

68.  
24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**EL CORREDOR PUBLICO INTERMEDIARIO DE  
ACTOS MERCANTILES SUJETOS A REGISTRO**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**LUZ MARIA BETANZOS TEHUITZIL**



**MEXICO, D. F.**



**1997.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**DEDICADO A QUIEN AMO**

**A MIS PADRES  
CON CARINO Y RESPETO  
QUE NUNCA ME FALTE SU  
AMOR, SU APOYO Y SUS  
CONSEJOS.**

**A MI ESPOSO Y A MIS HIJOS  
POR EL TIEMPO Y LOS ESPACIOS QUE  
HEMOS DEJADO DE COMPARTIR POR  
SU AMOR, COMPRENSIÓN Y APOYO  
PRUDENCIO, MELBA N., EDUARDO U.**

**A MIS HERMANOS  
HOMBRES DE POCA FE**

**A MIS QUERIDOS MAESTROS**

**OSCAR VASQUEZ DEL MERCADO  
QUIEN FUERA MI MAESTRO DE  
" DERECHO MERCANTIL I "  
HOY DIRECTOR DEL SEMINARIO  
GRACIAS**

**FABIAN MONDRAGON PEDRERO  
QUIEN FUERA MI MAESTRO DE  
" DERECHO MERCANTIL II "  
HOY MI DIRECTOR DE TESIS.  
GRACIAS**

**A TODOS MIS AMIGOS QUE DE UNA  
MANERA DESINTERESADA ME APOYARON  
Y ME IMPULSARON EN LA REALIZACIÓN  
DE ESTE TRABAJO.**

**LIC. ÁNGEL MONTAÑO ROMERO  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
EN NETZAHUALCOYOTL EDO. DE MEX.**

*INDICE*

*INTRODUCCION*

*CAPITULO I*

*1.-GENERALIDADES*

<i>A.- CONCEPTO DE DERECHO MERCANTIL.....</i>	<i>1</i>
<i>B.- CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO MERCANTIL .....</i>	<i>4</i>
<i>C.- CONCEPTO DE COMERCIANTE.....</i>	<i>6</i>
<i>1.- PERSONAS MORALES.....</i>	<i>8</i>
<i>2.- PERSONAS FÍSICAS EXTRANJERAS.....</i>	<i>9</i>
<i>3.- PERSONAS MORALES EXTRANJERAS.....</i>	<i>10</i>

*CAPITULO II*

*ACTOS MERCANTILES*

<i>1.- CONCEPTO.....</i>	<i>13</i>
<i>2.- CLASIFICACIÓN.....</i>	<i>16</i>
<i>3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTOS DE COMERCIO.....</i>	<i>17</i>

*CAPITULO III*

*EL CORREDOR PUBLICO EN PARTICULAR*

<i>1.- ANTECEDENTES.....</i>	<i>19</i>
<i>a). EXTRANJEROS.....</i>	<i>20</i>
<i>b). NACIONALES.....</i>	<i>22</i>

<b>2.- REQUISITOS PARA SER CORREDOR PUBLICO .....</b>	<b>27</b>
<b>3.- REQUISITOS PARA EJERCER LA CORREDURIA PUBLICA.....</b>	<b>29</b>
<b>a).- FACULTADES.....</b>	<b>30</b>
<b>b).- OBLIGACIONES.....</b>	<b>33</b>
<b>c).- DERECHOS.....</b>	<b>39</b>

## **CAPITULO IV**

### **EL REGISTRO PUBLICO EN PARTICULAR**

<b>1.- ANTECEDENTES.....</b>	<b>41</b>
<b>a).- EXTRANJEROS.....</b>	<b>41</b>
<b>b).- NACIONALES.....</b>	<b>53</b>
<b>2.- DESARROLLO DE SU ACTIVIDAD COMO ÓRGANO PUBLICO.....</b>	<b>61</b>
<b>3.- PRINCIPIOS DE DERECHO REGISTRAL Y SUS CARACTERÍSTICAS.....</b>	<b>63</b>
<b>a).- DESARROLLO DE SU ACTIVIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA .....</b>	<b>85</b>
<b>4.- EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS EN QUE INTERVIENE EL FEDATARIO PUBLICO.....</b>	<b>90</b>
<b>5.- DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN EN LOS QUE INTERVIENE EL CORREDOR PUBLICO EN SU CARÁCTER DE FEDATARIO.....</b>	<b>94</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>96</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>100</b>

