

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.

CLASE NO. 7: LOS AUXILIARES DEL COMERCIO.

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 4577-93

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas treinta minutos del catorce de setiembre de mil novecientos noventa y tres.-

Acción de Inconstitucionalidad interpuesta por Róger Briceño Castillo para que se declare la inconstitucionalidad del Reglamento Regulator al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces y el Decreto Ejecutivo Número 5358-MEIC del 4 de noviembre de 1975 y sus reformas. Interviene la Procuraduría General de la República representada por el Procurador General Adjunto Farid Beirute Brenes. Figura como contraparte en el asunto principal Osmín López Valerín. Con excepción de este último, que no se apersonó ante la Sala, los demás son mayores de edad, vecinos de San José, casado, médico veterinario y abogado, respectivamente y en el orden dicho tienen las cédulas de identidad números: cinco-cuatrocientos sesenta y tres-seiscientos cuarenta y siete, y, uno-trescientos noventa y cuatro- seiscientos setenta y tres.-

RESULTANDO:

1º).- La acción se interpuso para que en sentencia se declare, lo que en lo conducente se transcribe: "I- Que tanto el Reglamento Regulator al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces y el Decreto Ejecutivo número 5358-MEIC del 4 de noviembre de 1975 que lo publica, y sus posteriores reformas, son inconstitucionales. II- Que por ser inconstitucionales se declaran absolutamente nulos con efecto retroactivo a la fecha de su publicación ...".- Como motivos de la pretensión, el accionante indica en lo fundamental, lo siguiente: Al arrogarse el Poder Ejecutivo las facultades de regular el ejercicio de la correduría de bienes raíces so pretexto de reglamentar la Ley de Protección al Consumidor, viola el artículo 11 de la Constitución Política, "en cuanto desacata la prohibición a los funcionarios públicos de no arrogarse facultades que la ley no les concede". Asimismo, quebranta los numerales 105 y 121 inciso 1), idem, "en cuanto que lo que regula -el ejercicio de la correduría de bienes raíces- es materia reservada a la ley, la que corresponde a la Asamblea Legislativa dictar". El artículo primero de ese Reglamento "...dispone que para ejercer la actividad de correduría de bienes raíces es preciso gozar de licencia expedida por el Ministerio de Economía, Industria y

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

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

Comercio. La conceptúa como una práctica más de carácter restringido de la actividad comercial, agregándola a las que ha instituido el Poder Legislativo en ejercicio de sus facultades de dictar las leyes (sic), reduciendo de esta manera, el Poder Ejecutivo, por simple Reglamento, el ámbito para el ejercicio de la libertad de acción y contratación de las personas para cumplir sus fines en la sociedad, con lo cual viola el artículo 20 de la Constitución Política en cuanto a la libertad en general y en particular la libertad de acción y contratación que garantiza el artículo 28 de la misma Constitución, dado que los contratos de comisión para la intermediación son acciones privadas que no infringen la ley, no dañan la moral ni el orden público ni perjudican a tercero, y por lo mismo, al regularlas el Poder Ejecutivo como práctica restrictiva de la actividad comercial por medio de ese Reglamento, viola los citados artículos también (sic). "Al exigir el Poder Ejecutivo en ese Reglamento licencia de corredor de bienes raíces para intermediar en la compraventa de inmuebles en forma privada, restringe también la libertad de comercio, con lo cual viola también el artículo 46 de la Constitución Política que lo garantiza". "Al no permitir ese Reglamento elegir libremente como actividad económica la intermediación en la compra-venta de inmuebles, si no es sometiendo a los requisitos establecidos en el mismo, limita la libre elección de trabajo, el derecho al trabajo y obstaculiza a los individuos cumplir con su obligación con la sociedad de desempeñar un trabajo honesto, con lo cual viola el artículo 56 de la Constitución Política". "En el artículo 3 inciso f) y 5 inciso b) dicho Reglamento prohíbe a las personas que han sido condenadas por falta o delito en el ejercicio de su actividad comercial obtener licencia de corredor de bienes raíces. Agrega de este modo el Poder Ejecutivo una pena más, con carácter perpetuo, a las que instituyen las leyes penales y a las que concretamente haya impuesto el juez competente al individuo de que se trate, haciéndolo sufrir una sanción perpetua no impuesta por ningún tribunal competente, violando así los artículos 39 y 40 de la Constitución Política. Eso es perseguir a los sentenciados más allá de las sanciones impuestas en la sentencia por el juez competente y obstaculiza a las personas dichas para reincorporarse a la sociedad como personas útiles... Este Reglamento discrimina en materia de trabajo y de comercio al exigir una serie de requisitos para obtener la mencionada licencia. Incluye en el concepto de buena conducta no haber sido condenado por falta o delito en la actividad comercial y ser recomendado de la Cámara Costarricense de Bienes Raíces y de tres de sus afiliados, porque hace depender el ejercicio de tales libertades constitucionales -la libertad de trabajo y de comercio- de una recomendación de dicha Cámara y tres de sus asociados, quienes naturalmente verán con recelo la proliferación de personas dedicadas a su misma actividad... Tales requisitos restringen la libertad de trabajo y de comercio que, como derechos humanos que son, no pueden ser restringidos por Reglamento del Poder Ejecutivo sino a lo sumo por ley debidamente aprobada por la Asamblea Legislativa en armonía con las justas exigencias del bien común en una sociedad democrática, conforme lo mandan los artículos 29 de la Declaración Universal de Derechos Humanos o Pacto de San José (Costa Rica), disposiciones que han sido constitucionalizadas por aprobación de la Asamblea Legislativa conforme al artículo 7 de la Constitución Nacional (sic). Viola, por tanto, tales disposiciones de derecho internacional ... y los artículos 28, 33, 46 y 56 de la Constitución Política... El artículo 26 de dicho Reglamento sanciona con nulidad absoluta cualquier acto contrario a las disposiciones del mismo. Sanción de carácter civil que como orden público

