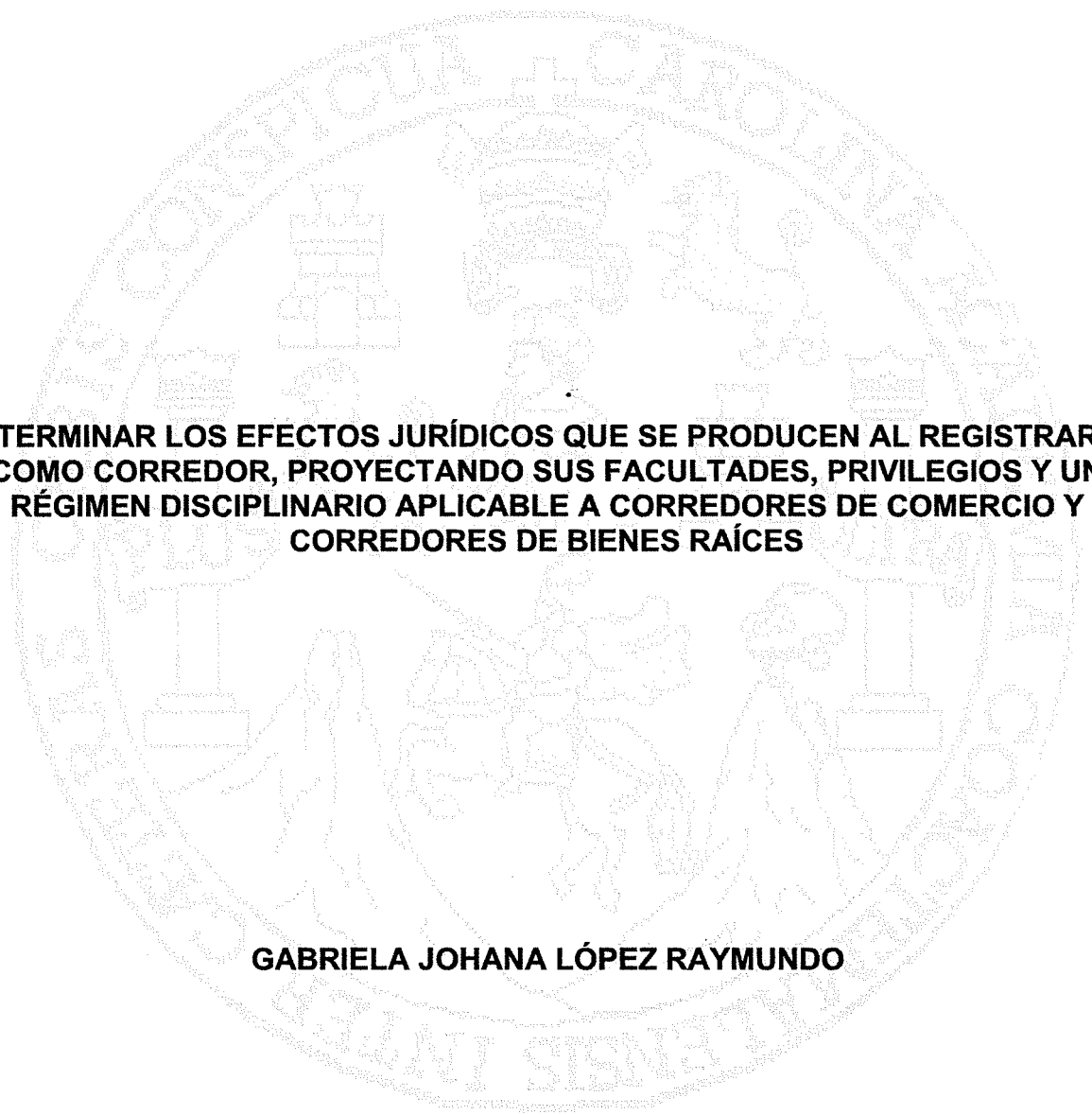


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUCEN AL REGISTRARSE
COMO CORREDOR, PROYECTANDO SUS FACULTADES, PRIVILEGIOS Y UN
RÉGIMEN DISCIPLINARIO APLICABLE A CORREDORES DE COMERCIO Y
CORREDORES DE BIENES RAÍCES**

GABRIELA JOHANA LÓPEZ RAYMUNDO

GUATEMALA, FEBRERO DE 2024

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUCEN AL REGISTRARSE
COMO CORREDOR, PROYECTANDO SUS FACULTADES, PRIVILEGIOS Y UN
RÉGIMEN DISCIPLINARIO APLICABLE A CORREDORES DE COMERCIO Y
CORREDORES DE BIENES RAÍCES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

GABRIELA JOHANA LÓPEZ RAYMUNDO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, febrero 2024

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO:	M. Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:	Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase

Presidente:	Licda. Damaris Gemali Castellanos Navas
Vocal:	Lic. Roberto Bautista
Secretario:	Lic. María Milagros León Valle

Segunda Fase

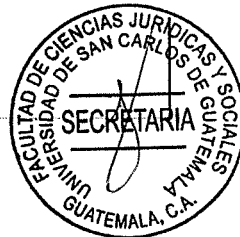
Presidente:	Lic. Gustavo Adolfo Eguizabal Vásquez
Vocal:	Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Secretario:	Lic. Héctor Javier Pozuelos López

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la Tesis.” (Art. 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 22 de junio de 2022

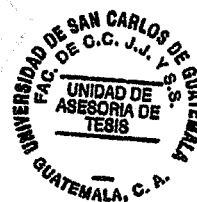
Atentamente pase al (a) Profesional, JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS

Para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante GABRIELA JOHANA LÓPEZ RAYMUNDO, con carné: 201402216 intitulado: DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUCEN AL REGISTRARSE COMO CORREDOR, PROYECTANDO SUS FACULTADES, PRIVILEGIOS Y UN RÉGIMEN DISCIPLINARIO APLICABLE A CORREDORES DE COMERCIO Y CORREDORES DE BIENES RAÍCES.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

JPTR

Fecha de recepción 22 / 06 / 2022

(f)

Asesor (a)
Licenciado (Firma y sello)

Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario





Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario

Guatemala, 27 de junio de 2022

Doctor Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

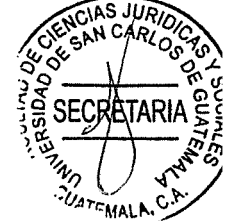


Dr. Herrera Recinos:

Atentamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis de la estudiante: **GABRIELA JOHANA LÓPEZ RAYMUNDO**, el cual se intitula, **"DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUCEN AL REGISTRARSE COMO CORREDOR, PROYECTANDO SUS FACULTADES, PRIVILEGIOS Y UN RÉGIMEN DISCIPLINARIO APLICABLE A CORREDORES DE COMERCIO Y CORREDORES DE BIENES RAÍCES"**.

Declaro expresamente que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley; por lo que procedo a indicar lo siguiente:

- I. Se realizó un trabajo que evidencia un importante aporte tanto técnico como de carácter científico y abarca un extenso y amplio contenido doctrinario y legal, habiendo sido el objeto de estudio la determinación de los efectos jurídicos que produce el registro como corredor, al proyectar sus facultades, privilegios, y un régimen disciplinario aplicable a corredores de comercio y corredores de bienes raíces.
- II. Los métodos utilizados en la investigación fueron el analítico, inductivo, deductivo y sintético; mediante los cuales la estudiante, no sólo logro comprobar la hipótesis, sino que también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados al tema.
- III. La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, ya que la estudiante utilizó un lenguaje técnico y comprensible para el lector; asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas del Diccionario de la Lengua Española.
- IV. El informe final de tesis es una gran contribución científica y práctica para la sociedad guatemalteca; puesto que es un tema muy importante que no ha sido



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario

investigado suficientemente, dicha investigación fue realizada por la estudiante en el ámbito del derecho mercantil debido que a través de esta área del derecho se regula la actividad de los corredores dentro del territorio nacional.

- V. En la conclusión discursiva la estudiante expone sus puntos de vista sobre la importancia de la aplicabilidad del reglamento de corredores contenido en el acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía, así como las recomendaciones para que el Ministerio de Economía adecue el reglamento indicado a la realidad de las actuales actividades de las personas individuales o jurídicas que realizan actividades de corretaje.
- VI. La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como extranjeros.
- VII. La estudiante aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; así mismo a mi parecer fue necesario hacer algunos cambios en el bosquejo preliminar de temas para un mejor análisis de las diversas instituciones jurídicas que se abordaron, en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,

LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS

Asesor de Tesis

Colegiado 4713

Licenciado

Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario



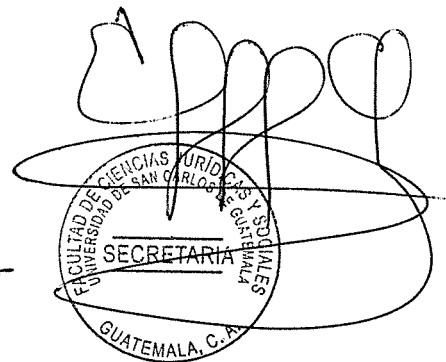
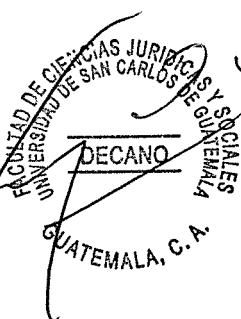
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veintidós de noviembre de dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante GABRIELA JOHANA LÓPEZ RAYMUNDO, titulado DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUCEN AL REGISTRARSE COMO CORREDOR, PROYECTANDO SUS FACULTADES, PRIVILEGIOS Y UN RÉGIMEN DISCIPLINARIO APLICABLE A CORREDORES DE COMERCIO Y CORREDORES DE BIENES RAÍCES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/AFCV





DEDICATORIA

A DIOS:

A mi padre celestial quien ha forjado mi camino y a quien le debo todo en la vida por ser mi apoyo y fortaleza.

A MIS PADRES:

Elvia Raymundo García y Clementino González Salanic por todo su esfuerzo y trabajo, por dar su vida por mí, sin dejarme sola y a quienes dedico este triunfo.

A MIS ABUELOS:

María Irene García, Rosario Salanic Colop, Salomón Gonzalez por su apoyo, cuidado y sabios consejos quienes han sido parte de esta formación y quienes les dedico este triunfo.

A MIS HERMANOS:

Andony González Raymundo y Valentina González Raymundo, esperando que esto pueda ser un motivo de inspiración y orgullo para ellos y a quienes les dedico este triunfo.

A MIS FAMILIARES:

Juan Carlos Salanic García; por todo su apoyo incondicional.



A MIS AMIGOS:

Edilson, Rubén, Byron, Javier, Fernando, Renato, César, Hazmine, Lesbia, Anita y demás amigos que estuvieron presentes en mi proceso, apoyándome en todo momento, compartiendo tiempo de estudio y anécdotas.

A:

Los licenciados Luis Antonio Barrios de León, Raquel Alicia Méndez Letona y Silvia Guadalupe Ramos Gutiérrez.

A:

Guatemala, mi patria; a la que podré contribuir en su desarrollo y prosperidad.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; por abrirme sus puertas y permitirme iniciar los conocimientos, aptitud, carácter y valores para actuar con apego a la ética y a la moral profesional.

A:

La Universidad de San Carlos De Guatemala, por la formación profesional y ser la sede de todo el conocimiento adquirido en estos años.

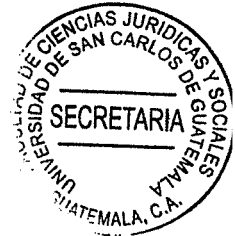
PRESENTACIÓN

El tipo de investigación desarrollada fue cuantitativa; consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través del desarrollo exacto de las actividades, objetos, procesos y sujetos en donde plantea el problema; para que, a partir de este, se le pueda dar una solución al mismo.

Fue realizada en el ámbito del derecho mercantil, debido a que es a través de esta rama del derecho, que se realiza la función del corredor en el territorio nacional, así como el reglamento y registro de estos en el territorio nacional, así como su ámbito de acción dentro del territorio nacional y la forma en la cual perfecciona su función mercantil. El trabajo fue realizado en la ciudad de Guatemala, el año 2022 en los meses de enero a abril.

El objeto de la investigación es señalar que, en la actualidad, la actividad de los corredores se ha incrementado, ya sean de seguros, de bienes inmuebles o de cualquier otra índole, es necesario que se realice un registro de estos de tal manera que pueda determinarse como estos deben de efectuar su actividad y así como la forma en la que debe de perfeccionarse la misma. Por su parte, los sujetos son los corredores dentro de su función, así como sus clientes y demás intermediarios que puedan ser afectados por el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía, reglamento de corredores en Guatemala. La investigación tiene lugar en Guatemala en el periodo de 2017 a 2022

El aporte principal de la investigación consiste en la necesidad de establecer la importancia del registro de la acción de los corredores en Guatemala en todos su ámbitos y aspectos conducentes, de tal manera que se pueda profesionalizar su función en el territorio nacional, pero siempre tomando en cuenta los aspectos conducentes de como se desarrolla la misma en el territorio nacional.



HIPÓTESIS

La forma en la cual está redactado el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía, que contiene el reglamento de corredores en Guatemala, en la actualidad tiene una tendencia contraria a los intereses de los corredores comerciales o de bienes raíces en el territorio nacional, por lo que es necesario realizar un análisis a dicho acuerdo además de determinar cuáles son sus efectos jurídicos y si estos benefician o no a los corredores en el territorio nacional.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En la investigación, se utilizó una hipótesis descriptiva en donde se describió un problema y se consideró una solución al mismo; por lo tanto es necesario que, en el contexto del reglamento de corredores en Guatemala, se realice un análisis junto a corredores mercantiles, para determinar la forma más válida y correcta de realizar un registro y licencias para todas aquellas personas que deseen dedicarse a esta actividad en el territorio nacional, puedan tener una correcta protección e identificación que los distingan como tales en el país.

