

I-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN NO. 129-F-1996

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las catorce horas cinco minutos del trece de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Primero Civil de San José, por Ana Leda Arias Barrantes, corredora autorizada; contra Carlos Antonio Quesada Agüero y Jeannette Lizano Bonilla, empresario y ama de casa, en su orden y, vecinos de San Pablo de Heredia. Intervienen, además, las licenciadas Lina Eugenia Ajoy Rojas y María Eugenia Hidalgo Brenes, ésta viuda, en calidad de apoderadas especiales judiciales, de las partes, respectivamente. Todos son mayores de edad, y con las excepciones dichas, casados, abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en la suma de ochocientos mil colones, a fin de que en sentencia se declare: "Que los demandados deben pagarme la comisión convenida del cinco por ciento sobre la suma por la cual se vendió la propiedad, o sea sobre los DIECISEIS MILLONES de colones, así como intereses sobre la misma calculados desde el momento en que debieron pagarme hasta aquel en que efectivamente me paguen, más ambas costas de este juicio."

2º.- Los accionados contestaron negativamente la demanda y opusieron la excepción genérica de sine actione agit.

3º.- La Jueza, Licda. Ana Eugenia Rodríguez Alvarado, en sentencia dictada a las 8:00 horas del 1 de marzo de 1996, resolvió: "Se rechazan las excepciones de Falta de Derecho, Falta de Interés Actual y Falta de Legitimación Ad Causam Activa y Pasiva contempladas en la Sine Actione Agit. Se declara con lugar el presente Proceso Ordinario establecido por ANA LEDA ARIAS BARRANTES contra CARLOS ANTONIO QUESADA AGUERO y JEANNETTE LIZANO BONILLA. Entendiéndose denegada en todo aquello que expresamente no se diga. Se condena a los accionados Carlos Antonio Quesada Agüero y Jeannette Lizano Bonilla a pagar a la actora el porcentaje de un cinco por ciento en concepto de comisión por la venta de la finca número dos tres dos siete cinco tres a la señora Nelly Chaves Araya en la suma de catorce millones de colones, por lo que deben pagarle la suma de setecientos mil colones (¢700.000). Se les condena además a pagarle los intereses al tipo legal sobre la suma de la comisión, desde la firmeza de este fallo hasta su efectivo pago. Se condena en costas procesales y personales a la parte demandada."

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

4°.- La apoderada de los accionados, Licda. María Eugenia Hidalgo Brenes apeló y, el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, integrado por los Jueces Superiores Liana Rojas Barquero, Henry Madrigal Cordero y Stella Bresciani Quirós, en sentencia dictada a las 9:00 horas del 12 de julio de 1996, confirmó la sentencia apelada. El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones que redactó el Juez Madrigal Cordero: "I.- Se acepta la lista de hechos probados por responder a los medios de prueba aportados a los autos. De igual modo se acoge lo resuelto en cuanto a hechos indemostrados. II.- Se reclama en este asunto, una comisión por la venta de una propiedad, en la cual intervino la accionante en su condición de corredora de bienes raíces. La parte demandada, niega que la señora Arias Barrantes, interviniera en la venta; alega que la mediación de actora se dio, pero que ya había transcurrido mucho tiempo. durante el cual participaron otros corredores, sin que se lograra vender la casa. La señora Jueza declara con lugar la demanda, declarando improcedente la defensa. El Tribunal considera que el asunto fue resuelto correctamente. III.- No debemos de olvidar que el corredor o mediador desempeña una pura actividad de aproximación de los futuros contratantes: su finalidad es la conclusión de contratos entre otras personas, por lo cual recibe una remuneración. La actividad del corredor corresponde al estado de los contactos y conversaciones preliminares del contrato, el cual se realiza más tarde por obra de las partes mismas. El puro corredor es simplemente un mediador y por tanto queda fuera del contrato resultante de su actividad. Luego, no obra como representante de ninguno de los interesados, ni directa ni indirectamente (ver Curso de Derecho Mercantil de los autores Boris Kozolchik y Octavio Torrealba, Ed. 1974, página 279. Cabe preguntarse, ¿se dio la aproximación de los contratantes, por intermedio de la actora? La respuesta no puede ser otra que la afirmativa. La prueba testimonial así lo demuestra, inclusive la señora que adquirió la casa señala con toda claridad que "...la señora Leda, me llevó a ver una casa, por Las Rosas Tibás, en el año noventa y tres, pero yo se la iba a comprar a don Carlos, pero yo le dije rotundamente que no, porque valía mucho dinero; y vi otras casas no con ella. No se a que se dedica Leda, ella me llevó a ver la casa, lo que se es que ella me llevó a ver esa casa; esto por ella misma; posterior, al mucho tiempo, mi cuñado me animó para comprar esa misma casa y la compré, me la vendió don Carlos...". Como se puede notar la aproximación de los futuros contratantes se dio por la intervención de la actora. El resto de la prueba testimonial reafirma la existencia de esa relación entre las partes (ver por ejemplo lo señalado por Carlos Gilberto Paniagua Blanco y Joaquín Enrique Andino Figueroa a folios 107 a 109, quiénes por desempeñarse en la misma función de la actora, están autorizados por la ley para atestiguar sobre el negocio. Señala la parte final del párrafo 2° del artículo 306 del Código de Comercio "... Sólo en virtud de mandato judicial podrá atestiguar lo que vio u oyó en relación con los negocios de su oficio". Esa relación o convenio entre las partes, se mantiene mientras no le pongan fin (o como veremos en el siguiente considerando, respecto a un posible plazo de caducidad), lo cual no ha sido demostrado en autos. En este aspecto, el ordenamiento comercial citado, también protege al corredor; el artículo 308 dispone: "La intervención de los corredores jurados en los actos mercantiles no es obligatoria para los contratantes, pero si una negociación se iniciare por medio de un corredor jurado, debe concluirse con su intervención, salvo que circunstancias justificadas obliguen a las partes a prescindir de sus servicios". La demandada afirma que intervinieron otros corredores en la venta de su inmueble, lo cual no fue probado, pero en todo caso esa participación de otros profesionales del ramo, no era permitida, mientras estuviera vigente el convenio con la actora. En resumen, el derecho de la actora resulta incuestionable. IV.- La defensa de la parte demandada, descansa, en el hecho de que entre la