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

- 3 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

mismo, corresponde a la Asamblea Legislativa conceptualizar y determinar en la ley. Viola nuevamente los artículos 11, 28, 105 y 121 inciso 1) de la Constitución Nacional (sic), en perjuicio de la libertad de las personas".-

2º).- La Procuraduría General de la República, con excepción de lo que se consignará, contestó negativamente y su posición se sintetiza así: "El recurrente cita equivocadamente el fundamento jurídico del Decreto. El Decreto Ejecutivo No.5597-MEIC de 17 de diciembre de 1975 se basa únicamente en el artículo 140 incisos 3 y 18 de la Carta Magna. Se lee en el artículo 1 lo siguiente: "Modificar (sic) el Decreto Ejecutivo No. 5358-MEIC de 30 de octubre de 1975 (Reglamento Regulator al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces) ... para que se lea así ... En consecuencia, el recurrente está impugnando una fundamentación legal del Decreto que fue derogada en su totalidad". "La potestad reglamentaria autónoma tiene -al igual que la potestad reglamentaria ejecutiva- un fundamento constitucional. En algunos casos se la considera de modo expreso y en otros de modo implícito. La potestad implícita es deducible de la relación de los incisos 6, 18 y 20 del numeral 140 de la Carta Fundamental. El Poder Ejecutivo tiene la obligación de tomar las "providencias necesarias" para el resguardo de las libertades públicas cumpliendo así con sus deberes constitucionales". "El Poder Ejecutivo no puede ser considerado en una labor pasiva de simple reglamentación y ejecución de las leyes ordinarias. Este Poder cumple una verdadera función de animación y de dirección de la actividad general del Estado. En el presente caso, ante la ausencia de ley formal, el Poder Ejecutivo tenía el deber de reglamentar el ejercicio privado de la correduría de bienes raíces. Estamos en presencia de una actividad privada que armoniza con el párrafo segundo del artículo 28 de la Constitución Política". "Justamente el Decreto Ejecutivo No. 5358-MEI pretende proteger a terceros ante la acción privada de personas sin responsabilidad. Este Decreto Ejecutivo no quebranta ninguna ley ordinaria ni tampoco violenta la Constitución Política porque tiene fundamento en los incisos 6, 18 y 20 de la norma 140 de la Carta. En consecuencia, este Decreto es legítimo en cuanto a la fuente de su producción". "Existe el derecho para ejercer la correduría de bienes raíces pero sometida a una autorización administrativa previa. El Estado debe proteger a sus ciudadanos de personas sin responsabilidad que podrían causarles perjuicio económico. A través de la autorización administrativa previa se pretende garantizar un ejercicio privado adecuado de la correduría de bienes raíces. El artículo 1 del Decreto Ejecutivo está en plena armonía con la norma 20 de la Carta". "El artículo 1 del DE. No. 5358-MEIC no quebranta este numeral 46 de la Carta que prohíbe los monopolios. Cualquier persona que reúna los requisitos reglamentarios establecidos tiene el acceso al ejercicio de la correduría privada de bienes raíces. No existe en el artículo 1 del Decreto ninguna orientación monopolizadora. Debe observarse, además que la labor de correduría es típicamente mercantil. En este sentido, esta Procuraduría considera que sigue siendo de recibo la reiterada jurisprudencia sentada por la Corte Plena, anterior contralor constitucional, en el sentido a que el ejercicio de la actividad mercantil no deviene en una libertad irrestricta, y que puede ser regulada en aras del interés de la colectividad". "Al accionante no se le ha impedido elegir su profesión u oficio. Sólo que para ser corredor de bienes raíces requiere de una autorización (licencia) que no tiene. Tampoco se le está negando