En tal sentido la hipótesis se comprobó como válida, toda vez que es necesario que dentro del ámbito mercantil de Guatemala se establezca de forma plena la forma en la cual se debe de realizar el registro, así como la licencia que deben de obtener los corredores en el territorio nacional de tal manera que se pueda establecer como deben de ejecutarse el registro, licencia y patente como corredores comerciales en el territorio nacional.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. El derecho mercantil en Guatemala	1
1.1. Evolución histórica del derecho mercantil.....	1
1.2. Definición de derecho mercantil	4
1.3. Fuentes del derecho mercantil	9
1.4. Características del derecho mercantil.....	11
1.5. Principios del derecho mercantil.....	13

CAPÍTULO II

2. El contrato mercantil.....	17
2.1. El negocio jurídico mercantil.....	17
2.2. Características de las obligaciones mercantiles	19
2.3. La contratación mercantil.....	24
2.4. Características de la contratación mercantil.....	31
2.5. Clasificación de los contratos	33

CAPÍTULO III

3. El contrato de corretaje en Guatemala	37
3.1. Evolución histórica	37
3.2. Definición de contrato de corretaje.....	39
3.3. Características del contrato de corretaje.....	42
3.4. Naturaleza jurídica del contrato de corretaje.....	44
3.5. Efectos del contrato de corretaje	47

CAPÍTULO IV

4. Determinar los efectos jurídicos que se producen al registrarse como corredor, proyectando sus facultades, privilegios y un régimen disciplinario aplicables a corredores de comercio y corredores de bienes raíces	51
4.1. Consideraciones generales.....	51
4.2. Análisis del Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala....	53
4.3. Procedimiento para la inscripción como corredor en Guatemala.....	57
4.4. Determinar los efectos jurídicos que se producen al registrarse como corredor, proyectando sus facultades, privilegios y un régimen disciplinario aplicables a corredores de comercio y corredores de bienes raíces.....	62
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	73
BIBLIOGRAFÍA	75

INTRODUCCIÓN

La investigación realizada ha sido motivada derivado de la poca claridad que existe en la actualidad sobre la manera en la cual se debe de realizar, el registro, inscripción, así como la obtención de licencia y patente de corredor en el territorio nacional, de tal manera que no hay un consenso sobre como este debe de realizarse y si en efecto en virtud de lo anterior se beneficia al corredor en Guatemala o bien es un obstáculo a su función dentro del contexto mercantil nacional.

El objetivo principal de esta investigación consiste en realizar un análisis exhaustivo, sobre los efectos jurídicos que se producen al registrarse como corredor, proyectando sus facultades, privilegios y un régimen disciplinario aplicables a corredores de comercio y corredores de bienes raíces. Por su parte la hipótesis de la presente investigación fue: La forma en la cual está redactado el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía, que contiene el reglamento de corredores en Guatemala, en la actualidad tiene una tendencia contraria a los intereses de los corredores comerciales o de bienes raíces en el territorio nacional, por lo que es necesario realizar un análisis a dicho acuerdo además de determinar cuáles son sus efectos jurídicos y si estos benefician o no a los corredores en el territorio nacional.

La tesis está estructurada por cuatro capítulos; el primero desarrollará lo concerniente al derecho mercantil en Guatemala; el capítulo segundo por su parte desenvolverá a la contratación mercantil; el capítulo tercero abordará al contrato de corretaje; el cuarto capítulo, Determinar los efectos jurídicos que se producen al registrarse como corredor, proyectando sus facultades, privilegios y un régimen disciplinario aplicables a corredores de comercio y corredores de bienes raíces.

Para el desarrollo de la presente investigación, fueron utilizados tres métodos de investigación, el deductivo, ya que abarcamos desde la forma más amplia y general del derecho mercantil respecto a los corredores del comercio y como estos desarrollan sus funciones dentro del contexto legal de Guatemala, de tal manera que se pueda

establecer la importancia que posee está dentro del territorio nacional, para de esa forma llegar a describir de forma más sencilla la problemática abordada en la presente investigación, el método sintético por medio del cual, se unen todos los elementos del problema para obtener una visión muchísimo más amplia y clara acerca de lo concerniente al derecho mercantil y la aplicación correcta de la naturaleza jurídica del corretaje en virtud Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala y como este debe de realizarse en el territorio nacional. El método analítico: Para analizar la importancia que tiene el estudio del derecho mercantil dentro de Guatemala, así como la correcta aplicación de la ley para determinar cómo debe de funcionar de forma correcta el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala. Por su parte la técnica utilizada en la investigación fue la documental, que centra su principal función en todos aquellos procedimientos que conllevan el uso óptimo y racional de los recursos documentales disponibles en las funciones de información, en libros, revistas y periódicos e internet, sobre el tópico de investigación.

Es de gran importancia el reconocimiento de la naturaleza jurídica de corredor comercial en Guatemala y todas sus variaciones a partir de su función en el código de Comercio; tal manera que vamos a aquellas personas que realizan esta función para obtener un beneficio propio a través del lucro puedan considerarse como tales en virtud de lo normado el área guatemalteca; en tal sentido es necesario que se promulguen en el territorio nacional reglamentos en el territorio nacional para poder coadyuvar con su función de tal forma que se puede acabar con esta así como profesionalizar esta actividad dentro del territorio nacional en ese sentido se instauró el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de economía de Guatemala el cual establece un reglamento de corredores donde se especifica su registro y licencias así como patente para poder realizar esa actividad en Guatemala; no obstante se puede afirmar que aún no es clara la forma en la cual está normativa puede coadyuvar a los corredores de comercio en Guatemala o si en efecto lo hace por lo que se debe de analizar la misma y los efectos jurídicos que posee para poder establecer si, en efecto, representa una ayuda para todos aquellos corredores comerciales que desempeñan su función en el país.

CAPÍTULO I

1. El derecho mercantil en Guatemala

Es necesario para los efectos de la presente investigación realizar un análisis sobre el derecho del comercio y como este se desarrolla en el territorio nacional para servir como contexto de los títulos de crédito dentro y fuera de las fronteras de Guatemala.

1.1. Evolución histórica del derecho mercantil

Se puede determinar que el derecho del comercio se encarga de la forma en la cual se realizan los negocios conforme a la ley; no obstante, el comercio y el derecho mercantil no surgieron al mismo tiempo; debido a que primero fue el comercio y luego la forma en la cual se debe de realizar conforme a las normas para que este se perfeccione.

El comercio como tal tiene su inicio en los albores de la humanidad a través del trueque, lo cual sirvió a lo largo de la edad antigua, los romanos no tuvieron en consideración al derecho del comercio, ya que lo tomaron como parte del *Ius civile*, respecto a la manera en la cual era derecho de los ciudadanos romanos el comercializar con su trabajo, si era pescador, negociaba con peces, si era artesano, con artesanías y así sucesivamente.

En tal sentido, fue hasta la edad media en donde surge propiamente dicho el derecho del comercio; se establece que “Nace la burguesía en las villas y pueblos, la importancia de la burguesía no radica en los bienes territoriales, sino en la riqueza monetaria que produce el tráfico comercial, por el estímulo que la monarquía le da a los comerciantes en su función; de esa cuenta los comerciantes se organizaron en corporaciones, las que se regían por estatutos que contenían reglas de derecho que regulaban el comercio, además los derechos y obligaciones de los comerciantes. Esta etapa aporta entre otros la letra de cambio, las sociedades mercantiles, el contrato de seguro, así como el inicio del registro mercantil”.¹

Se puede determinar entonces la importancia que tuvo la edad media dentro del derecho del comercio, puesto fue en esta época en la que esta rama del derecho se desarrolló y tuvo normas propias.

El derecho mercantil volvió a tener otro cambio después de la revolución francesa, en donde sus bases ideológicas son los principios de igualdad y libertad - libre iniciativa y libre competencia en lo económico. La revolución francesa proclamó de inmediato la libertad de ejercicio del comercio y terminó con el monopolio de los gremios de comerciantes y corporaciones. “La revolución industrial, los inventos importantes en la ciencia, exigieron esa objetivación que durante largo período inspiró a códigos en el mundo entero”.²

¹ Villegas Lara, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Pág. 31.

² *Ibid.* Pág. 32.

Lo anterior sentó las bases para el derecho mercantil moderno, a lo largo del siglo XX, el derecho mercantil se caracterizó por la lucha entre el capitalismo y el comunismo como sistemas económicos; a mediados del mismo, después de la caída del comunismo se fue dando pie a una tendencia privatizadora surgieron nuevas formas de financiamiento y se fortaleció el mercado de valores como un instrumento de obtención de crédito durante este periodo el mundo experimenta un desarrollo acelerado en la ciencia y la tecnología y un apogeo en el comercio dando como resultado la globalización.

“La concepción hoy dominante es la que entiende que el Derecho mercantil es el derecho que regula la actividad habitual de las empresas. El concepto de Derecho mercantil gira por lo tanto en torno a lo que es una empresa y cuál es su actividad típica.”³ Lo anterior quiere decir que el derecho del comercio se fundamenta en la forma en la cual se puede realizar las actividades de las empresas dentro de Guatemala y el mundo.

En Guatemala; por su parte en el año de 1942, se promulga un nuevo Código de Comercio, Decreto número 2946 del Presidente de la República. El 28 de enero de 1970, se promulga nuestro actual Código de Comercio, Decreto 2-70, del Congreso de la República; el cual pretende ser instrumento moderno, adaptado a las nuevas necesidades de tráfico comercial en Guatemala, tanto en el aspecto nacional como internacional y es la ley que rige el tráfico mercantil en territorio nacional.

³ Díez Estella, Fernando. *Temario de derecho mercantil*. Pág. 6.

1.2. Definición de derecho mercantil

Es necesario definir en qué consiste el derecho de comercio de forma general y en Guatemala.

“El derecho comercial es llamado también, y tal vez preferentemente, derecho mercantil, es el que está formado por los principios doctrinales, legislación y usos que reglan las relaciones jurídicas particulares que surgen de los actos y contratos de cambio, realizados con ánimo de lucro por las personas que del comercio hacen su profesión.

La definición expresada por este autor, que por sí sola podría ser discutible, queda aclarada y completada cuando señala su contenido al decir que comprende lo relativo a los comerciantes individuales, compañías o sociedades lucrativas, las actividades bancarias y bursátiles, la contratación peculiar de los negocios mercantiles, los títulos valores y otros efectos del comercio, lo relacionado con el derecho marítimo y lo relativo a suspensión de pagos y quiebras además es parte del derecho privado que regula las relaciones de los particulares concernientes al ejercicio de la actividad comercial. o resultantes de la realización de actos de comercio. Además, es el conjunto de principios, preceptos y reglas que determinan y regulan las relaciones jurídicas que el comercio engendra.

Se entiende por derecho mercantil el conjunto de reglas jurídicas que rigen las relaciones de derecho originadas por actos de cambio, fundamentales o auxiliares, celebrados con especulación, encaminados a tomar del productor los productos y a ponerlos a disposición del consumidor.”⁴

Esto quiere decir que el derecho del comercio es un conjunto de reglas y preceptos que sirven para normar los negocios, contratos, sujetos y títulos vinculados con el tráfico mercantil.

“El derecho mercantil se define como el conjunto de normas jurídicas que se aplican a los actos de comercio legalmente calificados como tales y a los comerciantes en el ejercicio de su profesión. Es una rama especial del derecho privado que, frente al derecho civil, rige singularmente relaciones privadas que constituyen la materia mercantil”.⁵

Esta definición, afirma que el derecho mercantil que trata de normar la forma en la cual se realizan los actos de comercio, dependiendo a las necesidades del cada caso.

“Conjunto de normas que regulan las relaciones de los particulares cuando ejercen la profesión del comercio (comerciantes) o cuando celebran actos de comercio”.⁶ Lo anterior afirma la importancia de las relaciones particulares de comercio y como es este derecho el encargado de normar estas relaciones al darle forma jurídica.

⁴ Ossorio Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 300

⁵ Quevedo Coronado, Francisco Ignacio. **Derecho mercantil**. Pág. 4.

⁶ Moto Salazar, Efraín. **Derecho mercantil**. Pág. 341.

“Es el conjunto coordinado de estructuras ideales pertenecientes al ordenamiento jurídico general y destinadas a realizarse o actualizarse principalmente en la actividad de la producción o de la intermediación en el cambio de bienes o servicios destinados al mercado en general”.⁷ Integran el ordenamiento jurídico mercantil normas; leyes mercantiles, sujetos; comerciantes, cosas empresas, títulos de crédito, mercancías.

“Es el conjunto de normas jurídicas, codificadas o no, que rigen la actividad profesional de los comerciantes, las cosas o bienes mercantiles y la negociación jurídica mercantil”.⁸

Este autor apunta lo que el derecho del comercio significa dentro de Guatemala y como dentro de las prácticas mercantiles pueden o no existir situaciones que están reguladas, pero que se consideran como dentro de este derecho; además agrega la actividad de los comerciantes, las cosas, bienes y la negociación jurídica como parte del derecho mercantil. De tal forma para poder tener una consideración completa respecto al derecho mercantil se deben tomar los siguientes elementos:

- a. “Los sujetos que participen directamente en el derecho mercantil, como comerciantes, banqueros, etc., con las excepciones marcadas en el Código de comercio

⁷ Cervantes Ahumada, Raúl. **Derecho mercantil**. Pág. 40.

⁸ **Op. Cit.** Pág. 42.