## I N T R O D U C C I O N

*Con la intención y el deseo de que este humilde trabajo que pongo a consideración de todas ustedes, y de aquellas que por algún motivo tengan que leerlo, o por lo menos hojearlo, se interesen en su contenido y que algún día sirva como manual de consulta al momento de llevar a cabo algún trámite ya sea ante un fedatario público notario o corredor o bien ante la Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que he podido comprobar que las enseñanzas adquiridas durante mi vida académica en las aulas universitarias solo darán frutos si estas se aplican y se practican cotidianamente, o si estas enseñanzas se transmiten.*

*Es poco el material de estudio que existe relativo a la Correduría Pública, así como a la materia sobre Derecho Registral, siendo que son dos instituciones importantes dentro de la vida comercial de un país. Y en un sistema capitalista como el nuestro en el que se requiere de la seguridad que puede otorgar un Fedatario Público en materia de comercio, toda vez que son ellos los encargados de dar seguridad y confianza a los compradores y vendedores de buena fe, quienes también requieren que ese acto mercantil que llevan a cabo sea oponible frente a terceros, y se de publicidad, con prontitud esto solo se logra cuando dicho acto se promueva ya sea en forma de pólizas o instrumento expedido por un corredor público o notario público, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y después del trámite establecido por el Reglamento del Registro Público de Comercio se inscribe en el folio mercantil en el caso del Distrito Federal, y en el libro primero de comercio, o en el libro segundo, según sea el acto, en las demás Estados de la República en los que aun se tiene el sistema de libros.*

*Deseo finalmente que en un futuro no tan lejano se pueda introducir a todas las oficinas registrales sean de Propiedad o de Comercio, sistemas y redes computacionales que brinden un mejor servicio y se cumplan con todos los principios registrales, como la publicidad ya que de una forma breve se dare cumplimiento con lo requerido por el interesado.*

*se daría la información que solicite el particular interesado en consultar una inscripción, así mismo con su materialización rápida se abreviaría tiempo con solo tenerla capturada, y de esta forma enseñaríamos buenos en el mundo moderno de fines de siglo XX y no como están en realidad las actuales oficinas, que les parecen del siglo pasado con su mobiliario rudimentario, en general máquinas, escritorios y el servicio que ofrece el personal burocrata, el ahorro que representaría este nuevo sistema no solo sería en cuestión de tiempo sino también en el trabajo que representaría hacer las inscripciones en forma manual, con el sistema de éste en el que primero se mecanografió, y después se usó la tinta con la galletina siendo éste un sistema que en su momento fue de gran utilidad pero que actualmente resulta obsoleto y más costoso.*

## **I. - GENERALIDADES**

### **A. - CONCEPTO DE DERECHO MERCANTIL.**

*En la historia de la humanidad, cuando el hombre deja de ser errante, se reúne y forma un grupo o núcleo social llamado Tribu. Clan o Pueblo. Le surgen necesidades que lo llevan a producir sus satisfactores y excedentes que más tarde intercambia con otros grupos que han producido otros diversos, a este intercambio llamado trueque para algunos autores no es comercio propiamente pero sí un antecedente.*

*Más tarde en Lidia se inventa la moneda. la cual circula fácilmente de mano en mano y es usada como un medio para determinar el valor de los productos y como instrumento de pago, propio para el intercambio comercial.*

*La escritura revoluciona lo anterior, dando origen al crédito por escrito, surgiendo así la letra de cambio y el pagaré. Facilitando al mercader usar letras de cambio para extender su negocio a distintas regiones. Y como resultado de estos créditos, se genera el conflicto entre productor en calidad de vendedor y el cliente en su calidad de comprador, por la obligación que contraen uno en la entrega de la cosa o bien por la falta de pago de la misma.*

y para dar solución a estos conflictos se crean los primeros tribunales de comercio a los que se acudía a resolver las controversias, mediante acuerdo y mas tarde normas que se van dando al caso específico.