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

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

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

su derecho a trabajar como corredor de bienes raíces injustificadamente. El Decreto Ejecutivo le señala los requisitos que debe cumplir para tener derecho a la licencia. No existe, entonces, quebranto del artículo 1 del Decreto Ejecutivo al numeral 56 de la Carta". "El Decreto Ejecutivo impugnado tiene su fundamentación implícita en los incisos 6, 18 y 20 de la norma 140 de la Constitución Política. Su producción legítima hace su acatamiento obligatorio en todo el territorio nacional según los alcances del artículo 129 de la Carta Magna". "El Poder Ejecutivo, para la expedición del DE. No. 5358-MEIC, tiene una fundamentación implícita en los incisos 6, 18 y 20 de la Carta, razón por la cual resulta improcedente reprocharle quebranto al artículo 11 de la Carta por arrogación ilegítima de competencias (sic)". "El artículo 25 del DE. No. 5358-MEIC viene a reglamentar una actividad privada para introducir en su ejercicio evitando daños a terceros. No existe, por tanto, contradicción con el párrafo segundo del artículo 28 constitucional. Las acciones privadas tienen tres límites a tenor de este artículo: la moral, el orden público y el perjuicio a terceros. El Estado responsable, para evitar perjuicios a terceros, introduce la regulación reglamentaria en la correduría de bienes raíces". "La potestad reglamentaria del Poder Ejecutivo expresada en el DE. No. 5358-MEIC no quebranta el principio de reserva legal que instituye el numeral 105 constitucional. Dentro de la separatividad de funciones, el Poder Ejecutivo tiene competencia para emitir reglamentos autónomos que tienen como parámetro de legitimidad la normativa y principios constitucionales. El DE. No. 5358-MEIC no es una ley, ni invade la competencia legislativa, es una norma que mantiene su rango reglamentario y que permanece sujeto a la ley ordinaria futura. No puede entonces afirmarse que este Decreto Ejecutivo viola el artículo 105 de la Carta". "El Poder Ejecutivo no está legislando sino utilizando su potestad reglamentaria autónoma. Consecuentemente no existe violación a este artículo 121 inciso 1) de la Carta". "Este Decreto Ejecutivo no puede quebrantar la Declaración Universal de Derechos Humanos suscrita el 10 de diciembre de 1948 en París por cuanto la misma no constituye derecho positivo costarricense". "Referente a la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el artículo 30 concierne las restricciones permitidas de acuerdo a la Convención al goce y ejercicio de los derechos y libertades reconocidas en la misma; advirtiendo este texto que dichas restricciones deben hacerse por ley fundadas en un interés general. Sin embargo, el DE. No. 5358 no está limitando el ejercicio de ninguna libertad pública, sino racionalizando su uso a fin de cumplir con el principio de igualdad en cuanto a su uso (sic)". Por último, mediante memorial presentado el 18 de noviembre de 1991, la Procuraduría General hizo modificaciones al informe que ya había rendido, expresando en lo sustancial, que: "De la mitad de dicha página 7 en adelante, esto es, a partir del análisis que se formula a los artículos 3 inciso f) y 5 inciso b) del Decreto No. 5358-MEIC, la conclusión que consta en el memorial es incorrecta. Contrario a lo ahí expresado, el limitar taxativamente la posibilidad de laborar como corredor de bienes raíces a quienes hubieren sido condenados por falta o delito en el ejercicio de su actividad comercial, resulta violatorio de lo dispuesto por los artículos 33, 39, 40 y 56 de la Constitución Política. Atenta, asimismo, contra el principio de presunción de inocencia y hace trascender la pena de la persona del infractor. También, aplica al interesado una pena más severa que la que se establecía al momento de cometer el hecho por el que ya fue juzgado, al tiempo que lo sanciona otra vez por la misma falta. Desconoce también el principio de la pena

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

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

- 5 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

más favorable, así como el principio de que toda pena pretende la rehabilitación del sancionado y su reincorporación a la sociedad. Todos estos principios se desprenden de los textos constitucionales citados, y están contenidos en instrumentos internacionales vigentes y aplicables con lo cual se violenta también el artículo 7 de la Constitución Política".-