- b. Por el objeto, llamado cosa mercantil, por ejemplo, los buques mercantes o títulos de valor
- c. Por la finalidad del acto que consiste en el cambio de mercancías o servicios
- d. Por los actos constitutivos de las sociedades mercantiles. Cuando se refiere al derecho mercantil conceptualizándolo como derecho del comercio, nos encontramos en un error garrafal porque el derecho mercantil comprende
- e. Algo más que las relaciones jurídicas comerciales, también está conformado por instituciones jurídicas que de ninguna forma persiguen una finalidad comercial”⁹

El derecho mercantil, como se puede observar no ha sido obra de legisladores y juristas sino que apareció y se desarrolló de forma empírica para satisfacer necesidades de las personas que se dedican habitualmente al cambio, resolviendo con ello las deficiencias del derecho común.

El derecho mercantil es de orden netamente privativo, no obstante, existe dentro de este el llamado derecho público mercantil el cual se define como aquellos asuntos del derecho del comercio en los cuales el Estado como máxima autoridad nacional garantiza y protege la forma en la cual se deben de realizar los negocios jurídicos mercantiles dentro de su extensión territorial. En ese contexto el derecho público mercantil se circunscribe de esta forma:

⁹ Cervantes Ahumada, Raúl. Op. Cit. Pág. 189.

- a. A los principios constitucionales que se refieran a la libertad mercantil
- b. A la legislación sobre impuestos que graviten sobre el comercio interior y exterior.
- c. A las leyes que determinen los límites que por motivo de interés público, bien o malentendido, restrinjan la libertad de comercio o le concedan privilegios o franquicias.
- d. A las leyes que establecen autoridades, corporaciones o funcionarios encargados de intervenir oficialmente en los diversos ramos de la actividad comercial.
- e. A las instituciones no oficiales, aunque si autorizadas, permitidas o reconocidas por la ley y que se dedican, ya sea a grandes operaciones mercantiles o bien a desempeñar funciones reguladoras del comercio o servir de intermediario entre el comercio y el gobierno o sus agentes
- f. Al derecho marítimo y a la legislación internacional en materia de comercio.

Se puede determinar que siempre que se trate de la interacción del Estado con las formas mercantiles y cómo será el encargado de velar porque las negociaciones sean conforme a la ley y garantizando el trato justo así como los principios de la negociación mercantil en cada caso.

El Código de Comercio de Guatemala confirma la aplicación de la ley mercantil en Guatemala, ya que el Artículo 1 afirma: “Los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos mercantiles y cosas mercantiles, se regirán por las disposiciones de este Código y, en su defecto, por las del derecho civil que se aplicarán e interpretarán de conformidad con los principios que inspira el derecho mercantil.” Con lo cual cada vez que se tome en consideración uno de estos factores, se estará hablando de derecho del comercio y como tal se debe de regir las disposiciones de esta norma además de los principios que establece el derecho del comercio.

1.3. Fuentes del derecho mercantil

Es necesario analizar las fuentes del derecho del comercio, conforme a la doctrina; se debe de establecer que las fuentes del derecho de forma general, se definen como las diversas formas del desenvolvimiento del derecho a las cuales debe acudir para conocerlo y aplicarlo. Es el fundamento, principio y origen de las normas jurídicas y, particularmente, del derecho positivo de un Estado en una determinada época, en ese sentido se puede determinar que las fuentes del derecho mercantil son las siguientes:

- a. **La ley:** En el sentido jurídico, es toda norma de conducta justa, obligatoria y de observancia y beneficios comunes. Ley mercantil “Es la norma de derecho comercial, dictada, promulgada y sancionada por la autoridad pública, aun sin el consentimiento de los particulares.”¹⁰ En Guatemala, la ley principal es el Código de Comercio además de leyes conexas, al mismo tiempo, una ley tiene carácter de mercantil no

¹⁰ Moto Salazar, Efraín. *Op. Cit.* Pág. 347.

solo cuando el legislador se lo ha dado explícitamente, sino también cuando recae sobre materia que por la propia ley o por otra diversa, ha sido declarada comercial

- b. **La jurisprudencia:** Es el criterio de interpretación judicial de las normas jurídicas del Estado que prevalece en las soluciones de un caso parecido, y se inspira en el propósito de obtener una interpretación uniforme del derecho, en ese sentido se puede decir que la jurisprudencia puede servir para solventar problemas mercantiles.
- c. **La costumbre:** Se puede determinar que la costumbre es la fuente principal del derecho mercantil, debido a la celeridad y el poco formalismo que caracteriza a esta rama del derecho, así se denominan las reglas generalmente admitidas entre comerciantes para la realización de ciertos actos mercantiles, que han sido impuestas por la costumbre del tráfico mercantil. En todo caso, no debe admitirse la aplicación de costumbres contrarias a las disposiciones expresas de la ley, ni las que se funden en actos ilícitos o contrarios a los principios del orden público. El derecho mercantil, es de formación eminentemente consuetudinario. Es la norma creada e impuesta por el uso social, ha surgido de la opinión popular y está sancionada por un largo uso. Se requiere que la repetición se efectúe con el convencimiento de que tal conducta es obligatoria.
- d. **La doctrina:** Esta es otra de las fuentes del derecho del comercio, se define como aquel conjunto de opiniones de los autores y tratadistas del derecho, quienes fundados en los principios lógicos que se desprenden de toda la legislación positiva,

constituyen los principios del derecho. La doctrina es el conjunto de las producciones debidas a la ciencia jurídica, en tanto esos trabajos tengan por objeto exponer el derecho o interpretarlo; en sentido lato: es la opinión autorizada y racional compartida por uno o más jurisconsultos sobre un punto controvertido de derecho que suple la omisión de la ley; en sentido estricto: significa la jurisprudencia de los tribunales.

1.4. Características del derecho mercantil

Es necesario analizar cuáles son las características que delimitan al derecho mercantil, estas son las siguientes:

- a. **"Es poco formalista:** Los negocios mercantiles se concretan con pocas formalidades, pero más que todo, el poco formalismo se traduce en que las partes pueden elegir la forma que deseen; en tanto que la forma salvo excepciones tratadas adelante en derecho mercantil no es un requisito *ad solemnitatem*, sino *ad probationem*, esto quiere decir, que la formalidad exigida por la ley en la constitución y otorgamiento de un acto jurídico tiene como finalidad la prueba del acto jurídico, la ausencia de la formalidad requerida no invalida el acto, ya que se puede subsanar posteriormente, o sea que la forma no es esencial para la existencia del acto jurídico, su finalidad principal es prueba del acto jurídico.

- b. **Inspira rapidez:** El tráfico comercial exige una amplísima liberación de las dificultades jurídicas para la realización de los negocios, y en lugar de formas complicadas, requiere de recursos jurídicos rápidos para la pronta realización de las exigencias del comercio, y al ser poco formalista, el derecho mercantil contribuye a la rapidez dentro del tráfico comercial; el comerciante debe negociar en el menor tiempo posible, porque de no hacerlo así, la competencia podría hacerle perder el negocio.
- c. **Adaptabilidad:** El derecho mercantil es un derecho elástico y flexible y las normas jurídicas que surgen para cada nueva necesidad del tráfico, se requiere que frente a aspectos cambiantes no obstaculicen, sino al contrario facilitan los negocios mercantiles, adaptándose a las nuevas circunstancias.
- d. **El derecho mercantil tiende a ser internacional:** Actualmente la dinámica del comercio, los cambios competitivos citados anteriormente, hacen que el derecho mercantil, el comercio y las instituciones jurídicas mercantiles tienden a ser uniformes, permitiendo el intercambio a nivel internacional. Esto es que el tráfico mercantil no está limitado ni vinculado a fronteras políticas de los Estados, sino al contrario, se tiende a vender los productos nacionales en el extranjero y así mismo, a la compra de productos extranjeros.
- e. **Posibilita la seguridad del tráfico mercantil:** Esta seguridad es en la forma de contratar que regula la legislación mercantil, la que a pesar de ser incipiente en el

tráfico comercial se garantiza en la observancia estricta de que la negociación mercantil está basada en la verdad sabida y la buena fe guardada, por lo que ningún acto posterior puede desvirtuar lo que las partes han querido al obligarse.”¹¹

Las anteriores intentan determinar la manera en la cual se aplica el derecho del comercio y como se puede llevar a cabo las negociaciones mercantiles.

1.5. Principios del derecho mercantil

Los principios del derecho del comercio son aquellos que establecen cómo se deben de realizar las normas que traten de realizar dentro de esta rama del derecho, en tal sentido, los principios del derecho mercantil son los siguientes:

- a. **La buena fe:** Según este principio en el derecho mercantil, las personas individuales o jurídicas, realizan sus actividades mercantiles de buena fe, en sus intenciones y deseos de negociar, esto porque es un requisito esencial de los contratos mercantiles que permite interpretar los actos de comercio con arreglo a este principio, toda vez que en oportunidad será preferible atender a la intención de las partes contratantes que se relacionan mercantilmente a la sombra de la confianza que mutuamente se inspiran, que a la ley que por demasiado severa y poco práctica no cumple en determinadas ocasiones las exigencias jurídicas que está llamada a desempeñar.

¹¹ Ibid. Págs. 50-52.

- b. **La verdad sabida:** Siendo el comercio una manifestación de la actividad humana, claro es que la verdad sabida unida con la buena fe de las partes que se relacionan para negociar con los productos o la prestación de servicios que la industria del hombre proporciona ha de observarse rigurosamente, ya que sería muy difícil el progreso comercial si los comerciantes no conocieran sus derechos y obligaciones en los negocios mercantiles que realizan.

- c. **Toda prestación se presume onerosa:** Se refiere este principio a que los comerciantes en todo bien o servicio que negociaren no será en forma gratuita.

- d. **Intención de lucro:** Se refiere este principio a que los comerciantes en su actividad profesional buscarán obtener una ganancia o utilidad.

- e. **Ante la duda debe favorecerse las soluciones que hagan más segura la circulación:** Según este principio, los comerciantes en su actividad y por ser el derecho mercantil poco formalista deben a través de la buena fe y verdad sabida, posibilitar el tráfico mercantil en forma segura.”¹²

Los principios anteriores se conjuntan en para darle forma a como se deben de realizar las negociaciones mercantiles dentro de Guatemala, toda vez que las negociaciones se han de hacer de buena fe; respecto a que no debe de haber ninguna intención oculta para poder negociar y es por esto que las condiciones de los negocios han de ser conforme a la verdad sabida.

¹² Villegas Lara, René Arturo. *Op. Cit.* Pág. 344.



Al mismo tiempo la intención de lucro tiene que ver con la onerosidad del acto, es decir que no será gratuito y se realiza con la única finalidad de realizar una ganancia para las partes que concuerden en un negocio, además siempre será favorable la manera en la cual el negocio se puede perfeccionar.

Se puede afirmar entonces que el derecho mercantil, ha servido para regular todos aquellos elementos que conforman no solo el comercio sino también en el tráfico mercantil del territorio nacional, sino también de todos los títulos de crédito y demás cosas mercantiles dentro de Guatemala.





CAPÍTULO II

2. El contrato mercantil

A continuación, se desarrollará un análisis completo de la institución jurídica del contrato, de tal forma que será evidente la importancia que tiene esta institución dentro de la investigación desarrollada.

2.1. El negocio jurídico mercantil

De conformidad con lo propuesto con Villegas Lara, quien indica: "Teniendo en cuenta que el derecho mercantil es el conjunto de normas jurídicas codificadas o no que regulan la actividad profesional de los comerciantes, las casas mercantiles y los negocios jurídicos mercantiles".¹³

Analizando lo escrito, podemos decir que el negocio jurídico mercantil es el negocio que tiene por objeto un acto de comercio, de tal forma que un acto de comercio es todo aquel acto regulado en el Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la Republica o cualquier otro equivalente, por lo tanto, el negocio jurídico mercantil debe de ser considerado como un acto de comercio en función de la intervención que tendrán las partes, si estos son comerciantes o no, en función de su objeto.

¹³ Villegas Lara, René Arturo. Op. Cit. Pág. 11.

En este sentido, el Artículo dos del Código de Comercio, establece que son comerciantes las personas que en nombre propio y con fines de lucro ejercen las siguientes actividades:

- a. La industria dirigida a la producción y transformación de bienes y la prestación de servicios
- b. La intermediación de bienes y la prestación de servicios
- c. La banca, seguros y fianzas
- d. Los auxiliares de los anteriores

Del Artículo anterior podemos deducir entonces que actos o actividades se consideran de comercio y que personas se consideran comerciales. Asimismo, es imperativo mencionar que de acuerdo con la legislación guatemalteca considera como comerciantes a las sociedades mercantiles, cualquiera sea su objeto.

Es por eso que se puede considerar que el negocio jurídico mercantil es en el cual intervienen personas consideradas comerciantes realizando los actos calificados de comercio en la legislación, es decir, es un acto voluntario y lícito realizado de conformidad con la norma jurídica en virtud de la cual dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones derivados de actos o actividades comerciales.

2.2. Características de las obligaciones mercantiles

Antes de iniciar lo relativo al contrato mercantil, es menester tomar en cuenta las características propias de las obligaciones mercantiles con la finalidad de obtener una perspectiva amplia de los hechos que puedan suscitarse en la relación contractual mercantil. Las cuales se desarrollan a continuación:

1. Solidaridad de los deudores: Existe mancomunidad en las obligaciones en las cuales intervienen dos o más personas ya sea en la parte activa o pasiva y de acuerdo a lo que establece el Código Civil, en el Artículo 1347 podemos afirmar que la mancomunidad puede ser simple o solidaria, es simple cuando uno de los sujetos responde de una parte de la obligación y solidaria cuando cualquiera de ellos responde de la totalidad frente al sujeto del derecho.