Estas resoluciones dan forma a un derecho que regula al comercio, al comerciante y su actividad, teniendo diversos conceptos entre los que destacan:

JOAQUÍN RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, quien señala " El derecho mercantil como derecho de los comerciantes y de los actos de comercio tiende a morir para dar nacimiento a un derecho mercantil de actos en masa realizados por empresas en forma social, y de interés colectivo basado en la economía mixta que en los últimos años se ha desarrollado." (1)

OSCAR VÁSQUEZ DEL MERCADO, dice " El derecho mercantil, es el derecho que regula a la empresa, en un sistema objetivo como el nuestro quedan comprendidos todos aquellos que forman parte de la actividad industrial y comercial y aun en la agrícola sean o no comerciantes, de manera que no se restrinja el derecho mercantil al empresario, por que es ir contra la inercia que lleva poco a poco a todos los particulares a introducirse de una manera más o menos directa en la vida de los negocios." (2)

---

<sup>1</sup> Rodríguez y Rodríguez Joaquín. Derecho Mercantil. Editorial, Porrúa S.A. México 1994 pág. 13

<sup>2</sup> Vázquez del Mercado Oscar.- Contratos Mercantiles, editorial Porrúa s.a. México 1996 pág. 32.

*RAUL CERVANTES AHUMADA, da su concepto como: " El conjunto coordinado de estructuras ideales pertenecientes al ordenamiento jurídico general destinadas a realizarse o actualizarse principalmente en la actividad de la producción o de la intermediación en el cambio de bienes y servicios destinados al mercado en general. (7)*

*ROBERTO MANTILLA MOLINA, dice "Derecho mercantil es el sistema de normas jurídicas que determinan su campo de aplicación mediante la calificación de mercantiles dadas a ciertos actos y regulan estos y la profesión de quienes se dedican a celebrarlos". (8)*

*JORGE BARRERA GRAF, establece respecto al concepto de el derecho mercantil: " Es el que regula las actividades comerciales, industriales, en las que generalmente intervienen comerciantes y empresarios". (9)*

*De los anteriores conceptos entiendo al derecho mercantil como un derecho dualista ya que puede darse una definición objetiva cuando se atiende sólo al acto o actividad realizada dentro del comercio, y subjetiva cuando la definición versa sobre el sujeto, la persona individual o colectiva, es la que realiza ese acto comercial adquiriendo el nombre de comerciante.*

---

<sup>7</sup> Cervantes Ahumada Raúl, Derecho Mercantil, editorial. Herrera, S.A México 1990 pág.21

<sup>8</sup> Mantilla Molina Roberto, Derecho Mercantil, Editorial Porrúa-S.A.México 1996 pág.13

<sup>9</sup> Barrera Graf Jorge, Temas de Derecho Mercantil, Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas.México 1990 pág.12.

En conclusión se puede establecer que el derecho mercantil es el derecho regulador de la actividad comercial, de los comerciantes individuales y colectivos, de las empresas y de las cosas que se encuentran involucradas en esta actividad, como la intermediación y el ofrecimiento de bienes y servicios destinados al mercado en general, así como aquellas personas que sin ser comerciantes realizan actos de comercio.

#### B.- CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO MERCANTIL

1.- El origen y desenvolvimiento histórico del derecho mercantil muestra profundas raíces, que de un modo decisivo lo han orientado y llevado a su actual estado de desarrollo, de independencia legislativa con respecto a las demás ramas del derecho, dándole su carácter de autónomo .

La relación que guarda para con el derecho civil, es histórico y que ambos regulan las relaciones entre particulares, así como la supletoriedad para cuando existe laguna legislativa, al efecto el artículo 2 del código de comercio, establece:

**"A FALTA DE DISPOSICIONES DE ESTE ORDENAMIENTO Y LAS DEMÁS LEYES MERCANTILES, SERÁN APLICABLES A LOS ACTOS DE COMERCIO LAS DEL DERECHO COMÚN CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL APLICABLE EN MATERIA FEDERAL."**

2.- Su característica de especial es porque tiene su propio sistema de normas jurídicas destinadas a un campo de aplicación, regulando actos de comercio y a quienes intervienen en su realización.