3º).- Los edictos que prescribe la Ley de la Jurisdicción Constitucional fueron publicados en el Boletín Judicial, los días 8, 9 y 10 de enero de 1991. La audiencia de vista fue realizada a las diez horas cinco minutos del seis de febrero de 1992.-

4º).- En el proceso se han observado las prescripciones de Ley.-

Redacta el Magistrado Sancho González; y,

CONSIDERANDO:

I).- Como queda claramente explicado en la acción, se impugnan de inconstitucionales el Reglamento Regulador del Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces, así como el Decreto Ejecutivo Número 5358-MEIC del 4 de noviembre de 1975 que lo publica y sus posteriores reformas y para ello se aducen como vicios los siguientes: a) La base jurídica, puesto que no es materia propia de la Ley de Defensa del Consumidor, quebrantándose el artículo 11 de la Constitución Política; b) El principio de reserva de ley, puesto que se restringe la libertad de contratación por simple reglamento, siendo materia que solo puede ser regulada por ley; c) Se restringe también la libertad de comercio, la libre elección de trabajo y el derecho al trabajo; y, ch) Se impone una pena perpetua en el artículo 3 inciso f) y 5 inciso b).

II).- La Procuraduría General de la República se opone a la acción, en resumen, por los siguientes motivos: a) discrepa en cuanto al fundamento jurídico del Reglamento, alegando que no es la Ley de Defensa del Consumidor, según las reformas posteriores; b) Que a falta de norma legal expresa, el Poder Ejecutivo tiene la obligación de regular el ejercicio privado de la correduría de bienes raíces, sobre todo para proteger a terceros frente a la acción privada de personas irresponsables que los puedan perjudicar y en virtud de que para ejercer la correduría, se requiere de la licencia administrativa; c) Que el Decreto impugnado es una norma que mantiene su rango reglamentario y que permanece sujeto a la ley ordinaria futura, por lo que no viola el artículo 105 constitucional; ch) Que la normativa impugnada no limita el ejercicio de ninguna libertad pública, sino racionalizando su uso a fin de cumplir con el principio de igualdad. En cuanto a la limitación para ser corredor de bienes raíces a quien a sido condenado por falta o delito en el ejercicio de la actividad comercial, a su juicio tal prohibición resulta inconstitucional.

III).- El corredor jurado, desde el punto de vista de la más calificada doctrina jurídica, conforma una actividad simple de mediación, que resulta en una "actividad lícita que surge de un convenio simple, en virtud del que una parte encarga a otra que le busque la oportunidad de

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

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

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

hacer un negocio, como por ejemplo vender o comprar una cosa, dar o tomar en préstamo dinero o arrendar un inmueble, y si el negocio se realiza, le ofrece pagar una suma de dinero llamada comisión". Es decir, que la persona calificada como mediador relaciona a dos o más partes para la conclusión de un negocio, sin encontrarse ligado a alguna de ellas con relaciones de colaboración, dependencia o representación. El mediador, conociendo a fondo los intereses y aspiraciones de las partes (oferta y demanda), se entera de antemano de los alcances del negocio jurídico que se pretende, los niveles de precios del mercado, la substancia del objeto del negocio que se pretende, la oportunidad contractual y la conveniencia para una y otra parte, y como tercero interesado en que se realice la operación comercial, para obtener para sí el resultado que persigue, resulta de interés supremo en el caso de surgir controversias entre las partes o entre éstas y terceros y él mismo; es decir, es un elemento de prueba importantísimo en la relación comercial que surge a la vida jurídica. Según lo expresado, 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.

IV).- La figura del corredor jurado se regula en los artículos 296 y siguientes del Código de Comercio y de esas normas se infiere el deber de obtener la licencia para ejercer (matrícula), prestar juramento, rendir una garantía, llevar libros oficiales para asentar los extractos de las operaciones que realiza y queda sometido, también, a ciertas prohibiciones que están contempladas en el artículo 312 idem, sobre todo, para asegurar la imparcialidad en sus intervenciones.

V).- Existe también la figura del Comisionista, regulada por los artículos 273 y siguientes del mismo Código y que el primero define como el "que se dedica profesionalmente a desempeñar a 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". Se hace esta breve explicación, insertando el texto del artículo citado, para indicar que en la presente acción de inconstitucionalidad no se analiza la figura del comisionista, por ser distinta de la correduría en términos generales y de la de bienes inmuebles en especial.

