

## I-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

#### RESOLUCIÓN No. 2 -2003

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.**-San José, a las catorce horas cinco minutos del veintidós de enero del dos mil tres.-

Proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO CUARTO CIVIL DE SAN JOSE**, por **GUILLERMO AGUILAR GAUCHERAND**, mayor, bínubo, comerciante, vecino de San José, cédula 1-268-190, contra **COSTA RICAN COCOA PRODUCTS COMPANY SOCIEDAD ANONIMA**, representada por sus apoderados generalísimos sin límite de suma Ernesto Ruiz Gutiérrez, mayor, divorciado dos veces, licenciado en ciencias económicas, vecino de San José, cédula 1-361-793 y Marco Vinicio Ruiz Gutiérrez, mayor, casado, máster en administración de negocios, vecino de San José, cédula 1-455-128. Intervienen como apoderados especiales judiciales, del actor el licenciado José Manoel Echeverría Sáenz, y de la accionada los licenciados Marvin Céspedes Méndez y Gino Cappella Molina.-

#### RESULTANDO:

- 1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de tres millones doscientos cincuenta mil colones, es para que en sentencia se declare: ©~ ...con lugar la presente DEMANDA, y por sentencia se obligue a la entidad demandada al pago de la comisión del Cinco por ciento (5%) sobre el valor de la venta sea Sesenta y cinco Millones de colones (É65.000.000.00), para un total de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES. Solicito se me conceda intereses al tipo legal sobre esa comisión no pagada, desde la fecha de la negativa del pago hasta el día del pago efectivo de la misma. Asimismo, por ser litigante de buena fe, solicito se condene a la demandada al pago de ambas costas de esta acción.©~ (Sic).
- 2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda y la contestó negativamente, oponiéndole las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y litis consorcio pasivo necesario.-
- 3.- El licenciado Rodolfo Antonio Abraham Soto, Juez Cuarto Civil de San José, en sentencia dictada a las diez horas veinte minutos del tres de agosto del año pasado, resolvió: ©~...**POR TANTO** Incidente de documentos extemporáneos: se rechaza por no ser de influencia en este asunto. Se acogen las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa. Se declara sin lugar en todos sus extremos el presente ordinario establecido por GUILLERMO AGUILAR GAUCHERAND CONTRA COSTA RICAN COCOA PRODUCTS SOCIEDAD ANONIMA. Son las costas personales y procesales a cargo del demandante.©~ (Sic).-

## 1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por el actor. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.-

**REDACTA** la Juez **ROJAS BARQUERO**; y,

#### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Se mantiene la relación de hechos probados que contiene la sentencia apelada, pues son fiel reflejo de los elementos probatorios en que se apoyan.

**II.-** Igualmente se suscribe el no probado, al cual se le asigna la letra **a)** y se corrige en el sentido de que el contrato que allí se alude no es de comisión sino de corretaje. Lo anterior por encontrarse ayuno de prueba lo que adelante se analizará. Se adiciona con el siguiente hecho improbadado: **b)** Que la demandada haya contratado al actor como corredor para que alquilara las bodegas de su propiedad situadas en Curridabat (Véase fotocopias visibles a folios 189 y 190).

**III.-** En la sentencia recurrida el juez denegó la demanda planteada por el actor, mediante la cual reclama el pago de los honorarios derivados de su labor como ©comisionista©, - hecho que fue desconocido en todo momento por la parte demandada-, la denegó por falta de prueba y de ese pronunciamiento apela el accionado. Señala en su escrito de expresión de agravios que la prueba fue mal valorada por el juez, pues de la documental aportada y confesional evacuada se concluye que en una reunión relacionada con el alquiler de una bodega, en la cual estuvo presente el actor y el personero de la empresa demandada don Marco Vinicio Ruiz Gutiérrez, éste último informó que tenía a la venta una propiedad en Santa Rosa de Santo Domingo de Heredia y le entregó un plano del inmueble. Aduce igualmente que quedó acreditado que don Daniel Ordóñez le hizo una oferta de compra a la empresa demandada en fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, la cual nunca fue contestada por la propietaria, conviniendo luego las partes en una venta que se llevó a cabo el cinco de octubre de ese mismo año. Resalta también que en autos quedó acreditado que en Univisión de Costa Rica Canal 2 S.A. el demandante oferta los servicios de ©Promotora de Ventas Aguilar y Aguilar © y por ese motivo fue que entró en contacto con la aquí demandada; aduce que la comisión se convino en forma verbal y que con la oferta hecha a la demandada, se demuestra ese acuerdo. En atención a ello solicita que se revoque la sentencia y se acoja la demanda en todos sus extremos.

**IV.** Con vista del escrito de demanda se observa que el mismo actor confunde los conceptos de comisionista y de corredor de bienes libre, probablemente ello obedece a que ambos auxiliares de comercio, por la actividad que desempeñan perciben una remuneración, la cual recibe el nombre de comisión. Tanto de lo expuesto en dicho memorial como de lo invocado en el de expresión de agravios, se desprende que la presunta participación que tuvo el actor en la venta que hizo la demandada del terreno de comentario, encaja con la labor propia de un corredor quien suele participar en las tratativas previas, acercando a las partes contratantes, de modo que ambas, actuando a nombre y cuenta de cada una de ellas, celebren el contrato que resulte de interés. El aspecto medular que ha impedido el acogimiento de las pretensiones del actor se centra en la falta de prueba

ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

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

**POR TANTO:**

Se confirma la sentencia apelada.

**Liana Rojas Barquero**

**Stella Bresciani Quirós**

**Juan Carlos Brenes Vargas**

**Jzj Juez 1 a. i.**