3.- Corresponde al estado federal legislar respecto a la reglamentación del comerciante y su actividad, regulada por leyes unitarias para todo el país. Es por lo que existe un solo código de aplicación federal; al efecto el artículo 73, fracción X, de la Constitución Mexicana, facultad que se otorga al congreso de la unión, para dictar leyes en materia de comercio, dándole el carácter de Ley Federal.

4.- Se le ubica doctrinalmente en el campo del Derecho Privado aunque tiene características afines al Derecho Público, como lo señala el licenciado JOAQUÍN RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ: " Se puede establecer un Derecho Mercantil Público y un Derecho Mercantil Privado." (\*)

Dentro del derecho mercantil público quedarían comprendidos los siguientes:

*Derecho Mercantil Internacional.*

*Conteniendo: Convenios y tratados que garantizan la seguridad del tráfico comercial.*

*Derecho Administrativo Mercantil.*

*Conteniendo: La administración del comercio, a través de leyes que regulan la actividad del estado, encaminadas a fomentar, vigilar y proteger al comercio.*

*Derecho Procesal Mercantil.*

*Conteniendo: Procedimientos Mercantiles.*

*Derecho Penal Mercantil.*

*Conteniendo: Las sanciones a los delitos cometidos, por los comerciantes, relativos a sus actos de comercio.*

---

<sup>6</sup>Rodríguez y Rodríguez Joaquín, Op. cit., pág.16

*Dentro del derecho mercantil privado exclusivamente las relaciones privadas en las que se tiene como sujetos a particulares que ejercen la profesión del comercio o cuando celebran actos comerciales lo anterior permite determinar que es el estado quien a través de sus órganos ejecutivos hace una intervención directa en las relaciones de carácter mercantil; lo que implica que el aspecto privado de esta disciplina este adquiriendo una nueva caracterización en el sentido de transformarse en Derecho Público.*

*En tal virtud es válido, señalar que una de las principales características del derecho mercantil, estriba en su total independencia con respecto a las demás ramas del derecho; es un derecho especial, más nos privativo; universal, sistemático y permanente ya que en algunas ocasiones se extiende mas allá de las fronteras y de la vida misma de las personas.*

#### **C.- CONCEPTO DE COMERCIANTE.**

*De acuerdo con el Código de Comercio en su artículo 32 Comerciante, puede ser.*

*1.- Persona física, es el sujeto identificado en forma individual que debe reunir 2 requisitos para adquirir la calidad de comerciante.*

*A.- Tener capacidad legal para ejercer el comercio es decir capacidad para contratar y obligarse, ser mayor de 18 años y que no tenga ningún estado de afectación física como, locura, idiotez o adicción a cualquier tipo de enervantes.*

Existen restricciones o limitaciones al libre desempeño del comercio como lo señala el autor: RAUL CERVANTES AHUMADA: " Una Persona es capaz o incapaz, no debe confundirse la capacidad con la legitimación para obrar".<sup>1</sup>)

Al efecto, el Código de Comercio señala:

Artículo 12 No pueden ejercer el comercio:

I.- Los corredores;

II.- Los quebrados que no hayan sido rehabilitados;

III.- Los que por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por delitos contra la propiedad, incluyendo en estos la falsedad, el peculado, el cohecho y la concusión.

I.- Los Corredores. Son capaces, pero no están legitimados para ejercer el comercio toda vez que son mediadores o auxiliares del mismo, como podrían ser parte y juez en un acto.

II.- Los quebrados que no hayan sido rehabilitados, su situación de quebrados es incompatible con el ejercicio del comercio.

III.- Los que por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por delitos contra la propiedad. Por tales delitos se les considera incompatibles con el comercio.

B.- Tener como ocupación ordinaria, permanente y reiterada el comercio, realizarlo en nombre y por cuenta propia, no siendo necesario que sea su única actividad.

---

<sup>1</sup>Cervantes Ahumada Raúl, Derecho Mercantil, Editorial Herrero S.A.-México 1990 pág. 32

1.- **PERSONAS MORALES.** - Artículo 32 fracción II Del Código de Comercio son todas aquellas sociedades mercantiles que se constituyen por dos o mas personas físicas que se obligan a combinar trabajo y capital para la realización de un fin común.