VI).- El Reglamento para el Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces y el Decreto Ejecutivo que lo publicó, que es el objeto de la acción, está dirigido a ser un cuerpo normativo que regule la actividad de la correduría de bienes raíces con carácter privado. En nuestro medio, comúnmente se conoce a las personas que se encargan de tal función como

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

- 7 -

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

"comisionistas"; es decir, es indiferente para el común de los hombres identificarlos como "comisionistas" o "corredores" y se dedican a labores típicas de intermediación libre, como las de promover la venta de inmuebles, vehículos, colocar dineros con garantía hipotecaria, arrendar inmuebles o vender títulos comerciales. El intermediario comercial, en este caso, participa en la labor de poner al habla a las partes interesadas, promover la negociación entre ellos y lograr, a base de convencimiento en los dos sentidos, que se llegue a formalizar. Una vez concertado, el contrato se celebra directamente entre las partes interesadas y el mediador no juega papel alguno. Al definir estas actuaciones del corredor de bienes raíces, surge de inmediato una confusión con la figura del corredor jurado, que es necesario aclarar.

VII).- Sobre el corredor jurado expresa la doctrina dominante que "está colocado en medio de dos partes que representan intereses antagónicos y su papel consiste en armonizarlas, en conciliarlas y en acercarlas hasta lograr la fusión de voluntades en orden a la celebración del negocio. No representa el corredor a ninguna de las partes, con ninguna se identifica ni de ninguna voluntad es órgano exclusivo, pues su función esencialmente mediadora, lo mantiene a igual distancia de ambas. A diferencia del comisionista, el corredor, como tal, nunca contrata, ni por cuenta propia o ajena, ni en su nombre o en representación de otra persona". Se nota de las definiciones doctrinarias y de los conceptos a que aluden los artículos 296 y siguientes del Código de Comercio, que la figura del corredor de bienes raíces objeto de la acción, por el contenido del Reglamento impugnado, bien puede ser identificado como una modalidad del corredor jurado, con las implicaciones que se dirán.

VIII).- Centrada la discusión en los conceptos expresados en los Considerandos anteriores, para la Sala resulta más que evidente que el Reglamento y el Decreto impugnados, han incursionado en una doble vía, ambas irregulares y por ello inconstitucionales. Por un lado, lo que han hecho es reglamentar en forma indebida una parte de la correduría jurada a que se refiere el Código de Comercio, dividiendo la actividad en dos campos que se pueden definir con claridad, sea el de los corredores jurados por un lado y los corredores de bienes raíces por otro. Ante esta primera posición surge una evidente antinomia, puesto que se bisecciona por la vía reglamentaria la institución jurídica -corredor jurado-, para sacar de ella el concepto del corredor de bienes raíces, que se lo separa, creando una identidad autónoma y regulada por una normativa diferente del resto, que permanece inalterable en el Código de Comercio. Esto implica que se violan los principios de la separación de los poderes y de reserva de ley y hace que todo el régimen de la correduría de bienes inmuebles sea inconstitucional.

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

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

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

**ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

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 nexos 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.

X).- De manera que la reglamentación dictada por el Poder Ejecutivo contiene una doble violación del régimen constitucional, por exceder los límites que le confiere el artículo 140, incisos 3 y 18, modificando por esa vía el sentido y texto del Código de Comercio, creando una categoría de correduría distinta a la que el legislador ha contemplado y por otro lado, excediendo sus competencias al regular una actividad privada y legítima que está fuera de los límites de la ley y todo ello hace que se declare con lugar la acción y en consecuencia, se anule del ordenamiento jurídico el Reglamento Regulador al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces en su texto vigente; es decir, el régimen total de Correduría de Bienes Raíces, desarrollado por el Poder Ejecutivo mediante los Decretos Ejecutivos Nos. 5358-MEIC de 30 de octubre de 1975, 5597-MEIC de 17 de diciembre de 1975, 9304-MEIC de 7 de noviembre de 1978, 13739-MEIC de 15 de julio de 1982, 13998-MEIC de 2 de setiembre de 1982, 15776-MEIC de 7 de octubre de 1984, 16696-MEIC de 12 de noviembre de 1985.

POR TANTO

Se declara con lugar la acción y en consecuencia, se anula el Reglamento Regulador al Ejercicio Privado de Correduría de Bienes Raíces y sus reformas. Esta sentencia es declarativa y retroactiva a la fecha de promulgación de los Decretos que se anulan, salvo los derechos adquiridos de buena fe. Notifíquese, Reséñese y Publíquese.

**R. E. Piza E.
Presidente a.i.**

Jorge E. Castro B.

Luis Fdo. Solano C.

Eduardo Sancho G.

Fernando Del Castillo R.

Raúl Marín Z.

José Luis Molina Q.

Gerardo Madríz Piedra
Secretario

Fabrizio94d19

www.derechocomercial-cr.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.