De acuerdo al Artículo 1353 del código anteriormente mencionado, para que una obligación mancomunada sea solidaria, se necesita que se pacte expresamente.

Por otra parte, el Código Civil en el Artículo 1348 se refiere que por la simple mancomunidad no queda obligado cada uno de los deudores cumplir íntegramente la obligación, ni tiene derecho cada uno de los acreedores para exigir el total cumplimiento de la misma. En este caso, el crédito o la deuda se considerarán divididos en tantas partes como acreedores o deudores haya, y cada parte constituye una deuda o un crédito separado.

El Artículo 1352 del Código Civil, determina la mancomunidad solidaria se da cuando varios deudores están obligados a una misma cosa, de manera que todos o cualquiera de ellos pueden ser constreñidos al cumplimiento total de la obligación, y el pago hecho por un solo libera a los demás; con respecto a los acreedores cuando, cualquiera de ellos tiene el derecho de exigir la totalidad del crédito, y el pago hecho a uno de ellos libera al deudor.

Con las bases sentadas en cuanto a la mancomunidad en el área del derecho civil, es momento de analizar lo prescrito en el ámbito mercantil, con esto en mente el Artículo 674 del Código de Comercio, está claramente establecido que la solidaridad se presume en cuanto a las obligaciones mercantiles, salvo disposición en contrario.

2. Exigibilidad de las obligaciones sin plazo: De conformidad con el Artículo 1283 del Código Civil, cuando se omite pactar el plazo, o se deja a voluntad del deudor fijar la duración del mismo, el acreedor tiene que recurrir a un juez competente para lo que determine, en sentido contrario este a lo dispuesto en este Artículo, aparece una especialidad de las obligaciones mercantiles ya que el Artículo 674 del Código de Comercio indica que las obligaciones en las que no se pacte plazo son exigibles inmediatamente a menos que el termino sea consecuencia de la propia naturaleza del contrato.

3. Mora mercantil: La mora es entendida como el *status* jurídico en que se encontrara el sujeto si no cumple con su obligación o no acepta la presentación que le hace el

deudor, la característica propia del derecho civil es que, para caer en mora, salvo las excepciones que establece el Artículo 1431 del Código Civil, es necesaria la interpelación, o sea, el requerimiento en forma judicial o por medio de un notario. Al contrario, en las obligaciones y contratos mercantiles se incurre en mora sin necesidad de requerimiento, bastando únicamente que el plazo haya vencido o sean exigible.

El Código Civil establece que la mora del deudor genera danos y perjuicios que deben ser pagados al acreedor; el mismo código establece que se debe de probar fehacientemente que esos daños y perjuicios se han causado o que necesariamente deban causarse, no siendo suficiente la simple reclamación o pretensión, a menos que se trate de una cláusula indemnizatoria.

En lo mercantil por su parte, hay un mandato para el deudor moroso de pagar los daños y perjuicios salvo pacto en contrario; cuando la obligación tuviere por objeto una cosa cierta y determinada o determinable estos daños y perjuicios se cuantificarán en relación al interés legal sobre el precio del contrato y a la falta de este, por el que tenga en la plaza al día del vencimiento, el de su cotización en la bolsa si se trata de títulos de crédito, y en defecto de lo anterior, el que fijen expertos.

4. **Derecho de retención:** Conforme a lo establecido por la ley en Artículo 682 del Código del Comercio, el derecho de retención consiste en conceder al acreedor mercantil la facultad para retener bienes muebles o inmuebles de su deudor, que

se encuentren en su poder con el objeto de que estos cumplan como garantía del cumplimiento de la obligación.

Estos bienes continúan siendo propiedad del deudor, el acreedor por su parte debe de velar por su conservación por eso la ley le asigna a este las funciones de un depositario, las cuales se enumeran a continuación:

- a. Guardar la cosa depositada y abstenerse de hacer uso de ella;
- b. Registrar las cosas que se han entregado embaladas o selladas;
- c. Avisar de cualquier pérdida o deterioro que pudiera sufrir la cosa y de las medidas que deben tomarse para evitarlo;
- d. Indemnizar los daños y perjuicios que por dolo o culpa sufre el deudor con relación a la cosa.

Otras disposiciones en cuanto a la retención son las siguientes:

- a. Cesa la retención si el deudor consigna la suma adeudada o la garantiza;
- b. La disposición que el deudor haga de los bienes retenidos no afecta la retención;
- c. Cuando los bienes retenidos son embargados, el acreedor que los posee tiene derecho a conservar los bienes con carácter de depositario judicial, a ser pagado preferentemente si el bien retenido estaba en su poder en razón del mismo contrato que origina su cuenta ya ser pagado con prelación al embargante, si su relación de crédito es anterior a la de este;

d. El acreedor que retiene pagara costas judiciales, daños y perjuicios, si no entabla la demanda dentro del término legal, o si se declara improcedente su demanda. La ley no es específica el término para entablar la demanda, al menos que en cada contrato se pronuncie sobre este particular.

5. Capitalización de intereses: Esta figura es conocida también con el nombre de anatocismo lo cual es prohibido en el ámbito civil, capitalizar intereses significa que cuando el deudor deja de pagarlos, la cantidad que se adeude por ese concepto acrecienta el capital, de manera que, a partir de la capitalización, los intereses aumentan porque se elevó la suma del capital.

Dentro del derecho mercantil vigente, la capitalización de intereses esta normada en el Artículo 691 del Código de Comercio; establece que todo tipo de obligación mercantil siempre que así se pacte en el contrato y que la tasa de interés no sobrepase la máxima que cobran los bancos, permitiéndola únicamente en el negocio bancario.

6. Vencimiento de las Obligaciones de tracto sucesivo: De conformidad con el Artículo 693 del Código de Comercio; las obligaciones de tracto sucesivo a falta de un pago dan por vencido el plazo de la obligación, y la hace exigible salvo pacto contrario entre las partes.

Se puede determinar que estas características determinan la forma en la cual han de cumplirse las obligaciones en el caso del derecho mercantil de tal manea que se pueda

determinar la importancia de estas en Guatemala, estas poseen esta preponderancia en el caso de la forma como debe de realizarse la contratación mercantil de tal manera que se pueda exigir lo pactado entre las partes y que a partir de esto, se pueda realizar el negocio jurídico en las mejores condiciones posibles.

2.3. La contratación mercantil

Es preciso definir en qué consiste el contrato, para tal efecto se puede definir de esta manera: “El contrato como herramienta jurídica de acceso a los bienes y servicios, debe de servir para la consolidación de un derecho justo, imprescindible para el sistema democrático y la convivencia en paz”.¹⁴

Es necesario entonces afirmar que la importancia de los contratos es el de establecer un derecho justo, ya que a través de esta herramienta jurídica se coadyuva a la democracia y la convivencia en paz.

“La contratación es uno de los pilares del campo de estudio del derecho civil, por lo tanto, no es posible hacer un análisis histórico sin tomar en cuenta a los precursores de esta Rama del Derecho. Así es que en primer plano se debe tener en cuenta al derecho romano, donde originariamente, la voz *contractus* no parece haber poseído un preciso significado técnico-jurídico. Etimológicamente, *contractus* es el participio pasivo del verbo *contrahere*, por lo cual designa genéricamente como lo contraído. En ese sentido, lo contraído es un negocio o, más exactamente, una obligación *negotium*

¹⁴ Ghersi, Carlos Alberto. *Contratos civiles y comerciales*. Pág. 34.

contractum, obligatio contracta. Contractus es, pues, aquella situación que da origen a ese especial *vinculum iuris* en que la *obligatio* consiste”.¹⁵

Para entender el alcance de la palabra contrato, es necesario que se establezca la etimología de esta palabra, la cual establece que este término se utiliza para representar una obligación entre las partes y el vínculo que las representa; es decir, que el contrato desde el tiempo del derecho romano ha sido asociado con las obligaciones que surgen entre las partes, quienes de forma voluntaria se vinculan en un cúmulo de derechos y obligaciones. Respecto a la historia del contrato, se puede afirmar que la primera vez que se utilizó el término contrato fue en el derecho romano, donde el *contractus* era la forma en la cual las personas se obligaban dentro del *ius civile*.

Doctrinariamente, se puede definir como: “Hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a regir sus derechos”.¹⁶ Este autor afirma que el contrato se establece como un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, que tienen como finalidad el obligarse entre sí, para un asunto determinado.

La doctrina española, afirma que contrato es: “El acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud de la cual las partes dan vida, modifican y extinguen una

¹⁵ Betti, Emilio. *Teoría del negocio jurídico*. Pág. 70.

¹⁶ Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Pág.167.

relación jurídica de carácter patrimonial”.¹⁷ El contrato es también un acuerdo de voluntades, en donde convergen para una relación jurídica determinada, la cual tiene como objeto que personas consientan en obligarse respecto de otras u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

Por su parte, el Código Civil en el Artículo 1517 estipula: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Al mismo tiempo el Artículo 1518 del mismo Código Civil establece: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

Estos Artículos establecen que hay contrato, siempre y cuando dos o más personas se pongan de acuerdo en una obligación conforme a la ley, ya sea para crearla, modificarla o extinguirla; se considera como válidos aquellos contratos que únicamente se perfeccionan con el consentimiento, salvo en esos casos que la formalidad sean obligatorios.

Contextualizando lo anterior, se hace necesario establecer en qué consisten y cuáles son los sistemas de contratación que acepta la doctrina y la legislación de Guatemala.

En tal sentido, los sistemas de contratación son: Los diferentes criterios con que en cada legislación se determina la base fundamental a que ha de ajustarse la formación

¹⁷ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho civil español*. Pág. 329.

de los contratos; Entre los sistemas de contratación se encuentran, los siguientes:

- a) Formalista: “Este sistema fue el primero en utilizarse, sobre todo era aplicado en los pueblos antiguos, se caracterizaba por la exigencia de requisitos de índoles esencial, estos eran necesarios para la existencia y validez de los contratos. En la mayoría de las legislaciones orientales este tipo de contratación tuvo una naturaleza eminentemente religiosa, mientras que la romana y germana tuvo más bien un carácter totalmente civil”.¹⁸

Lo anterior determina la importancia que tiene los requisitos formales respecto a la creación de los contratos, es decir la manera en la cual se cumplen los mismos de forma ordenada y concatenada para poder perfeccionar el contrato y la manera en la cual este debe de nacer a la vida jurídica.

- b) Consensual: Este sistema nace como consecuencia de la aplicación del sistema formalista por romanos y germanos, como estos ya tenían una forma para realizar una contratación, no representó problema alguno hasta que surgieron relaciones por medio de las cuales las partes se obligan a alguna cosa, pero contenían características que las hacían diferentes y complejas, lo cual trajo como resultado entre los particulares un aumento de relaciones que no estaban previstas.

“Esto derivó a que las personas, utilizaran su consentimiento en las relaciones en las cuales se involucraron, dejando a un lado lo que les era impuesto por el formalismo, de

¹⁸ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 7.

esta forma las relaciones contractuales surgidas entre los pobladores de esas regiones dieron como resultado que estas se perfeccionasen a través del consensualismo, independientemente de cómo estos quedarán expresados.”¹⁹

Este sistema determina que la validez del contrato depende del consenso entre las partes, de tal manera que cuando estos estén de acuerdo en realizar el contrato el mismo se perfecciona y puede empezar a surtir efectos legales.

c) Sistema Ecléctico o Moderno: “Este sistema surge de la necesidad que tienen las legislaciones actuales de asegurar a las partes que intervienen en un contrato de la imprecisión que puede surgir, cuando la forma en la cual deben constar no es esencial para su perfeccionamiento, pero sí lo es el consentimiento. Por lo anterior, el consensualismo no es válido de forma pura en ningún ordenamiento legal, lo cual ha producido que la voluntad sea obtenida y comprobada de forma escrita, aunque permitiendo que, en ocasiones excepcionales, baste sólo el conocimiento.”²⁰

Se puede determinar entonces la importancia que adquiere la forma en la cual los contratos pueden suscribir, para que los mismos puedan tener forma jurídica de conformidad con la doctrina y la ley, de tal manera que todos los elementos convergen para la eficacia de los mismos y como estos pueden alcanzar los objetos propios de la contratación en Guatemala.

¹⁹ Ibid. Pág. 10

²⁰ Ibid. Pág. 10.

Habiendo definido al contrato de forma particular, es preciso señalar en qué consiste la contratación mercantil y cuáles son los principios que rigen esta forma de contratación, de tal manera que sea posible determinar la validez de los contratos de corredor de seguro en Guatemala y todas sus modalidades.

En tal sentido, se puede afirmar que se define al contrato mercantil como: “Aquellos que están legalmente regidos por una rama especial del derecho, el mercantil o comercial, y revestirán el carácter de tales cuando reúnan las características que establezcan las leyes respectivas de cada país. Algunos países consideran que son contratos comerciales los que se realizan entre comerciantes, sin importar su objeto criterio subjetivo mientras en otros se toma en cuenta el objeto del contrato, o sea, si tiene un fin de lucro y sí intermedia en las relaciones de producción y consumo de bienes. Se exigen en general para su perfeccionamiento, menos solemnidades que en los contratos de materia civil, para agilizar las transacciones de este tipo. Los medios de prueba son también más amplios que en los contratos civiles”.²¹

Un contrato puede ser considerado acto de comercio en función del estado de las partes que intervienen en él, es decir, si estos son comerciantes o no; en función de su objeto, si tiene un objeto que el Código de Comercio de Guatemala se reputa mercantil o no, o en función de los dos criterios tornados conjuntamente, con todo esto en base a los Artículos 2, 4 y 5 del Código de Comercio de Guatemala.

²¹ Araya, Celestino, **Títulos Circulatorios, derecho cambiario**. Pág. 10.