La Ley General de Sociedades Mercantiles a la letra dice:

Artículo 12 Esta ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:

- I. Sociedad en nombre colectivo;
- II. Sociedad en comandita simple;
- III. Sociedad de responsabilidad limitada
- IV. Sociedad anónima;
- V. Sociedad en comandita por acciones; y
- VI. Sociedad cooperativa.

Cualquiera de las sociedades a que se refieren las fracciones I a V de este artículo podrán constituirse como sociedades de capital variable, observándose entonces las disposiciones del capítulo VIII de esta ley.

Las seis especies de sociedades mencionadas son las únicas que se reconocen por la legislación, cualquier sociedad que quiera constituirse deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Para que existan como personas morales se requieren de 4 elementos a saber:

1.- **Elemento personal.** - Constituido por las personas físicas, con capacidad legal, que manifiesten su voluntad de combinar esfuerzos recursos. Para constituirse en sociedad y dar origen a una persona jurídica, distinta de los socios.

2.- Elemento patrimonial u objeto, esta constituido por el conjunto de bienes, que se aportan para formar el capital social, el cual puede ser dinero o especie, trabajo o industria.

3.-Elemento motivo o fin, es la finalidad que se persigue por la sociedad, es decir el fin comun de caracter economico, como consecuencia del elemento patrimonial.

4.- Elemento Formal, se requiere que el contrato de sociedad asi como sus reformas se otorguen ante notario o corredor publico, y se inscriban en el Registro Publico de Comercio, segun lo establece el articulo 42 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

## 2.- PERSONAS FÍSICAS EXTRANJERAS.

El Código de Comercio establece en su articulo trece Los extranjeros serán libres para ejercer el comercio, según lo que hubiese convenido en los tratados con sus respectivas naciones, y lo que dispusieren las leyes que arreglen los derechos y obligaciones de los extranjeros.

Con respecto a las leyes que regulan la actividad comercial e industrial de los extranjeros, se regirá de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Población, Ley de Inversion extranjera publicada el 27 de diciembre de 1993 y la Ley de

Nacionalidad y Naturalización, la cual dispone que los extranjeros sólo podrán dedicarse a las actividades expresamente autorizadas por la Secretaría de Gobernación siempre y cuando reúnan los requisitos de capacidad legal y que puedan acreditar su estancia en el país en calidad de no inmigrantes y de inmigrado en el caso de los extranjeros que se internan en el país con el propósito de radicar en él, podrán invertir su capital en industrias o con acciones dentro de una sociedad, para la cual la comisión nacional de inversiones extranjeras regula la participación de extranjeros en el capital de sociedades mexicanas.

En el caso de los inmigrantes sí podrán ejercer el comercio con las limitaciones que les fija la secretaria de Gobernación.

### 3.- PERSONAS MORALES EXTRANJERAS.

Las sociedades constituidas en el extranjero pueden establecer sucursales, dentro de la república mexicana, siempre y cuando se cumpla con lo que establecen las leyes y reglamentos relativos a la inversión extranjera y a las personas físicas extranjeras que pretendan establecerse en nuestro país y que hayan cumplido con los requisitos que en el punto anterior se desarrollo .

Para que en México puedan ejercer el comercio y sea reconocida y aceptada la personalidad jurídica de una sociedad extranjera deberá inscribirse en el registro, previa autorización de la Secretaría de la Economía Nacional, la cual verificara que dicha sociedad se ha

*constituido legalmente y de acuerdo con las leyes de su país de origen, lo que deberán probar con la copia auténtica del contrato social y demás documentos relativos a su constitución. los que por ningún motivo podrán ser contrarios a los preceptos de orden público establecidos por las leyes mexicanas.*

## CAPITULO II

### ACTOS MERCANTILES

*1.- CONCEPTO.- Ante la dificultad que representa dar un concepto general que englobe a todos los actos comerciales mencionare definiciones de algunos autores:*

*JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ: "El acto de comercio es el conjunto de relaciones que constituyen la materia mercantil, en el sistema mexicano esta circunscrita al código de comercio." (8)*

*ROBERTO MANTILLA MOLINA, dice: "Se declaran mercantiles los actos que tengan como fin, organizar, explotar, traspasar o liquidar una negociación o empresa de carácter lucrativo y los que recaigan sobre cosas mercantiles." (9)*

*RAFAEL DE PINA VARA: "El contenido de nuestro Derecho Mercantil esta, constituido por el conjunto de normas reguladoras de los actos de comercio y de los comerciantes y de su actividad profesional." (10)*

---

<sup>8</sup> Rodríguez Rodríguez Joaquín, op. Cit. pag 30.