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

mediación de actora y la venta transcurrió mucho tiempo. De los autos se desprende que después de la Semana Santa del año mil novecientos noventa y tres, se produjo la participación de la actora en su condición de corredora de bienes raíces y que la venta del inmueble de los demandados se dio en febrero de mil novecientos noventa y cuatro; es decir no había transcurrido el plazo de un año. Dentro de las disposiciones de los artículos 296 y siguientes del citado código mercantil, no encontramos una que se refiera a la caducidad o a una prescripción, en lo que se refiere al plazo que tienen los corredores de bienes y raíces, para reclamar la indemnización a que tienen derecho cuando intervienen en la venta de un inmueble. Sin embargo la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, señala que el artículo 17 del Código de Ética, llena esa laguna. Dispone dicho reglamento: "Si dentro de los doce meses siguientes posteriores a la finalización del plazo de una autorización de venta", el propietario realizare cualquiera de las operaciones, objeto del contrato, con un tercero que le hubiere sido presentado por el CBR durante el plazo del mismo, estará obligado a reconocer a dicho CBR los honorarios que hubieren sido fijados en dicha autorización de venta. Este plazo de 12 meses regirá, salvo que las partes hubieren acordado un plazo mayor (ver folio 110). No hay duda de que la fuente de esa disposición, es la costumbre y, ésta en el derecho mercantil tiene gran relevancia conforme a lo dispuesto por los artículos 2, 3 y 4 del Código Mercantil. Como la presente demanda fue presentada a los pocos meses de celebrada la venta realizada por la parte demandada, el Tribunal considera que el reclamo de la actora tiene todo el sustento jurídico y, por ello, la sentencia que declara con lugar la demanda, debe ser confirmada en todos sus extremos."

5°.- La Licda. Hidalgo Brenes, en su calidad de apoderada de los accionados planteó recurso de casación por el fondo, alega como infringidos los artículos 330, 351 del Código Procesal Civil, 272, 275, 277, 431, inciso f) del Código de Comercio.

6°.- Para la celebración de la vista de este asunto se señaló las 14 horas del 23 de octubre de 1996, oportunidad en que se presentó la Licda. María Eugenia Hidalgo Brenes en su calidad de apoderada de los demandados e hizo uso de la palabra.

7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Zeledón Zeledón; y

CONSIDERANDO:

I.- Ana Leda Arias Barrantes es corredora autorizada de bienes raíces. En tal condición en marzo de 1993 fue contratada verbalmente por Carlos Antonio Quesada Agüero y Jeannette Lizano Bonilla para la venta de una propiedad inmueble. Se trataba de la finca número 232.753, ubicada en San Juan de Tibás de la Provincia de San José. Fue así como la señora Arias Barrantes se dió a la tarea de encontrar comprador para el bien. Para ello publicó avisos de venta en diferentes periódicos del país. Finalmente el 18 de febrero de 1994 se logró la venta de la propiedad. La compradora fue Nelly Adelaida Chaves Araya, quien fue ubicada por la actora. El precio de la venta fue de €14.000.000. Pese a la negociación los demandados se negaron a pagarle a la actora el 5 % del valor de la venta por concepto de comisión. En esta demanda se pide el pago de la citada comisión más intereses de ley

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

sobre esa suma. El Juzgado Primero Civil de San José declaró con lugar la demanda y condenó a los accionados al pago de ¢700.000 más intereses de ley desde la firmeza del fallo y hasta su efectivo pago. El Tribunal Superior Segundo Civil confirmó la decisión.