Por ejemplo, el contrato de constitución de sociedad anónima es eminentemente mercantil, ya que se puede decir que en función de su objeto, que radica en la puesta en común de bienes y/o servicios para la realización de una actividad económica con ánimo de lucro, es independiente el carácter de comerciantes o no comerciantes de las partes que lo suscriban; así como el contrato de mutuo será mercantil si cualquiera de las partes es comerciante, en la legislación guatemalteca se da en el caso de que el mutuante sea una entidad bancaria o financiera. De conformidad con la doctrina existen distintos principios dentro la contratación mercantil, en tal sentido se pueden citar los siguientes:

- a. "La verdad sabida
- b. La buena fe guardada
- c. Toda prestación se presume onerosa
- d. La intención de lucro
- e. Ante la duda debe favorecerse las soluciones que hagan segura la circulación."²²

El cumplimiento de los deberes y el ejercicio de los derechos son rigurosos porque solo de esa manera puede conseguirse armonía en la intermediación para la circulación de los bienes y la prestación de servicios. El Artículo 699 del Código de Comercio, establece: "Todas las obligaciones mercantiles se interpretan, ejecutan y cumplen conforme a los principios de verdad sabida y buena fe guardada".

²² Alvarado Sandoval, Ricardo. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Pág. 514.

El poco formalismo con el que se desarrollan estos principios funciona como parte de su propio núcleo, de tal forma que las partes obligadas conocen a totalidad sus derechos y obligaciones al momento de cumplir con los requisitos del contrato, vinculándose por lo tanto dentro del entendimiento de la buena fe en la cual se presume que no hay ninguna intención oculta; ya que, si se contrata de otra manera, se destruiría la seguridad del tráfico mercantil.

2.4. Características de la contratación mercantil

A continuación, se analizan las características principales que existen en la contratación mercantil, de acuerdo con la doctrina y de conformidad con la ley nacional vigente.

a) Representación mercantil: Dentro del ámbito del derecho mercantil, la representación que se utiliza es la que se denomina representación aparente, que es aquella que se da cuando una persona se manifiesta como representante de otra sin necesidad de mandato.

La ley en el Artículo 670 del Código de Comercio establece lo siguiente: “Quien haya dado lugar, con actos positivos u omisiones graves a que se crea, conforme a los usos del comercio, que alguna persona está facultada para actuar como representante, no podrá invocar la falta de representación respecto a terceros de buena fe”.

b) Formas del contrato mercantil: De conformidad con el Código Civil de Guatemala, las personas pueden contratar y contratarse por medio de las formas siguientes:

- a. Por medio de escritura pública;
- b. documento privado;
- c. Acta levantada ante el alcalde del lugar; y
- d. Por correspondencia y verbalmente

Sin embargo, dentro del derecho mercantil, la forma de contratarse es más simple, ya que una de las características principales de este derecho es el poco formalismo, y debido a esto las partes quedan vinculadas en los términos que hayan deseado obligarse.

Con esto claro, se puede afirmar que existe una salvedad para esta norma en cuanto a que hay contratos que por disposición de la ley son solemnes tales como los de fideicomiso y sociedad anónima, contratos que para que surtan plenos efectos deben de constar en escritura pública.

c) Cláusula compromisoria: Esta cláusula se incluye dentro de la contratación civil cuando se pacta que en el momento de que surja controversia alguna, las diferencias pueden dirimirse mediante arbitraje; en *contrario sensu*, en el derecho mercantil ya que puede discutirse un contrato mediante arbitraje sin que haya

necesidad de incluir dentro de la escritura pública una clausula compromisoria, todo esto según versa el Artículo 671 del Código de Comercio.

d) Omisión fiscal: Esta se da cuando las partes interesadas en la consignación de un contrato no cumplen con la obligación de pagar impuestos o bien con la obligación fiscal, puede causar que por esta desatención el acto que se pretenda crear adolezca de ineficacia. Sin embargo y basado en lo que está escrito en el Artículo 680 del Código de Comercio llegamos a la conclusión que si bien se ve afectada la buena fe comercial, la omisión fiscal no produce ineficacia, tampoco libera a los obligados de pagar los impuestos omitidos.

e) Libertad de contratación: El Artículo 681 del Código de Comercio establece que nadie puede ser obligado a contratar, sino cuando el rehusarse a ello constituya un acto ilícito o abuso de derecho. De acuerdo a lo versado por la ley entendemos que cada persona tiene libertad absoluta para obligarse en la manera que crea conveniente, y dentro del ámbito mercantil establece que nadie está obligado a contratarse, teniendo como excepción únicamente que él no rehusar contratarse cuando se pueda constituir acto ilícito o abuso de derecho.

2.5. Clasificación de los Contratos

Existen muchas clasificaciones de los contratos dentro de la doctrina, aunque la mayoría de los tratadistas convergen en clasificarlos de la siguiente manera: principales

y accesorios, unilaterales y bilaterales, gratuitos y onerosos, conmutativos y aleatorios, consensuales y reales, típicos y atípicos.

El Código Civil guatemalteco, adopta esta clasificación doctrinaria, razón por la cual se hace una pequeña referencia a cada uno de los contratos anotados en el párrafo que antecede, en tal sentido se puede determinar que la clasificación de los contratos, serán los siguientes:

1. **Contratos principales y accesorios:** El contrato principal es aquel que subsisten y existen por sí mismos. Los accesorios, son aquellos contratos aunados a un contrato principal para existir, de tal forma que, si el contrato principal es declarado nulo, también lo será el accesorio.
2. **Contratos unilaterales y bilaterales:** Son unilaterales aquellos en los cuales solo nacerán obligaciones para una de las partes. Los bilaterales que la doctrina también reconoce como sinalagmáticos son aquellos en los cuales intervienen dos partes, una de ellas será deudora y la otra acreedora.
3. **Contratos gratuitos y onerosos:** Son gratuitos aquellos contratos que buscan obtener de forma recíproca beneficios o utilidades, para las partes que intervienen en estos, los cuales van a resultar de la aplicación del contrato que fue aplicado. Onerosos serán aquellos contratos que persigan que la ganancia obtenida, sea únicamente para una parte de las que intervienen en la obligación.

- 4. Contratos conmutativos y aleatorios:** Los conmutativos; constituyen una subdivisión de los onerosos, en los cuales se apreciará ya sea beneficio o pérdida cierta y determinada la cual iniciará desde el otorgamiento del contrato. Los aleatorios, están referidos a alguna circunstancia o acontecimiento incierto, para que del contrato se derive aumento o detrimento.
- 5. Contratos consensuales y reales:** Los contratos consensuales son aquellos que necesitan el consentimiento de parte para que sean válidos. Los contratos reales son aquellos que necesitan la existencia previa de la cosa para subsistir.
- 6. Contratos típicos y atípicos:** Un contrato es típico cuando la ley estructura es sus elementos esenciales: aparece en el listado que da la ley. Es atípico un contrato cuando no obstante ser contrato porque crea, modifica o extingue obligaciones, no lo contempla la ley de forma específica.
- 7. Contratos Formales o solemnes y no formales:** El derecho mercantil se caracteriza por el poco formalismo, entonces, esta clasificación tiene mucho sentido en el tráfico mercantil, porque cualquiera sea la forma de contratar, será en la mayoría de los casos de forma poco solemne; salvo casos expresos de la ley como el de sociedad o fideicomiso, tiene validez y vincula a las partes. Los contratos formales o solemnes; en tal sentido y desde la óptica del derecho mercantil, son aquellos para los cuales la ley exige una determinada forma sin la cual carecen de

validez jurídica; los no formales: se da cuando el vínculo no deja de ausencia de alguna formalidad. Esto último es la regla en el derecho mercantil.

8. **Contratos Condicionales y absolutos:** El contrato es condicional cuando las obligaciones que genera se sujetan a una condición suspensiva o resolutoria. Un contrato es absoluto, cuando su eficiencia no está sometida a una condición.
9. **Contratos de Tracto único y tracto sucesivo:** Cuando un contrato se consuma o se cumple de una vez en el tiempo, se clasifica como de tracto único o instantáneo. Si las obligaciones se van cumpliendo dentro de un término o un plazo que se prolongue después de celebrado el contrato, se llama sucesivo o de tracto sucesivo.
10. **Contratos conmutativos y aleatorios:** El contrato conmutativo es aquel en que las partes están sabidas desde que el celebra el contrato cual es la naturaleza y alcance de sus prestaciones de manera que aprecian desde el momento contractual el beneficio o la pérdida que les causa o les podría causar el negocio.

El contrato es aleatorio cuando las prestaciones dependen de un acontecimiento futuro e incierto que determina la pérdida o ganancias para las partes, un ejemplo podrá ser el contrato de seguro.

CAPÍTULO III

3. El contrato de corretaje en Guatemala

Es necesario analizar como funciona el contrajo de corretaje en Guatemala y como este se desarrolla de conformidad con la doctrina, así como con la legislación nacional, de tal manera que se pueda determinar la importancia del mismo en el contexto del derecho mercantil.

3.1. Evolución histórica

Es preciso determinar cual ha sido la evolución de este contrato dentro de la historia de la humanidad, para poder analizar la importancia de su inclusión legal, así como los efectos que estos generan.

En tal sentido, se puede afirmar que “En Grecia y Roma los corredores tuvieron bastante importancia, aunque no gozaban de muy buena reputación por la clase de corretaje al que ordinariamente se dedicaban: la conclusión de matrimonios. Aquellos corredores matrimoniales recibieron el nombre de *proxenatae* y fueron analizados como interpretar y conciliar, refiriéndose, entonces, a la función que cumplen los mediadores: interpretar y conciliar la voluntad de las partes”.²³

²³ Arruba Paucar, Jaime Alberto. *El contrato de corretaje*. Pág. 402.

La reglamentación se hacía desde el punto de vista subjetivo, es decir, se regulaba la actividad del mediador como comerciante, pero no el contrato de corretaje y se trataba de una regulación bastante estricta y escrupulosa con la actividad del mediador, debido a la confianza que el él se depositaba.

“En la Edad Media se desarrolló un derecho de corretaje muy elaborado. Aquello, explican los entendidos, debido al incremento del comercio a distancia y el mayoreo. Los mercaderes extranjeros que proveían de mercancías a las villas lo hacían naturalmente por medio de un personaje local, cuyo asesoramiento rápidamente se volvió imprescindible para la actividad del mercader.”²⁴

Dicha costumbre hoy se relaciona indudablemente con la institución de los corredores. En ese entonces, el corredor se presentaba con carácter oficial, siendo un funcionario al servicio de los municipios y corporaciones. Ahora bien, dicho carácter oficial se perfilaba en distintos territorios con mayor o menor nitidez.

Por su parte, “La utilización práctica de la figura de los mediadores comienza con la necesidad de negociar entre un nativo y un extranjero, intermediario que además servía de intérprete. Posteriormente, la actividad se extiende a las operaciones entre los nacionales. En la edad media se desarrolla el derecho del corretaje, muy elaborado, con inclinación al sistema corporativo germánico. El corredor se presenta con un carácter oficial; es un funcionario al servicio de las municipalidades y de las corporaciones. El corredor tiene una posición imparcial y oficial, además controla la

²⁴ Ibid. Pág. 425.

actividad del comercio. Desde fines del siglo XVI, se unifica el derecho del corretaje en Alemania, siendo el corredor un funcionario oficial encargado de la expedición de documentos y de la supervisión. En el siglo XIX, se presenta un cambio en la tradicional concepción del corredor, que sufre una liberación paulatina; se termina el monopolio de los corredores oficiales y al lado de esto se permiten los corredores libres. Posteriormente, el Código de Comercio de 1897, suprime los corredores oficiales, regulando solamente a aquellos que son comerciantes; no obstante, los corredores comerciantes tienen frecuentemente funciones oficiales.”²⁵

La idea de correduría y del contrato de corretaje o mediación, en particular, remonta a varios países con gran tradición jurídica. Por lo anterior, y a modo de introducción, creemos útil repasar las definiciones que algunos de los países europeos del mediterráneo han otorgado al contrato de corretaje.

3.2. Definición de contrato de corretaje

Hay contrato de corretaje: “Cuando una de las partes llamada corredor se compromete a procurar un interesado para que concierte una operación con la otra parte llamada cliente o comitente, quien se obliga a pagar una comisión en caso de que la operación se realice.”²⁶

²⁵ Garrido, José. **Mediación y mediadores en el Tráfico Jurídico Romano**. Pág. 232.

²⁶ Jequier, Eduardo. **Curso de Derecho Comercial**. Pág. 34.

Se puede determinar entonces que el contrato de corretaje es aquel mediante el cual una persona encarga a otra obtener una oferta seria tendiente a la realización de un determinado negocio. En caso de cumplirse con éxito el encargo debe pagársele la remuneración.

Se deduce entonces que, corredor puede ser una persona natural o jurídica. Desde luego, entiende la ley que una u otra tengan especial conocimiento del mercado en que desenvolverán su mediación cualidad que no debe confundirse con la de la experiencia, aunque no la excluye. Ahora bien: justamente esa nota tipifica que el comportamiento del corredor no se agota en el campo de los hechos y que él no. debe limitarse a la presentación de una propuesta de negocio jurídico a terceros, en forma pasiva.

El corretaje es: "La actividad profesional mediante la cual quien la ejerce trata de acercar la oferta con la demanda, a efectos de promover la contratación. En consecuencia, el corredor es un intermediario entre quien ofrece una cosa y quien puede o quiere tomarla, a fin de ponerlos de acuerdo para terminar el negocio jurídico de que se trate. El corredor no actúa como mandatario de las partes interesadas. Algunas legislaciones califican al corredor como auxiliar del comercio."²⁷

En el contrato de corretaje, encontramos un comerciante profesional, que, a cambio de una remuneración, pone todo su esfuerzo para concretar la oferta y la demanda y promover la conclusión de contratos mercantiles.

