de los honorarios pactados con el sujeto que lo contrató, en caso de que este último no quisiera hacer el pago en forma voluntaria.

En efecto:

“La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en sentencia N° 73 de 9:15 hrs. del 27 de agosto de mil novecientos ochenta, señaló que, en el capítulo correspondiente a los corredores jurados, el Código de Comercio dispone que

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.derechocomercial-cr.com**

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

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.

### ANEXO

#### LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.

---

quien ejerza el corretaje sin la patente especial del Ministerio de Economía y Hacienda no tendrá acción para cobrar comisión de ninguna especie, sin hacer diferencia alguna entre corredores públicos y privados, y lo que la ley dice no puede ser variado por medio de un razonamiento que conduzca a los jueces a penetrar en los dominios del legislador, modificando sus disposiciones por medio de desautorizados distingos, por lo que no sería lícito, por vía de interpretación de invocación de leyes extranjeras, hacer una diferenciación entre ambas categorías de corredores, para aplicar aquella norma solo a una de ellas." Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, Resolución Número 383 de las 8:15 horas del 31 de julio de 1992. (Lo subrayado no es del original).

En igual sentido se estableció:

1) "La licencia de corredor de bienes raíces le fue otorgada al actor un año y varios meses después de haberse firmado el contrato de oferta de compra base del litigio; al respecto el artículo 298 del Código de Comercio menciona como requisito sine qua non para ejercer el corretaje, el obtener la patente que extiende el Ministerio de Economía y Hacienda y expresa que quien lo ejerza sin ella no tendrá acción para cobrar comisión de ninguna especie; por lo que se concluye que el demandante carece de derecho y procede confirmar la sentencia que declaró sin lugar la demanda." Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, Resolución No. 629 de las 9:00 horas del 11 de setiembre de 1984. (Lo subrayado no es del original).

2) "...considera el Tribunal que debe desestimarse la acción para el cobro de la comisión, toda vez que la demandante no demostró en juicio tener la licencia o permiso que otorga el Ministerio de Economía y Hacienda para poder ejercer la correduría." Tribunal Superior Segundo Civil, Sec. Segunda, Resolución No. 561 de las 9:00 horas del 22 de agosto de 1985. (Lo subrayado no es del original).

3) "...por otro lado, no se acreditó en estrados que el actor contara con la correspondiente patente especial de corredor que extiende el Ministerio de Economía, sin la cual carece de todo derecho a cobrar comisión alguna." Tribunal Superior Segundo Civil, Sec. Primera, Resolución No. 695 de las 9,45 h. del 7 de octubre de 1987. (Lo subrayado no es del original).

Ciertamente nuestro Código de Comercio solo regula al "corredor jurado", pero ello tiene **raíces de carácter histórico.**

La regulación del corredor o mediador se fue perfilando con un carácter público, casi

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.**

- 5 -

**ANEXO**

**LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.**

---

estatutario, a partir de la función que está llamado a desempeñar; y también con base en la consideración de su figura, particularmente, de sus derechos y obligaciones, y no tanto en la relación que lo une con la persona que solicitó sus servicios.

“En España, la primera reglamentación de los corredores ocurre en 1271, conocida con el nombre de *Las ordenanzas de lonja y oreja*, en las cuales se reglamentaba a los *corredores de oreja*, conocidos con este nombre, según la opinión de Canosa debido al secreto que estaban obligados a guardar.” (Ver Arrubla Paucar, Jaime Alberto, “Contratos Mercantiles,” Biblioteca Jurídica Dike, Medellín, Colombia, 8º Edición, 1997, Tomo I, p. 453).

El mediador es depositario de la confianza de quien le solicita sus servicios, y por ello se llegó a reconocerle fe pública en relación con las operaciones en las cuales hubiere intervenido.

“...la Real Cédula de Alfonso V de Aragón en 1744, califica a los *corredores de oreja* como personas públicas...” (Idem).

Según lo dicho, dado el papel que se le asignó, las regulaciones de la actividad le dieron carácter público a la figura y, además, en muchos casos, monopolístico.

En Alemania, por ejemplo, durante la Edad Media, el corredor era un funcionario municipal y de las corporaciones.

En síntesis, la mediación no podía ser ejercida en forma libre.

No obstante, la tendencia a partir del siglo XIX fue la de liberalizar la actividad, regulando entonces, el “contrato” de corretaje. Se ha llegado incluso a la situación de que, por ejemplo, en España, el Código de Comercio no regula el contrato de corretaje (en ese sentido, véase al autor Cano Rico, José Ramón, Manual Práctico de Contratación Mercantil, Editorial Tecnos, España, 4º Edición, Capítulo 4, punto 9, versión CD).

Así las cosas, es posible establecer la existencia de **dos tipos de corredores: El corredor jurado o público y el corredor libre o privado.**

En Costa Rica cabe reiterar que el Código de Comercio solo tiene regulación del “corredor jurado”.

