

MARTINEZ VAL: «Contrato de corretaje». Publicaciones de la Escuela de Comercio. Ciudad Real, 1955; un vol. de 58 págs.

El ya conocido publicista y catedrático de las Escuelas de Comercio, doctor Martínez Val, inicia con el presente volumen del contrato de corretaje la colección de «Economía y Comercio» de la Escuela de Ciudad Real. Ha sido no sólo un acierto abordar un tema como éste apenas tratado por la doctrina española, sino el llevar tan airoosamente su cometido hasta el fin. Se puede decir que a partir de su estudio cuentan ya la jurisprudencia y la doctrina privatista (civil y mercantil) con una aportación muy completa (incluso de Derecho comparado) para llegar a conclusiones más definitivas en el terreno legislativo en nuestra Patria.

El estudio del profesor Martínez Val—concebido dentro de la sistemática civilista—aborda la cuestión en siete apartados, donde se estudian los problemas de su planteamiento, mediación y contrato de corretaje, contrato innominado y contrato atípico, concepto del corretaje, naturaleza jurídica, constitución, contenido del contrato, efectos y extinción. Se añaden cuatro apartados más para incluir la legislación extranjera más importante (Código civil alemán, el suizo de las Obligaciones y Código civil italiano) y la jurisprudencia española de nuestro más alto Tribunal.

El reconocimiento hecho por Martínez Val de que la mediación es una realidad social y que su realidad jurídica aflora en la esfera jurisprudencial es evidente y ello queda perfectamente demostrado. Menos seguro nos parece el criterio que se sigue en el apartado segundo (págs. 11 y sgts.) cuando desdobra los conceptos de mediación y contrato de corretaje. Según este autor (pág. 13), «es claro que una cosa es la mediación (activa) y otra muy distinta el contrato de corretaje, por el que las partes quedan vinculadas jurídicamente en un ámbito de relaciones». Creemos que el nominalismo conceptual de nuestra Real Academia (al que se acoge) (pág. 11) no tiene su paralelo real y jurídico con la conclusión de dos figuras jurídicas independientes. El contrato de corretaje o mediación (traducción de la acepción italiana «contratto di mediazione») es una figura unitaria y única. Si bien es necesario y correcto hablar de una actividad mediadora en el contrato de corretaje, de igual modo que es necesario considerar una actividad cambiaria en la letra de cambio o de una actividad arrendaticia en los contratos de arrendamiento, no por ello es posible hacer dos relaciones particularizadas e independientes. Siempre las figuras jurídicas tienen su trasunto en la realidad sociológica y es esta misma realidad la que es causa de tal configuración jurídica. Por tanto, cuando el autor (pág. 13) nos dice que si bien la mediación «puede ser descrita fenomenológica o sociológicamente como base del contrato, éste [el contrato de corretaje] debe ser configurado en el cuadro del Derecho». Tal diferenciación creemos que no está dentro de una línea segura. Como hizo notar muy bien Carraro (1), el simple hecho del desarrollo de la actividad del mediador, para la constitución de la relación y la conclusión del negocio, basta para que se dé lo que él llama «mediación típica», que no es ni más ni menos que el su-

(1) Cfr. CARRARO: *La mediazione*. Padova, 1952, pág. 5.

puesto considerado legalmente por el novísimo Código civil italiano. Por tanto, a nuestro juicio, la mediación no es más que el desenvolvimiento de la actividad contractual del corretaje y que no es conveniente ni posible deslindar y diferenciar conceptualmente por separado del contrato de corretaje. La complejidad de actos dentro de dicho contrato no implica ni aconseja un tratamiento particularizado e independiente. Si bien existe una «tipicidad social» y una «tipicidad normativa» o «jurisprudencial» —como acertadamente estima el autor (pág. 14) para estos momentos en que sólo la jurisprudencia se ha pronunciado calificativamente—, no por ello habremos de concluir dos esferas o posiciones independientes. Así los dos puntos de vista sobre el corretaje no implican dos figuras independientes. La concepción que la misma jurisprudencia del Tribunal Supremo hace sobre el corretaje tampoco tiene rango general, ya que con nuestro maestro, el profesor De Castro (2) creemos que no es fuente del Derecho.