<sup>9</sup> Mantilla Molina Roberto, Ob. cit. 56.

<sup>10</sup> De Pina Vara Rafael, Derecho Mercantil Mexicano, Editorial Porrima S.A. Mexico 1996 pag. 21

JORGE BARRERA GRAF, no da una definición solo señala: " Lo mas que se puede lograr es clasificarlos en grupos y acudir para ello, a los elementos propios del acto o negocio juridico en general; consentimiento y capacidad del sujeto, objeto del acto, su fin o causa, y la forma de manifestarse la voluntad de las partes."<sup>(11)</sup>

FELIPE DE J. TENA, al respecto dice; "Frente a la imposibilidad de formular una definición de acto de comercio en consonancia con nuestro sistema legislativo, comprenda todos los actos previstos por el código, necesitamos convenir en que el único medio que tenemos para conocer la naturaleza comercial de un acto es el de recurrir a la enumeración del legislador, todo depende aquí de la voluntad de este. El acto es mercantil si se halla incluido en el catalogo del artículo 75 del código."<sup>(12)</sup>

En el Código de Comercio no encontramos una definición de acto de comercio, estableciendo el artículo 75 un listado de la siguiente manera:

Artículo. 75. La ley reputa actos de comercio:

I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en el estado natural, sea después de trabajados o labrados;

---

<sup>11</sup> Barrera Graf Jorge, Instituciones de Derecho Mercantil, Editorial Porrúa S.A.México 1990 pág.75

<sup>12</sup> Tena De J.Felipe, Derecho Mercantil Mexicano, Editorial Porrúa,S.A.México 1995 pág. 52

- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial*
- III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;*
- IV. Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;*
- V. Las empresas de abastecimiento y suministros;*
- VI. Las empresas de construcción y trabajos públicos y privados;*
- VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;*
- VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas por tierra o por agua y las empresas de turismo.*
- IX. Las librerías y las empresas editoriales y tipográficas;*
- X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimiento de ventas en pública moneda;*
- XI. Las empresas de espectáculos públicos;*
- XII. Las operaciones de comisión mercantil;*
- XIII. Las operaciones de mediación en negocios mercantiles;*
- XIV. Las operaciones de bancos;*
- XV. Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;*
- XVI. Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas;*

- XVII. Los depósitos por causa de comercio;
- XVIII. Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;
- XIX. Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;
- XX. Los valores u otros títulos a la orden o al portador y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;
- XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;
- XXII. Contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;
- XXIII. La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;
- XXIV. Cualesquiera otros actos de naturaleza analoga a los expresados en este código.

En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.

En conclusión se puede decir que esta enumeración no es limitativa, sino enunciativa y se refiere a grupos de actividad social de carácter económico, entendiéndose en un sentido literal que el acto de comercio es el alma jurídica, que produce efectos en el campo del Derecho Mercantil y estos efectos pueden ser generados sin distinción por el objeto mercantil o bien por el sujeto que los realice.

## 2.- CLASIFICACION.

*Al acto de comercio se le ha clasificado doctrinalmente en diversas formas permitiendome seguir los lineamientos que consigna el autor*

*ROBERTO MANTILLA MOLINA, el cual señala: " Existen actos Absolutamente Mercantiles, los cuales necesariamente esta regidos por el Derecho Mercantil, nunca por otro derecho".<sup>(12)</sup>*

*Dentro de estos encontramos: el reporto, el descuento de créditos en libros, la apertura de crédito, la cuenta corriente, la carta de credito, el crédito de habilitación o avio, el crédito refaccionario, y el fideicomiso, que de acuerdo con el artículo primero de la ley de títulos y operaciones de crédito, serán de carácter mercantil por estar reglamentados en dicha ley, el contrato de seguro tambien se encuentra dentro de los actos absolutamente mercantiles, toda vez que la fracción XVI del artículo 75 del código de comercio así lo establece.*