No obstante, la propia Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ya venía modificando su manera de pensar en relación con el “corredor libre” plasmada en su resolución de 1980; de manera que para 1985 indicó:

---

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

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

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.

### ANEXO

#### LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.

---

“...en el recurso (de casación) se alega que el artículo 298 del Código de Comercio comprende a los corredores jurados y no a otro tipo de auxiliares del comercio; que la intervención del corredor jurado es para los contratos mercantiles, dentro de las limitaciones que las leyes establezcan y que en el caso concreto no se trata de una venta mercantil, sino civil y que la mediación es una actividad libre, sin que todas las mediaciones correspondan a un corredor jurado; lo alegado por el actor es cierto...” Resolución No. 91 de las 15:00 horas del 26 de diciembre de 1985. (Lo subrayado no es del original).

Sin embargo, en el caso concreto solventado por esta resolución, se consideró que el art. 298 C.com. no había resultado violado sino que lo había sido el Reglamento Regulador del Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces, reglamento del cual se hará mención más adelante.

Para 1991, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia indicó:

“Considerando 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. No obstante, en el sublite, el actor realizó actividades de comercio en su nombre, pero por cuenta de la demandada, por lo que el contrato entre ellos celebrado puede catalogarse como de comisión. De allí, entonces, que la infracción de los artículos 273, 296 y 298 del Código de Comercio pudo haber existido, pero de declararla, no habría casación útil, ya que no está probado en los autos que durante la relación contractual, la demandada hubiese vendido o arrendado locales, cuya comisión no le hubiere cancelado al demandante...” Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Resolución Número 228 de las 14:30 horas del 20 de diciembre de 1991. (Lo subrayado no es del original.)

De todas formas, la resolución decisiva en esta materia, sin duda alguna, lo es la No. 4577, de las 15:30 horas del 14 de septiembre de 1993, de la Sala Constitucional, dictada en el Exp. No. 2009-E-90, en el cual se tramitó una acción de Inconstitucionalidad interpuesta por Róger Briceño Castillo, para que se declarara la inconstitucionalidad del Reglamento Regulador al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces, Decreto Ejecutivo Número 5358-MEIC, del 4 de noviembre de 1975 y sus reformas.

En el voto antedicho, con el cual se declaró inconstitucional ese reglamento, al efecto se estableció, en el Considerando IX:

---

**Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco**  
**www.derechocomercial-cr.com**

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.**

- 7 -

**ANEXO**

**LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y  
EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.**

---

“Considerando IX) ...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.”

En otras palabras, la mediación es una actividad lícita que puede ser desarrollada sobre la base de la libertad contractual y el principio constitucional de que las acciones privadas que no dañen la moral o el orden público, o bien, que no perjudiquen a terceros, están fuera de la acción de la ley (párrafo segundo del art. 28 constitucional). Esta actividad también puede ser desarrollada con base en lo prescrito en el Código de Comercio, lo cual da al corredor el carácter de jurado.

En síntesis, como la mediación es una actividad lícita, la distinción entre ambos tipos de corredores radica, en esencia, en que el corredor jurado, además de poder realizar la actividad de mediación, tiene funciones particulares como la de poseer fe pública y ser perito mercantil (en ese sentido, véase Kozolchik y Torrealba, obra citada, pp. 320 y 321).

Así, solo un corredor jurado podría desempeñar las funciones que específicamente le encarga el ordenamiento jurídico, por ejemplo, la de vender los valores de comercio embargados, según se dispone en el art. 648 del Código Procesal Civil, relativo a los procesos de ejecución. Es interesante recalcar que la limitación establecida en el art. 1068 del Código Civil, en el sentido de que el corredor no puede comprar directamente ni por persona interpuesta, los bienes en cuya venta intervenga en función de “corredor”, no significa que el corredor sea jurado o libre, por lo cual rige para ambos tipos de corredores.

Lo anterior se dice sin perjuicio de que el inc. e) del art. 312 C.com. también establece la prohibición de que el “corredor jurado” adquiera para sí o para otra persona con quien tenga

---

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

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.**

**ANEXO**

**LA MEDIACIÓN MERCANTIL: ALGUNAS NOTAS SOBRE EL CORREDOR JURADO O PÚBLICO Y  
EL CORREDOR LIBRE O PRIVADO.**

---

parentesco hasta el cuarto grado “...los efectos cuya negociación estuviere encargado, salvo consentimiento expreso en contrario del interesado”. Se contempla así, sin perjuicio de que, en un análisis más profundo de las diferencias y semejanzas del régimen a que se someten ambas figuras, se deban estudiar otros aspectos relacionados, por ejemplo, con el deber de información en cuanto a las partes que pone en contacto sobre las circunstancias relacionadas con el negocio propuesto, el deber de guardar el secreto profesional, la condición de martilleros, etc.