²⁷ Ossorio, Manuel. *Op. cit.* Pág. 248.

Corredor, entonces, se le llama a la persona que, por su especial tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a la partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación. La actividad que despliega el corredor es completamente promocional, en caminata a poner en contacto a dos personas, para que ellas contraten.

No participa en la conclusión del negocio como mandatario o representante de alguna de las partes, se mantiene al margen, pues su labor cronológicamente es la preliminar, la de promocionar y concertar, pero, al momento de contratar, se margina completamente, pues no actúa por cuenta de ninguno de los contratantes. Estos a su vez, actúan directamente o por medio de apoderados que siempre deberán ser diferentes a la persona del mediador.

Se puede definir entonces este contrato como: "Un contrato preparatorio general, con individualidad propia, cuya esencia consiste en la interposición neutral de un sujeto, llamado corredor o mediador, quien presta un servicio profesional y autónomo, con el objeto de señalar la oportunidad de contratar o de ayudar eficazmente a la conclusión de un negocio, y cuyo efecto de *factio ut des* tiene por característica servicios a cambio de remuneración condicionada a la conclusión efectiva del contrato proyectado".²⁸

En definitiva, se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos

²⁸ Puelma, Álvaro. *Contratación comercial moderna*. Pág. 55.

o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.

En Guatemala, esta institución, se encuentra regulada en el Artículo 301 del Código de Comercio o Decreto 2-70 del Congreso de la República, el cual indica que: "En virtud del contrato de corretaje, una o más partes interesadas en la conclusión de un negocio se obligan a pagar al corredor el corretaje si el negocio se concluye por efecto de su intervención."

El corretaje por su parte está encaminado a conseguir un resultado que es determinante para el cobro de su comisión, cual es el acuerdo de voluntades a que deben llegar los contratantes a raíz de la intervención del mediador. Esta intervención tampoco importa la existencia de vínculo de subordinación alguno con un contratante, porque en último término el corredor; media entre ambos con independencia.

3.3. Características del contrato de corretaje

Es necesario establecer cuales son las características del contrato de corretaje y como este se determinar dentro del presupuesto mercantil en Guatemala, dentro de los cuales pueden ser las siguientes:

- a) La presencia de un profesional en la intermediación de negocios de un determinado ramo o actividad. Tiene un especial conocimiento del mercado sobre bienes muebles o inmuebles, según su especialidad.
- b) Ese profesional recibe un encargo, para que realice una actividad material, consistente en la promoción o ambientación para la celebración de un contrato. Debe contactar a las posibles partes e inducirlos a celebrar el contrato.
- c) Ese profesional no concluye el contrato. Su actividad no es realizar el acto jurídico por cuenta de un tercero como en el mandato, sino que debe realizar meras actividades promocionales y materiales.
- d) Su encargo no es permanente, es solo un intermediario de momento. No sucede con el corredor, lo que sucede con algunos agentes mercantiles que tienen vocación a la duración y a la estabilidad.

El corredor recibe un encargo concreto y luego que lo promociona y contacta a las partes se despide. Pero mientras el agente se caracteriza por la nota de permanencia, la mediación constituye una simple actividad esporádica.

- e) El contrato de corretaje es remunerado. Por su actividad promocional, recibe el mediador una remuneración.

Al mismo tiempo, se puede determinar que este tipo de contratos está contenido en Ley, es consensual, preparatorio, oneroso, de colaboración y es unilateral.

En tal sentido, la naturaleza mercantil de la actividad de intermediación del corredor se mantendrá aun cuando la intermediación se refiera a bienes inmuebles, como es el caso de los corredores de propiedades, por cuanto la mercantilidad del corretaje deriva de su naturaleza misma y no de los bienes sobre los cuales se ejerce.

3.4. Naturaleza jurídica del contrato de corretaje

Para determinar como funciona esta figura jurídica es necesario que se determine como esta se perfeccione en el ámbito del derecho, en tal sentido se pueden afirmar que existen los siguientes postulados sobre la misma:

- a) El corretaje es un contrato: No siempre y no toda la doctrina acepta que el corretaje sea un contrato. Muchos autores han negado que el corretaje sea un contrato, en virtud de que el trabajo de mediador constituye una mera actividad de hecho, que no produce efectos jurídicos hasta en el que se concluye el negocio tratado.

“La discusión ha sido planteada principalmente por doctrinantes italianos, que apoyan el criterio de que el corretaje no es un contrato, sino una promesa unilateral de *locatio conductio operis*, la cual es revocable en cualquier momento por parte del oferente, también señalan que se trata de una promesa unilateral de simple *locatio operis*,

destinada a transformarse en el verdadero contrato de mediación y que solamente cuando se concluye el contrato principal, el corretaje sería un contrato plurilateral, es decir, que intervienen tres partes”.²⁹

De lo anterior, se puede determinar que en ocasiones, se confunde la condición a que está subordinada la eficacia del contrato de corretaje, diciendo que para demostrar que el contrato de mediación no depende del contrato principal, basta considerar que, según la doctrina que impugno, faltaría todo fundamento jurídico a las obligaciones que hubieren podido contraer recíprocamente el mediador y el primer contratante puede, en efecto, haberse comprometido a reembolsar al mediador los gastos de correspondencia, de viajes.

A garantizar un mínimo de retribución por su trabajo; el mediador por su parte puede haberse obligado a realizar determinadas gestiones para preparar el contrato, a ocuparse inmediatamente de él; los dos pueden haberse obligado mutuamente a esperar el resultado de las gestiones durante cierto tiempo; es que van a estar estos derechos pendientes hasta que se encuentre quién tome en consideración las proposiciones del mediador.

Y si después de haber conseguido esto, el comerciante al que el mediador se dirige rechaza el pacto, como ocurre frecuentemente, quedará en nada el contrato y comenzará a vagar de nuevo en busca de su perfección. Semejante peripecia podría

²⁹ Vásquez del Mercado, Oscar. **Contratos mercantiles**. Pág. 409.

acontecer varias veces al contrato de mediación, que pasaría así por una serie de alternativas de vida o muerte antes de saber su definitiva.

b) La autonomía del contrato de corretaje: “El contrato de corretaje o mediación está sometido a una condición suspensiva, cuyo evento futuro consistiría en el hecho de que el mediador cumpla con el encargo que se le ha encomendado, es decir, que procure un tercero que efectivamente celebre el negocio jurídico pretendido con quien le hizo el encargo. No es de recibo esta teoría, pues lograr el cumplimiento del encargo, significaría obtener la verdadera eficacia del contrato, el agotamiento de su finalidad, pero de ninguna manera es condición para su existencia.”³⁰

En el contrato de corretaje se admite que las partes pueden estipular remuneración para el corretaje, aunque no se concluya el negocio encargado; es decir, el contrato de mediación existe independientemente del negocio pretendido. Igualmente, el corredor está obligado de medio a promocionar, a buscar el negocio que pretende quien le hizo el encargo a dedicar su actividad, tiempo e ingenio profesional, en lograr con quien concluir el negocio pretendido y si no cumple con este deber, incumple el contrato. Si el corredor actúa negligentemente y de allí se derivan perjuicios, estará obligado a indemnizar a su encargante.

También se ha querido observar la mediación como unos actos preliminares dirigidos a la realización del negocio principal. Se habla por tanto de la mediación, como contrato preliminar, con una naturaleza similar a la que tendría una promesa de contrato o un

³⁰ Ibid. Pág. 413.

pacto de preferencia. No es de recibo la teoría que observa la mediación como un mero contrato preliminar, pues perfectamente puede existir la mediación con independencia del contrato principal, es más, aunque el contrato principal no llegue a celebrarse. Además, es evidente que, las partes en el contrato de mediación, no serán las mismas en el contrato concertado, por lo menos en cuanto al corredor, quien estará completamente al margen y no intervendrá ni siquiera como mandatario.

c) La mediación es un contrato principal: En los contratos de buena fe, el juez debe valorar las particulares circunstancias del caso, teniendo en cuenta aquello que es dable exigir entre personas justas y leales, el juez tiene en cuenta la equidad para el caso concreto.

3.5. Efectos del contrato de corretaje

Uno de los puntos centrales del estudio del contrato de corretaje o mediación consiste, precisamente, en determinar los efectos de éste. A pesar de existir variada doctrina y jurisprudencia referente a las obligaciones del corredor y el interesado o cliente, observaremos que su determinación no es pacífica, habiendo gran discordancia tanto entre destacados juristas como entre criterios seguidos por nuestros tribunales. Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que el contrato de corretaje o mediación se rige por el principio de la autonomía de la voluntad, por lo que, acorde a lo determinado por la doctrina son los siguientes:

1. El corredor es un comerciante independiente interesado en ganar dinero; pero no es dependiente y no está subordinado a sus clientes, lo que explica la circunstancia de que no contraiga obligación de obtener una oferta, sino que tenga la opción de obtenerla para ganar una remuneración, por lo tanto Desarrolla, en consecuencia, un concepto similar al de la carga en lo que respecta a la actividad del corredor, que lo diferenciaría, en esos términos, de los contratos de mandato y arrendamiento de servicios inmateriales.

El corredor no está obligado a efectuar servicio alguno. El contrato le otorga una oportunidad para ganar una comisión. Si en un caso concreto existe obligación para el corredor de efectuar determinados encargos, en representación y por cuenta del cliente, degenera en mandato o comisión mercantil. Si el intermediario está obligado a realizar determinados servicios por un precio, estaremos en presencia de arrendamiento de servicios.

2. El interesado tiene el derecho a exigir del corredor la actividad media correspondiente al giro que éste ejerce profesional y habitualmente. Es justamente la causa por la cual el interesado ofrece al corredor una remuneración condicional, que en los casos prácticos es singularmente suntuosa. podrá exigírsele al corredor una actividad de mediación que sea debidamente diligente y observe el principio de buena fe.

La principal obligación del cliente consistirá en pagar al corredor la remuneración correlativa al servicio prestado. Aunque ésta consista en una mera obligación de dar dinero, comprobaremos que no está absuelta de controversias en torno a ciertas características que detenta.

El derecho del corredor debe tener el carácter de condicional. Sólo podrá exigir el pago de la comisión en el caso de obtener la oferta encomendada. Si el pago al corredor es a todo evento, se desnaturaliza la institución: en un arrendamiento de servicios, agencia u otra figura comercial distinta del contrato de mediación.

La retribución en favor del corredor se devenga normalmente cuando se realiza la operación o se conciertan las voluntades en un cierre de negocio. El corredor tiene derecho a ella, aunque no se celebre el negocio o no haya cierre, si ha cumplido el cometido encomendado, obteniendo una oferta seria, acorde a las instrucciones recibidas.

Efectivamente será necesario, primero, la existencia de un contrato de corretaje, y, por cierto, el despliegue de una diligencia necesaria por parte del corredor para efectos de obtener la celebración del contrato para cuya intermediación fue contratado que, conforme indicamos previamente, bastará para determinar que el corredor ha cumplido con su obligación de intermediación.



CAPÍTULO IV

4. Determinar los efectos jurídicos que se producen al registrarse como corredor, proyectando sus facultades, privilegios y un régimen disciplinario aplicables a corredores de comercio y corredores de bienes raíces

Es necesario establecer en que consisten los efectos jurídicos que se pueden producir al momento de registrarse como corredor, de tal manera que se deduzca la forma en la cual se realizan en Guatemala, así como se puede establecer la importancia de este en el territorio nacional.

4.1. Consideraciones generales

El corredor es un elemento clave dentro del derecho inmobiliario, puesto que gestiona un importante porcentaje de ventas y arriendos de propiedades en Guatemala, en su calidad de intermediario. Su trabajo está directamente relacionado con una necesidad básica y fundamental de todo ser humano: la vivienda. Principalmente, la compraventa, el arriendo, tasación, estudio de valorización y plusvalía, administración de propiedades.

Se puede determinar que los corredores de bienes inmuebles; habitualmente actos de mediación remunerada entre contratantes para facilitar la conclusión de operaciones sobre inmuebles, establecimientos comerciales o industriales, tales como compraventa,

permutas, arrendamientos e hipotecas, o que, al mismo tiempo, se dedican a la administración de inmuebles ajenos, como actividad conjunta o anexa a la anteriormente expresada, o en caso de que dentro de la administración haya actos de mediación.

Los corredores inmobiliarios se encargan de poner en contacto a interesados en vender y comprar propiedades para actuar como asesor y mediador sin estar ligado a ninguna de las partes. Este oficio de asesoramiento y gestión es muy requerido e importante ya que muchas personas interesadas en comprar un inmueble o en renta de inmuebles no están correctamente informadas sobre las gestiones que deben hacerse y que usualmente requieren tiempo y dedicación y -sobre todo- mucha atención al detalle

La venta de inmuebles es un negocio rentable y la presencia de un corredor inmobiliario facilita la gestión de dicho negocio para que ninguna de las partes, ni vendedor ni comprador, se vea afectado.

Los profesionales inmobiliarios deben tener una mezcla de diversas áreas de estudio: cursos de economía, marketing y finanzas, deben conocer las leyes e incluso un toque de discernimiento sobre el comportamiento humano para manejar conceptos importantes como la psicología del consumidor y conocer las motivaciones de compras o canalizar la impulsividad del cliente, todo siempre en función de su beneficio.



Al haber estudiado alguna rama de las ciencias económicas o derecho, por ejemplo, tienes un perfil adecuado para desempeñarte como asesor o corredor inmobiliario, necesitando solamente cursos complementarios sobre captación inmobiliaria y cursos de marketing y comunicación.