*2.- Actos de Mercantilidad Condicionada, se encuentra condicionada por algunos de sus propios elementos o bien resultan de la relación con otro acto, encontramos dentro de este grupo dos divisiones más a los que le llama:*

---

<sup>12</sup>Basilla Molina Roberto, Ob. cit. pag 57

*A.- Actos Principales, los que atienden: al sujeto que los realiza sea comerciante o empresario.*

*El fin o motivo, es la manifestación de la voluntad de realizar un acto de comercio.*

*El objeto el cual recae en bienes que el propio ordenamiento califica como cosas mercantiles.*

*B.- Los Actos Accesorios o Conexos .- Sólo derivan su mercantilidad de la relación en que se encuentran con otro acto mercantil.*

### **3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTOS DE COMERCIO.**

*Dentro de las características del acto mercantil puedo señalar las siguientes:*

*Caracter de intermediación, entre productores y consumidores, relación necesaria para el comercio.*

*Caracter de intermediación, en el cambio de productos y la especulación que genera.*

*Caracter de especiales, ya que estos actos solo se regulan por normas mercantiles.*

*Caracter subjetivo, tiene un valor relativo pues considera el enfoque personal del acto mercantil dependiendo de quien lo realiza.*

*Caracter objetivo, agrupa a los actos de comercio que la ley así clasifica, independientemente de quien los realiza.*

*En conclusión se puede decir que la definición descriptiva del acto de comercio a fin de establecer las notas esenciales que lo distinguen es muy difícil, ya que nada hay más cambiante que la actividad comercial; por esta razón la mayoría de los autores siguen el sistema de enumeración, sin necesidad de resolver el problema de la naturaleza del acto.*

*Tomando como punto de partida los conceptos de diversos autores antes transcritos quedaría comprendido en dos aspectos a saber:*

*Sentido amplio; el acto de comercio es un acto jurídico que deviene de la voluntad de uno o varios sujetos los cuales generan consecuencias jurídicas reguladas por el derecho mercantil.*

*En sentido estricto es el que se encuentra comprendido dentro de las leyes comerciales, y que es considerado como mercantil por la legislación que rige la materia.*

## CAPITULO III

### EL CORREDOR PÚBLICO EN PARTICULAR

#### 1.- ANTECEDENTES

En la historia del comercio, tiene un papel destacado el trueque, el cual en su esencia consiste en efectuar un intercambio de bienes no necesariamente para su consumo, sino para destinarlo a nuevos trueques. a este grupo encargado de realizarlo se les llamó comerciantes, los que pronto necesitaron saber, donde, como y con quien cambiaría sus mercancías, surgiendo el "mediador" quien tiene como función facilitar y agilizar la contratación mercantil, mediante una remuneración.

JOSÉ RAMÓN CANO RICO dice al respecto: "Se puede decir que la mediación por medio de agentes es tan antigua como el comercio mismo." (14)

En Egipto se les conoció como "corredores".

En Grecia y Roma eran conocidos como proxenetas, que significa conciliadores, interpretes o mediadores.

---

<sup>14</sup>Cano Rico José Ramón. Los Agentes Mediadores en España y en el Derecho Comparado. Editorial. Tecnos, Mé.1987 pág. 2

En la edad media en que el comercio tiene auge entre otras causas, debido a las cruzadas que abrieron vías de comunicación con el oriente propiciando el intercambio de mercancías con Europa, el oficio de mediador o corredor se incrementa, adquiriendo importancia, siendo su intermediación una garantía de probidad y buena fe.

a).- ANTECEDENTES EXTRANJEROS.

ITALIA.- En este país encontramos el principio de libertad en el ejercicio de la profesión de mediador, existiendo dos clases de mediadores:

Mediadores de carácter oficial, eran quienes intervenían en ciertos contratos para los cuales se requería una autorización especial, con el objeto de obtener una mayor validez.

Estos mediadores tenían que ser ciudadanos, acreditar un examen, tener cierta edad y otorgar una fianza, además de la obligación de mantener el nombre de los comerciantes en secreto, independientemente de dar cuenta al erario de la celebración de cada negocio para evitar evasión de impuestos.