Al tratarse en el apartado tercero el problema del corretaje como contrato innominado o atípico (pág. 17) y en el apartado quinto, en torno a la naturaleza jurídica del mismo (pág. 29), el autor cree—frente a nuestro criterio ya expuesto (3)—que el Tribunal Supremo en las dos sentencias en donde pronunció su sentido (SS. 10 enero 1922 y 3 junio 1950) queda salvada la aparente contradicción que denunciábamos, y en que se incurrió al atribuirle una naturaleza consensual, si bien decía que era un contrato «facio ut des». A su juicio (pág. 17), ello es cierto si se permanece en una interpretación romanista del concepto de contrato innominado. Pero al tomar en cuenta la técnica jurídica moderna de contrato innominado y las observaciones de Benito y Gutiérrez y De Diego (pág. 18), así como de Sohm sobre la evolución de su concepto (pág. 19), cree que el Tribunal Supremo no se ha contradicho al mantener simultáneamente en sus fallos que el contrato de corretaje es innominado «facio ut des» y, sin embargo (consensual), perfeccionado por el mero consentimiento. A nuestro parecer, según expusimos ya (4), lo que hizo el Tribunal Supremo fué el recoger formulada esa tradición romanista y atribuírsela, al denominarlo como tal contrato «facio ut des», y, por otro lado, al desaparecer esa significación real que tenían los contratos innominados, darle una naturaleza consensual (su verdadero y actual sentido). La contradicción no es, pues, tan sólo aparente y queda salvada por ello como cree el autor (págs. 18 y 29), sino que el Tribunal Supremo, consciente o inconscientemente de la evolución sufrida en la naturaleza de contrato innominado, le sigue atribuyendo una nota característica de los llamados por Sohm contratos reales «natos» por el moderno y actual Derecho, en donde la nota específica es la entrega efectiva de la cosa u objeto del contrato. Característica que, por lo demás, al haber cambiado su estructura, no es posible ni conveniente atribuirle.

(2) Cfr. DE CASTRO y BRAVO: *¿La Ciencia libre del Derecho, es fuente primaria del Derecho?*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, I-2 (1948), 565.

(3) Cfr. BONET CORREA: *El contrato de corretaje o mediación*. Sentencia de 3 de junio de 1950, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IV-4 (1951), 1617-1628.

(4) Nuestro trabajo *cit.*, pág. 1623.

En cuanto a la naturaleza jurídica del corretaje acertadamente opina que se trata de un contrato unilateral. Frente a la doble concepción constructiva de Enneccerus expone razones evidentes y convincentes (págs. 27 y 28) que compartimos plenamente.

Por lo que se refiere a la nota de condicionalidad del corretaje, el autor (pág. 31), con gran acierto, cree que más bien hay que hablar de una condicionalidad intrínseca del contrato y que, por tanto, no supone un contrato accesorio, dependiente del negocio que realicen el oferente y el tercero buscado por el mediador. En nuestra tesis mantenida anteriormente ya habíamos aclarado suficientemente (5) que jurídicamente el contrato de corretaje no es accesorio, pues tendría que haber una identidad de causa con el negocio principal que, en realidad, aquí no existe. A pesar de que cada contrato tiene identidad «per se»—como aclara el autor (pág. 31)—, no estamos de acuerdo con su opinión de que ambos contratos quedan jurídicamente independientes por la falta de identidad, y mucho más cuando después de haber afirmado esto añade que «sin perjuicio de que la obligación dimanante del primero (pago de la remuneración) dependa, condicionalmente, de la perfección del segundo». Es necesario insistir, según ya dijimos (6), en que el contrato de corretaje no es principal ni autónomo en un sentido económico, y ello es claro y patente al ser un contrato que no tiene una existencia por sí mismo; si llega a surgir es a consecuencia de haberse realizado el negocio principal antecedente, presupuesto y previsto como objeto del propio corretaje, sin el cual, ni aparecerá (al fracasar las gestiones), ni se obtendrá tan siquiera el premio o ganancia por el corredor. La interdependencia del contrato de corretaje (o sea, de las obligaciones surgidas entre el oferente y el corredor) con el negocio a realizar entre el oferente y el tercero, no sólo existe, sino que es el objeto mismo del contrato de corretaje. El contrato de corretaje nace para que puedan ponerse en contacto las partes y se concluya el otro negocio. El pago del premio, en último término, no es más que el reconocimiento del fin logrado por la mediación y nunca la «remuneración» conseguida por el trabajo que desarrolló el corredor. Las más de las veces, por la no conclusión del negocio propuesto, ese trabajo resulta ineficaz.