Además del estudio, debes tener cualidades como la honestidad y la facilidad de comunicar tus ideas, así como una impecable ética profesional. Una adecuada preparación como profesional y buenos valores personales son el punto de partida perfecto para que puedas trabajar en el rubro de bienes raíces.

4.2. Análisis del Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala

Es necesario realizar un análisis del Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala y como partir de este se pueden generar efectos jurídicos en el caso de reglamento de corredores en Guatemala, de tal manera que se establezca el impacto que esto genera en el territorio nacional.

En tal sentido, los antecedentes de este acuerdo, son los siguientes: El Congreso de la Republica de Guatemala emite el Decreto Número 2-70 por el cual entra en vigor el Código de Comercio de Guatemala a partir del 1 de enero de 1971.

El Código de Comercio de Guatemala contiene en el capítulo II, lo relacionado con corredores y ésta, es la Ley vigente que afecta a todos los que ejercen la actividad de

intermediación inmobiliaria, corretaje o bienes raíces, desde esa fecha, mediante un reglamento específico llamado De Martilleros y Corredores. A finales del año 2,010 la Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala, propone un Reglamento ante el Ministerio de Economía para sustituir el Reglamento de Martilleros y Corredores, el cual no fue aceptado.

En el 2,011, el Congreso de la República, a través de la Comisión de Defensa del Consumidor y del Usuario, invita a 4 corredores para formar parte de la mesa técnica que propondría un reglamento ante el Ministerio de Economía. A finales del mismo 2,011, se presenta ante el Ministerio de Economía y se entrega al Viceministro el Reglamento propuesto por la Comisión de Defensa del Consumidor y del Usuario.

A finales del mismo 2,011, se presenta ante el Ministerio de Economía y se entrega al Viceministro el Reglamento propuesto por la Comisión de Defensa del Consumidor y del Usuario. El Viceministro de ese entonces, hace saber que El Ministerio de Economía tiene un reglamento que fue hecho internamente, sin tomar en cuenta a ninguna persona individual o jurídica proveniente de la intermediación inmobiliaria y que en ese momento ya estaba para firma del Acuerdo Gubernativo correspondiente. Se detiene la firma del Acuerdo Gubernativo.

En julio 2012 El Ministerio de Economía convoca a La Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala, Cámara de Corredores de Antigua Guatemala, Gremial de Profesionales Inmobiliarios y 3 Corredores independientes para hacerles saber que

el Reglamento presentado por la Comisión de Defensa del Consumidor y del Usuario no procede y en su lugar se propone el Reglamento elaborado por el Ministerio de Economía, a lo cual se opone únicamente la GPI.

En agosto 2012, El Ministerio de Economía, invita nuevamente a los anteriores y se llega al acuerdo de promover el Reglamento para Acuerdo Gubernativo teniendo como oposición nuevamente a la GPI. El 31 de octubre 2012 se publica en el Diario de Centro América el Reglamento de Corredores que sustituye al Reglamento de Martilleros y Corredores.

El Artículo 1 de este acuerdo, deja claro que el objeto del Reglamento es establecer únicamente los requisitos y procedimientos para aplicar lo contenido en el capítulo II del código de comercio relacionado con los corredores y para la obtención de la licencia respectiva.

El Artículo 2, ordena que para ejercer el oficio de corredor se requiere poseer licencia de corredor. Por su parte, no deja claro que es un corredor, debido a que es un término aplicado a un oficio y no a una profesión y existe el corretaje de capitales, financiero, comercial y bienes raíces entre muchos otros.

El Artículo 3 por su parte, determina los requisitos para ejercer este oficio y para su registro, de los cuales se señalan los más importantes.

- Tener preparación o experiencia laboral en materia comercial y/o bienes raíces, la que no podrá ser menor de 3 años y que deberá comprobar con certificado, título, diploma o constancia laboral, que, para el efecto, expidan los establecimientos o instituciones públicas o privadas, respectivamente.
- La preparación o experiencia laboral en materia comercial y/o bienes raíces hace referencia a dos fuentes diferente tanto de conocimiento como experiencia, no entendiéndose a que se refiere materia comercial.

El Artículo 4, por su parte, regula la Solicitud, el cual establece que deben de existir una proposición de dos profesionales de las ciencias económicas que declaren sobre preparación o experiencia laboral, honradez, conducta del solicitante.

El Artículo 5 determina la Fianza, de esta actividad, la cual se puede determinar que se cobrara siempre y cuando el Ministerio de Economía considera que procede conceder la licencia solicitada.

El Artículo 7 regula la resolución; la cual deja claro que cumplidos los requisitos que se establecen en este reglamento, el Ministerio de economía emitirá la resolución por medio de la cual se autoriza extender la licencia de corredor, no deja libertad al Ministerio de Economía para decidir si entrega o no la licencia solicitada.

El Artículo 8, por su parte, afirma sobre la patente, la cual obtendrá después de la extensión de la licencia y estas lo distinguirán como corredor.

El Artículo 9, determina el abandono; tanto la solicitud para obtener la licencia de corredor como su renovación, se tendrán como abandonadas, cuando hayan transcurrido seis meses, sin que el interesado gestione en ella teniendo la obligación de hacerlo, plazo que deberá computarse a partir de la última diligencia que haya realizado; para el efecto el Ministerio de Economía, resolverá el abandono y notificará la resolución correspondiente.

El Artículo 10; regula los casos en los que se debe de negar la licencia de corredor, los cuales son los siguientes:

1. No cumplir con los requisitos conducentes
2. No encontrarse de sus derechos civiles
3. Los que tengan auto de prisión o hayan sido condenados por cualquier tipo de delito

4.3. Procedimiento para la inscripción como corredor en Guatemala

Es necesario establecer como se debe de realizar el procedimiento como corredor en el territorio nacional, de tal manera que se pueda determinar como este debe de funcionar en Guatemala.

Para poder comprender lo anterior, es necesario proponer las siguientes definiciones:

- a) Corredor: Persona que en forma independiente y habitual se dedica a poner en contacto a interesados en la conclusión de un negocio, sin estar ligado a ninguna de las partes por relaciones de dependencia, colaboración o representación.
- b) Licencia de Corredor: Resolución favorable que extiende el Ministerio de Economía al solicitante, con base en la verificación de requisitos establecidos en el Reglamento de Corredores.
- c) Solicitud de Licencia de Corredor: Documento que debe presentar el interesado, ante el Ministerio de Economía. Sistema de Gestión de Expedientes: Aplicación informática en la cual se registran los expedientes, desde su ingreso y las diferentes fases de los mismos, que corresponda tramitar en la Secretaría General del Ministerio.

En tal sentido, se puede determinar que los requisitos del procedimiento en cuestión son los siguientes:

- La solicitud de Licencia de Corredor deberá ser presentada ante el Ministerio de economía, adjuntando la documentación que para el efecto exige el Reglamento de Corredores, Acuerdo Gubernativo número 239-2012;
- Las fotocopias de los documentos adjuntos a la solicitud de Licencia de Corredor deben presentarse autenticadas por Notario;

- La fianza se debe presentar dentro del plazo establecido, de lo contrario, se desestima la solicitud de licencia. Situaciones no previstas en el presente manual de normas y procedimientos serán resueltas por el Secretario General del Ministerio de economía;

A continuación, se puede determinar que el Viceministro Administrativo y Financiero es responsable de realizar los siguientes actos:

- Aprobar, firmar y sellar el presente manual de normas y procedimientos.
- Revisar, firmar y sellar el presente manual de normas y procedimientos, garantizando que su contenido responde al proceso que norma y documenta el mismo;
- Actualizar o delegar y supervisar la actualización oportuna del presente manual de normas y procedimientos, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Institucional;
- Cumplir y supervisar el cumplimiento, en lo que corresponde, del presente manual de normas y procedimientos;
- Otras responsabilidades que correspondan
- Firmar y sellar el presente manual de normas y procedimientos, garantizando que su contenido responde al proceso que norma y documenta el mismo;
- Actualizar oportunamente el presente manual de normas y procedimientos, por instrucciones del Secretario General y en coordinación con la Dirección de Desarrollo Institucional;

- Cumplir en lo que corresponda con el presente manual de normas y procedimientos;

Por su parte, la recepcionista del Ministerio de Economía debe de recoger la solicitud y verificar los siguientes requisitos:

- Estado civil;
- Nacionalidad;
- Profesión u oficio;
- Domicilio;
- Notificaciones;
- Petición en términos precisos;
- Proposición de dos (2) profesionales de las Ciencias Económicas que declaren sobre la preparación o experiencia laboral, honradez, conducta del solicitante;
- Lugar, fecha y firma del solicitante;
- Copia autenticada del Documento Personal de Identificación -DPI-;
- Constancias originales de antecedentes penales y policíacos; v/ Copia autenticada de certificado, título o diploma que acredite (preparación o formación o conocimientos) en materia comercial o bienes raíces o constancia laboral, que acredite experiencia en dichas áreas. (la que no podrá ser menor a tres (3) años).
- Declaración jurada, por medio de la cual las personas propuestas declaren sobre la preparación o experiencia laboral, conducta y honorabilidad del solicitante;
- Dos fotografías tamaño cédula; En caso de ser extranjero, deberá acompañar certificación extendida por el Registro Nacional de las Personas -RENAP-, que

acredite su calidad de extranjero domiciliado y constancia de residente permanente extendida por el instituto guatemalteco de migración.

- En caso faltare alguno de los documentos descritos, el Ministerio de Economía otorgará un plazo de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de notificado el interesado, para que se complete el expediente de solicitud.
- Si vencido al vencimiento del plazo indicado no se cumple con la documentación faltante, no se continúa con el trámite de la solicitud.
- Elabora ficha de control, numera e ingresa al sistema de gestión de expedientes;
- Elabora conocimiento y traslada a Asistente de Secretaria General.

A partir de lo anterior corresponde el asesor legal, deberá de realizar los siguientes tramites:

- Recibe expediente
- Actualiza el sistema de gestión de expedientes
- Asigna a través de conocimiento a Analista Legal y traslada expediente para su revisión y análisis respectivamente
- Recibe expediente y revisa proyecto de resolución
- Determinar que esta correcto el proyecto de resolución
- Traslada nuevamente a Analista Legal para que realice las correcciones correspondientes
- Actualiza el sistema de gestión de expedientes y traslada a Secretario (a) General
- Recibe y revisa el expediente y proyecto de resolución de requerimiento de fianza

- Verifica que se acompañe la fianza correspondiente
- Recibe expediente y revisa de regulación de emisión del edicto y así como la redacción del edicto correspondiente
- Traslada a ministro para firma

Es de suma importancia que se cumplan estos requisitos, debido a que en virtud de lo anterior, se puede cumplir con lo normado en el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala de tal manera que se pueda establecer la importancia del corredor en su accionar, para que este cumpla con su función además de que se pueda verificar la forma como estos deben de realizar esta en el territorio nacional, pudiendo profesionalizar esta actividad dentro del contexto mercantil nacional además de que este registro pretende dentro de su finalidad, proteger a las personas que sean corredores así como sus clientes e intermediarios en el territorio nacional.

4.4. Determinar los efectos jurídicos que se producen al registrarse como corredor, proyectando sus facultades, privilegios y un régimen disciplinario aplicables a corredores de comercio y corredores de bienes raíces

Para poder determinar los efectos jurídicos que se realizan al gestionar el Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía de Guatemala y como este debe de funcionar en el territorio nacional.

En primer término, se ha de determinar que el nuevo reglamento vigente en su primer Artículo expone la materia de dicho documento que es: establecer los requisitos y los procedimientos para cumplir con lo expuesto en el Código de Comercio relacionado con los Corredores y para la obtención de la respectiva licencia.

En los Artículos siguientes se explican los requisitos con los cuales debe cumplir la persona para obtener la licencia de corredor y los documentos necesarios para presentar la solicitud ante el Ministerio de Economía. El Artículo 5 dispone una Fianza, requisito con el cual la persona debe cumplir por garantía con un monto de Q.25,000.00 y tendrá que formalizarse mediante una póliza emitida por una institución legalmente autorizada.

Los últimos Artículos versan sobre las razones por la cual la licencia puede ser cancelada o suspendida por el Ministerio de Economía, siendo los siguientes casos expuestos:

1. Si en la solicitud se presentaron documentos falsos;
2. Si se determina que el Corredor se encuentra bajo sentencia firme por cualquier delito;
3. Si se determina que el Corredor ha sido declarado en estado de Interdicción, es decir, incapacitada jurídicamente para ejercer la mayoría de sus derechos. Sea por discapacidad física, sensorial, mental o emocional.
4. Cuando el corredor incurra en una causal comprobada y que sea de tal gravedad que afecte los intereses de las personas con las que negocie.

En tal sentido, se puede determinar que son necesarias realizar las siguientes aseveraciones; no deja claro que es un corredor, es un término aplicado a un oficio y no a una profesión y existe el corretaje de capitales, financiero, comercial y bienes raíces entre muchos otros.

Por su parte, la preparación o experiencia laboral en materia comercial y/o bienes raíces hace referencia a dos fuentes diferente tanto de conocimiento como experiencia, no entendiéndose a que se refiere materia comercial. Lo anterior, hace que la figura del corredor de bienes raíces no esté definida.

Si es necesaria la experiencia de 3 años, ¿qué hacen las personas que inician en este momento su capacitación y oficio de corredor mientras pasan los 3 años? Y al referirse ser de notoria honradez; no se dieron a conocer los requisitos para calificar objetivamente la honradez.

Si se comprueba la preparación y la experiencia con certificado, título, diploma o constancia laboral, ¿cuál es el objeto de la declaración de los profesionales de las Ciencias Económicas?

¿Cuáles son los parámetros que van a utilizar los profesionales de las ciencias económicas para calificar la preparación o experiencia laboral en materia de bienes raíces?