II.- El recurso de casación lo plantea la parte demandada. Combate el elenco de hechos probados contenido en la sentencia. Se trata de un recurso por violación indirecta de las normas de fondo. Se alega error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas. Sin embargo no se plantea el alegato en la forma exigida por ley. Se pretende tener por indemostrada la participación de la actora como corredora de bienes raíces en la venta del inmueble. Por referirse al elemento probatorio, para ser susceptible de análisis como motivo de Casación por el fondo debió concretarse el tipo de error cometido, si es de hecho o de derecho. El casacionista no especifica cual tipo de error es el producido. Genéricamente acusa la comisión de ambos. Esto no puede suceder debido a lo excluyente de los dos motivos. La falta de denominación correcta no impide a la Sala pronunciarse sobre el asunto. Es cierto que ha sido reiterado el criterio, de no tomar en consideración el nombre dado al recurso, siendo lo más importante la naturaleza de lo alegado. Sin embargo existen omisiones cuya producción hacen inatendible la casación. No se indica en el recurso en forma concreta cuál es la prueba erróneamente apreciada. El casacionista expresa en forma muy genérica como violados los "testimonios de mis defendidos" o "la prueba escrita que consta en el expediente". Con esas alusiones no le es posible a la Sala pronunciarse sobre el caso. El recurrente tiene la obligación de expresar en forma clara cual es la prueba violada, diciendo para cada caso el nombre del testigo desatendido o el tipo de documento mal interpretado. Por otra parte al alegar un error de derecho debió indicar las normas legales sobre el valor del elemento probatorio mal apreciado. El casacionista señaló como violados los artículos 330 y 351 del Código Procesal Civil, y 431 inciso F del Código de Comercio. Son esos los únicos artículos citados sobre valor probatorio. Pero eso no es suficiente al carecer el recurso de cita expresa de los elementos probatorios mal apreciados.

III.- Esta Sala ha expresado las características técnicas del recurso planteado. Se estima conveniente reiterar esos conceptos. El mismo procede cuando el Juzgador ha incurrido en errores al apreciar las pruebas. Estos pueden ser de hecho, o de derecho. Opera el error de hecho cuando los Tribunales incurren en equivocaciones materiales al apreciar la prueba, como sería la de deducir de una declaración de un testigo un hecho no manifestado por éste, o de un perito poner como expresada una calificación no dada, o bien extraer de un documento un contenido no comprendido en el mismo. En este caso cuando se alega la existencia de este error de hecho no es necesario señalar las normas referidas a las pruebas infringidas, pues la simple constatación basta para proceder a su estudio y análisis, determinando si en la especie se encuentra o no el reproche probatorio planteado. El error de derecho, por el contrario, consiste en otorgarle a las pruebas un valor del cual carecen o dejar de concederles el valor atribuido por ley. En este caso deberá indicar en forma expresa las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente. Lo común en las dos clases de errores -el de hecho y el de derecho- es la obligación de expresar en forma clara y precisa las leyes de fondo infringidas, y los argumentos de como ello sucede, consecuencia de la equivocada apreciación reclamada. En ambos casos también deberán indicarse claramente cuáles han sido las pruebas mal apreciadas, calificar los errores cometidos y señalarlos en esa forma a la Sala de Casación. No obstante, el recurso de casación no se califica como un recurso

www.iusmercatorum.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

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

formalista, si es técnico, y en ese sentido se deben observar las exigencias del ordenamiento jurídico, so pena de declararlo sin lugar por incumplir con los requerimientos procesales mencionados.

IV.- Aún cuando el recurrente no indica en forma explícita, la interposición de un recurso por razones substantivas, estima la Sala que sobre el fondo se alegan como violados los artículos 272, 275 y 277 del Código de Comercio. Sin embargo no se explicó en forma clara como se produce la violación de las normas de fondo citadas. El artículo 272 define quienes son los auxiliares de comercio, incluyendo dentro de esa calidad a los comisionistas o corredores jurados. Además se indica su sujeción a las leyes mercantiles. El fallo fue dictado conforme a la normativa citada por lo cual no puede existir violación de dicho artículo. El 275 establece la facultad del comisionista de aceptar o no el cargo. Si lo rehusa debe notificar su decisión al comitente en la forma más rápida posible. En este caso, tal artículo no era de aplicación. La actora aceptó el cargo, haciendo uso de la facultad concedida y como nunca lo rehusó no debía avisar nada a la comitente hasta la aparición del comprador como sucedió. El 277 establece que el comisionista al practicar alguna gestión en desempeño del encargo del comitente queda obligado a continuar hasta su conclusión. No puede sustituir el mandato sino está expresamente autorizado. Solo puede, bajo su responsabilidad, delegar en una o más personas cualquier diligencia encaminada al cumplimiento de la función. En el subexamine desde el momento en el cual la actora asumió su función de corredora autorizada de bienes raíces no abandonó su cargo hasta tanto logró la venta. Tampoco sustituyó su mandato. No se consignó en el elenco de hechos probados y no probados, ninguna circunstancia capaz de presumir el incumplimiento de Ana Leda Arias Barrantes con su obligación adquirida.

V.- Como viene expuesto el recurso se obliga a la Sala a declararlo sin lugar con el cargo de las costas al recurrente.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso. Son las costas a cargo de quien promovió.

Edgar Cervantes Villalta

Ricardo Zamora C.

Hugo Picado Odio

Rodrigo Montenegro T.

Ricardo Zeledón Z.

Muñoz