En materia de constitución y contenido del contrato de corretaje, la obra del profesor Martínez Val aporta dos epígrafes perfectamente desarrollados. En la sistematización de su estudio advierte (pág. 33) cómo hoy uno de los requisitos esenciales de la capacidad del corredor es la condición administrativa de estar incorporado a un Colegio oficial determinado para poder ejercer la correspondiente actividad de corretaje, según requieren los Decretos de 2 de febrero de 1942 para agentes comerciales y el de 6 de abril de 1951 para agentes de la propiedad inmobiliaria. También resalta entre los requisitos formales (pág. 34), la utilización de un impreso de modelo oficial que deben suscribir el oferente y el corredor «ad probationem» sin que tenga carácter constitutivo, ya que por su naturaleza consensual carece de todo requisito propiamente dicho.

(5) Nuestro trabajo cit., pág. 1622, n. 16.

(6) Nuestro trabajo cit., pág. 1622.

Al estudiar los derechos y obligaciones del oferente (pág. 35), se resalta que el oferente o mediado sólo tiene derecho a que la actividad del mediador sea desarrollada de buena fe, pero no a esa actividad. En consecuencia tampoco el mediador tiene ninguna facultad para exigirla. Ello es una razón más en el apoyo de nuestra tesis unilateral del corretaje, antes indicada. Igualmente viene confirmada esta tesis a propósito de los derechos y obligaciones del corredor, ya que él no viene obligado a iniciar su actividad mediadora, ni a proseguirla una vez iniciada. Como muy bien aclara el autor (pág. 44), el corredor promete la mediación: no se obliga a ella.

En el último apartado referente a la extinción del contrato, el autor (pág. 47) trata los problemas de la revocabilidad del contrato de corretaje, especialmente para el oferente, la renuncia temporal a la revocación, la denuncia del contrato por parte del corredor y las causas de extinción a consecuencia de la falta de personalidad o incapacidad del oferente y corredor y, finalmente, por extinción del objeto.

Con la primera obra de la colección «Economía y Comercio», el profesor Martínez Val realiza un estudio contributivo en una materia, como es el corretaje, que estaba necesitada de un mayor esclarecimiento y delineación con objeto de lograr, en un futuro próximo, su realidad legal. Reciba el autor por su trabajo nuestra más cordial enhorabuena.

José BONET CORREA

MOREJON CURIEL, Jorge: «Contratos Atípicos». Editorial Lex. La Habana, 1953; 147 págs.

Bajo la denominación de contratos atípicos, agrupa dos figuras jurídicas: la *compraventa a plazos* y la *emisión de bonos o pagarés hipotecarios*, que carecen de una regulación precisa en el derecho positivo cubano, pero, sin embargo, tienen una gran importancia práctica en la vida del país.

Divide la obra en tres partes: la primera y segunda tratan, de los dos contratos aludidos, y en tercer lugar, presenta una serie de formularios y un índice de legislación sobre la materia, junto con una recopilación de su doctrina y jurisprudencia.

Respecto a la *compraventa a plazos*, analiza los diversos nombres con que se conoce: «comercio a crédito», «pagos diferidos», «venta a términos», «pagos parciales», «pago con la renta», y «sistema de diez pagos», afirmando que debiera denominarse *compraventa condicional a plazos*, porque depende precisamente del abono de dichos plazos, la perfección de la misma.

Define este contrato, cuyo origen sitúa en Nueva York, al parecer, el sistema de venta ambulante, como aquél por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar a otro un bien determinado, pagando por el mismo un precio en dinero o signo que le represente, con las demás condicio-