¿Están los profesionales de las Ciencias Económicas capacitados para calificar la preparación o experiencia específica en materia de bienes raíces?

¿Cuáles son los parámetros objetivos para calificar la honradez, conducta del solicitante y honorabilidad?

Se puede determinar que hay mas preguntas que respuestas además de que existe un consenso en el territorio nacional, de que existe conculcación de los derechos de los corredores, de tal manera que uno de los efectos jurídicos que puede generar este reglamento, sería la de la limitación de estos derechos de tal manera que se tiende a entorpecer su labor como corredor.

Otra de las grandes quejas se puede llevar a cabo a través de la fianza debido a que como encargados de ser mediadores, resultar muy onerosa la cantidad exigida y anticipada para poder cumplir con esta obligación, ya que no son todos los corredores que poseen esa cantidad dineraria para poder seguir desempeñando esta actividad mercantil.

También se ha hecho evidente el retraso del tramite respecto a los plazos predeterminados por la ley; ya que existe la tendencia a tardarse más de lo estipulado y aunque si bien es cierto existe un registro temporal, en ocasiones la dilatación del tiempo de registro deja sin certeza jurídica a la actuación del corredor que era lo que se quería reglamentar desde un inicio.

Por su parte, los corredores como tal se han sentido vulnerados en sus derechos, en tal sentido en el año 2013, meses después de entrar en vigencia el acuerdo, se plantea una inconstitucionalidad, que se analiza a continuación.

Expediente: 401-2013

Asunto: Inconstitucionalidad General Parcial

Se procedió a dictar sentencia, sobre la acción de inconstitucionalidad general parcial promovida por Edgar Stuardo Ralón Orellana, contra los Artículos 3, numeral 3 (parte conducente), 4, párrafo primero, numeral 4, 5 y 15 del Acuerdo Gubernativo 239-2012 Reglamento de Corredores, emitido por el Presidente de la República de Guatemala

Antecedentes:

- a) El Artículo 3, numeral 3 -parte conducente- establece: "Requisitos. Para obtener la licencia de corredor, se requiere: (...) 3. Tener preparación o experiencia laboral en materia comercial y/o en bienes raíces, la que no podrá ser menor de tres (3) años y que deberá comprobar con certificado, título, diploma o constancia laboral, que para el efecto, expidan los establecimientos o instituciones públicas o privadas, respectivamente;
- b) parte conducente del Artículo 4, párrafo primero y numeral 4 que establece:
"Solicitud. El interesado en obtener la Licencia de Corredor, deberá presentar

solicitud dirigida al Ministerio de Economía, con los datos siguientes: nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio, lugar para recibir citaciones o notificaciones, petición en términos precisos, proposición de dos profesionales de las ciencias económicas que declaren sobre preparación o experiencia laboral, honradez, conducta del solicitante, lugar y fecha, y firma del solicitante.

A esa solicitud deberá adjuntarse los documentos siguientes: 1. Copia autenticada del documento de identificación personal. 2. Certificaciones de constancias de carencias de antecedentes penales y policíacos; 3. Certificado, título o diploma que acredite preparación en materia comercial y/o bienes raíces o constancia laboral, que acredite experiencia en dichas áreas; 4. Declaración jurada, por medio de la cual las personas propuesta declaren sobre la preparación o experiencia laboral, conducta y honorabilidad del solicitante; 5. Dos fotografías tamaño cédula; y 6. En caso de ser extranjero, deberá acompañar certificación extendida por el Registro Nacional de las Personas -RENAP-, que acredite su calidad de extranjero domiciliado y constancia de residente permanente, extendida por la Dirección General de Migración.

La falta de uno (1) de los requisitos anteriormente enumerados, dará lugar a que no se dé trámite a la solicitud, sin embargo, queda a discreción del Ministerio de Economía, otorgar un plazo no mayor de diez (10) días, contados a partir del día siguiente en que se le notifique al interesado, para que presente los documentos antes mencionados. En caso contrario, el Ministerio de Economía, rechazará la solicitud sin más trámite”.

c) Artículo 5 que regula: “Fianza. Si el Ministerio de Economía, considera que procede conceder la licencia solicitada, solicitará al interesado que previamente cumpla con constituir garantía mediante fianza, por un monto de Q.25,000.00, la cual deberá formalizarse mediante la presentación de la póliza emitida por una de las instituciones legalmente autorizadas, para operar en la República de Guatemala, a efecto de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en la Ley de la materia para los corredores”. Es de señalar que en los Artículos del 292 al 302 del Código de Comercio no se establece que para el otorgamiento u obtención de la licencia de corredor debe constituirse previamente fianza, alterando el espíritu de la ley, ya que la ley de la materia no exige ni impone para los auxiliares del comerciante la constitución de fianza alguna.

En virtud de lo anterior, la Corte de Constitucionalidad, resolvió lo siguiente:

1. Es función esencial de esta Corte, la defensa del orden constitucional, siendo el órgano competente por disposición de la propia Ley Fundamental para conocer de las acciones promovidas contra leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general objetadas total o parcialmente de inconstitucionalidad.

En su labor, con el único objeto de hacer prevalecer la supremacía de la Constitución como norma fundamental del ordenamiento guatemalteco, procede al estudio analítico requerido, a fin de determinar si la norma impugnada contraviene o no las disposiciones de aquella. En ese sentido, de evidenciar tal contradicción, deberá

proceder a la declaratoria respectiva, quedando sin vigencia la norma inconstitucional; caso contrario, de no apreciar el vicio denunciado, la desestimación de la pretensión deviene imperativa.

2. En el presente caso, Edgar Stuardo Ralón Orellana promueve acción de inconstitucionalidad general parcial contra los Artículos 3, numeral 3 (parte conducente), 4, párrafo primero, numeral 4, 5 y 15 del Acuerdo Gubernativo 239-2012 Reglamento de Corredores, emitido por el Presidente de la República de Guatemala. Denuncia infracción a los Artículos 2º, 43, 157 y 175 de la Constitución Política de la República de Guatemala que consagran los derechos de seguridad jurídica, libertad de industria, comercio y trabajo, potestad legislativa y jerarquía constitucional, así como lo estipulado en los Artículos 6 y 292 del Código de Comercio.

En los artículos reprochados se establecen una serie de requisitos que deben llenar los interesados en desempeñar el trabajo de corredor, requisitos que no se encuentran contenidos en los Artículos del 192 al 301 del Código de Comercio, vulnerando la seguridad jurídica que deben dar las leyes, transgrediendo la potestad legislativa del Congreso de la República quien es el único autorizado para emitir las leyes, la jerarquía constitucional puesto que ninguna ley o reglamento puede estar por encima de la Carta Magna y se da la inconstitucionalidad por omisión ya que al indicar que los solicitantes tienen que ser mayores de edad, no se reconoce que pueden ser corredores las personas jurídicas.

3. El corredor es una persona que con su actividad maneja los productos de todas las aseguradoras con las que tenga un convenio de distribución. Es el responsable de sugerir a sus clientes las mejores opciones, de diseñarles portafolios que se adapten a sus necesidades, de informar y asegurar a sus clientes según su conveniencia.

También maneja información privilegiada tanto de sus clientes como de las empresas con las que trabaja. La función de intermediación que realiza un corredor es delicada y especializada, por lo que la persona que la efectúa debe estar debidamente capacitada y autorizada para llevarla a cabo. Tiene la responsabilidad de ser intermediario entre el asegurado y la aseguradora, de ofrecer términos y condiciones del contrato.

En cuanto a la confrontación realizada por el accionante esta Corte considera importante realizar el siguiente análisis: a) en el Artículo 3, numeral 3 –parte conducente-, se establece como requisitos para la obtención de licencia de corredor tener preparación o experiencia laboral en materia comercial y/o bienes raíces, lo cual se denuncia vulnera la Constitución en sus Artículos 2º, 157, 175, puesto que tales requisitos no se establecen en los Artículos del 292 al 301 del Código de Comercio.

Este Tribunal advierte que al especificarse, en el reglamento objetado, la preparación que debe tener el corredor, no altera el espíritu de la ley; con relación a la inconstitucionalidad por omisión denunciada, este Tribunal no advierte la exclusión de las personas jurídicas para ser corredores, ya que la norma reglamentaria debe interpretarse siempre conforme la ley que desarrolla. Por lo que, el requisito contenido

en el Artículo 3 del Acuerdo Gubernativo 239-2012 analizado, debe tomarse en cuenta como una disposición dirigida a las personas individuales, y no como una limitación a las personas jurídicas; b) por su parte el Artículo 4, párrafo primero y numeral 4, objetado no contradice los Artículos constitucionales señalados, ya que el exigir, para obtener la licencia de corredor que se acredite la preparación o experiencia laboral mediante la declaración jurada de dos profesionales de las ciencias económicas quienes debe declarar además sobre la honradez y conducta del solicitante, no altera el espíritu de la ley, sino que la desarrolla y le da protección a las personas que el corredor pone en contacto; c) el Artículo 5 cuestionado que exige la constitución de una fianza, no vulnera los Artículos denunciados, pues como ya se señaló, en el reglamento objetado se desarrolla la ley, se da protección a las personas y mayor seguridad a la actividad regulada.

Respecto a la resolución de la siguiente inconstitucionalidad, La Corte de Constitucionalidad, con base en lo considerado y leyes citadas, resolvió: Sin lugar la acción de inconstitucionalidad general parcial promovida por Edgar Stuardo Ralón Orellana, no dando lugar a lo requerido, considerando que no se vulnera la Constitución Política de la República de Guatemala.

La actividad de los corredores en Guatemala es de suma importancia debido a la función que desempeñan como esta se vincula con distintas actividades económicas por lo tanto se debe buscar un consenso donde se establezca como estos deben de realizar la misma. se puede determinar también que es menester que exista dentro el

ordenamiento jurídico nacional, la forma en la cual los corredores sin importar cuál sea su ámbito de acción; sean un registro acertado donde dejen constancia de la actividad en la cual se dedican.

También es necesario que, dentro del contexto del registro de estos, se pueda adaptar a la realidad nacional de tal forma que el procedimiento, no se haga tan largo ni oneroso; debiendo de recortar los plazos y el proceso tan extenso que se realiza en la actualidad así como hacer menos onerosa la fianza que se deba de ofrecer para poder cumplir con la función de corredor en el territorio nacional, de tal manera que se tenga cumpla con sus derechos tanto del corredor como del cliente pudiendo depositar la confianza en el corredor al mismo tiempo de que este desarrolle su actividad con la diligencia conducente.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En la actualidad la forma en la cual se ha determinado el reglamento, para la licencia y Guatemala ha sido objeto de constantes debates así como disconformidades, por parte de los corredores toda vez que consideran que la forma en la cual está redactado en la actualidad vulnera sus derechos como tales y al mismo tiempo les impide seguir practicando su actividad mercantil dentro del territorio nacional; por lo que no hay un consenso sobre la forma en la cual este reglamento debe de ser aplicado en el país y muchos con eso están por obviar la licencia aunque esta sea necesaria para realizar su función.

El Acuerdo 239-2012 del Ministerio de Economía, que contiene el reglamento de corredores establece que, para ejercer el oficio de Corredor, se necesita poseer Licencia de Corredor y Patente Mercantil y además para realizar esta función, se necesita comprar una fianza de Q 25,000.

En virtud de lo anterior, se debe de solicitar al Ministerio de Economía la revisión del presente Acuerdo Gubernativo para que, con personas idóneas puedan ser modificados aquellos Artículos que pudieran dar lugar a duda, por interpretación personal o confusión de términos utilizados, para evitar vacíos y tramitar un nuevo Acuerdo Gubernativo apegado a la realidad a fin de proporcionar al Ministerio de Economía el conocimiento pleno del oficio de corretaje en beneficio de los corredores y de la sociedad guatemalteca.



BIBLIOGRAFÍA

- ARAYA, Celestino. **Títulos Circulatorios. Derecho Cambiario**, Ed. Astrea. Argentina. 1989.
- ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. **El contrato de corretaje**. Colombia: Ed. Diké, 2004.
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2009.
- BETTI, Emilio. **Teoría del negocio jurídico**. Editorial Granada, España. 2000.
- CERVANTES AHUMADA, Raúl. **Derecho mercantil**. México: Ed. Herrero, 1980.
- DÍEZ ESTELLA, Fernando. **Temario de derecho mercantil**. España: Ed. Centro universitario de villa nueva, 2014.
- FIGUEROA VELASCO, Patricio. **Régimen legal de los corredores de propiedades**. Chile: Ed. Lexis Nexis, 2006.
- GARRIDO, José. **Mediación y mediadores en el Tráfico Jurídico Romano**. España: Ed. Boletín Oficial Español. 2002
- GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**. Argentina: Ed. Astrea. 1998.
- JEQUIER, Eduardo. **Curso de Derecho Comercial**. Chile: Ed. LegalPublishing-Thomson, 2013.
- MOTO SALAZAR, Efraín. **Derecho mercantil**. México: Ed. Porrúa, 1965.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed. Heliasta, 2007.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español tomo III**. España: Ed. Aranzadi, 1974.
- PUELMA, Álvaro. **Contratación comercial moderna**. Chile: Ed. Jurídica, 1991.



QUEVEDO CORONADO, Francisco Ignacio. **Derecho mercantil**. México: Ed. Universidad autónoma de Guadalajara, 2004.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. México: Ed. UNAM, 1980.

VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar. **Contratos mercantiles**. México: Ed. Porrúa, 2019

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Guatemala Ed. Universitaria, 2006.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno, 1963.

Código de Comercio. Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, 1970.

Reglamento de corredores. Acuerdo número 239-2012 del Ministerio de Economía, 2012.