Mediadores no oficiales son aquellos que intervenían en diversos contratos no reservados a los mediadores adscritos (de carácter oficial) por lo que a estos no se les exige el

*cumplimiento del examen y el otorgamiento de la fianza como a los anteriores, dejando de surtir los efectos de la seguridad que generan los mediadores de carácter oficial.*

*FRANCIA.- A principios de la edad media el estado tuvo que emitir bonos de la deuda pública, para evitar la inflación y la devaluación de la moneda, creándose la categoría especial de corredores llamados agentes de bolsa, con un sistema monopolista para su ejercicio, otorgando la fianza adquieren la patente.*

*En 1791 se declara libre la profesión de corredor a condición de solicitar la patente y prestar juramento, ante el tribunal mercantil, prometiendo un buen y fiel desempeño del cargo.*

*En el desarrollo de dicho cargo intervenían legítimamente en los tratos y negociaciones mercantiles con la reforma del código de comercio Francés de 1866 se reconoce la libertad de la profesión de mediador de mercancías, pero con una limitación en cuanto a los agentes de cambio y a los corredores jurados.*

*ESPAÑA.- En las ordenanzas de Barcelona de 1271 se reglamenta a los "corredores de oreja" y a los "corredores de encante". A los primeros se les conoce así porque conocía de todos los secretos referentes a la situación del comerciante, y los segundos intervenían en otros negocios de conocimiento general como las subastas de mercancías o proposiciones de venta en voz alta.*

*Estas Ordenanzas no se oponían al desempeño de los corredores libres, los que debían otorgar fianza, prestar juramento y no ejercer el comercio.*

*Las Ordenanzas de Bilbao, reglamentaron el oficio de "corredor de lonja" que comprendía a los "corredores" de mercancías, de cambios, de seguros y de fletes, a los "corredores de navíos" les da el carácter de interpretes de los capitanes y sobrecargos.*

*El Código de Comercio del primero de enero de 1886 establece un sistema mixto de libertad cuando intervienen simples mediadores entre el que compra y el que vende operando algunas veces como comisionistas y otros como comerciantes en un sistema de monopolio para los mediadores nombrados por el estado, dotados de fe pública llamados Corredores Colegiados Interpretes de Buques.*

#### **b).- ANTECEDENTES NACIONALES.**

*MEXICO.- El rey Carlos V instituye el oficio de corredor por Real Cédula de 1527, siendo adjudicada a Juan Franco quien se comprometió a pagar a la ciudad cierta cantidad.*

*En 1561 se le confiere al ayuntamiento la facultad de nombrar el cargo de corredor, mediante el pago de una renta para beneficio de la ciudad.*

*El 18 de noviembre de 1838 se publica el Reglamento y Arancel de Corredores, con la característica de excluir a los españoles que hubieran llegado después de la independencia, considerándose un oficio viril y público.<sup>(15)</sup>*

*El corredor tenía facultades para intervenir legítimamente en los contratos y negocios mercantiles, teniendo la obligación de prestar juramento y otorgar fianza, tener un libro foliado, y asegurarse de la identidad de las personas que intervenían en el contrato, además debían denunciar a los corredores libres ya que se les consideraba intrusos.*

*El 16 de agosto de 1854 se publica el Código de Leres, el cual dejó de aplicarse de 1855 a 1863, según el autor Felipe J. Tena, estando vigente en este tiempo las ordenanzas de Bilbao.<sup>(16)</sup>*

*Aunque Roberto Mantilla Molina considera que su vigencia terminó al triunfar la revolución de Ayutla y caer el régimen Santanistas.<sup>(17)</sup>*

*En esta codificación el nombramiento y la reglamentación de los corredores pasó al ministerio de fomento, quien no limitó el número de profesionales, pero les prohibía ejercer el comercio. Se reglamenta la forma de llevar los libros de registro, obligando a dichos corredores a formar un colegio en la plaza de comercio, estableciéndose cuatro clases de corredores a saber:*

---

<sup>15</sup>Cano Rico Ramos. Ob. Cit., pag 28

<sup>16</sup>Cano De J. Felipe. Ob. Cit. pag 45

<sup>17</sup>Mantilla Molina Roberto. Ob. Cit. pag 15

- 1.- Agentes de cambio
- 2.-Agentes de mercancías
- 3.- Agentes de matrimonio
- 4.- Agentes de transportes por tierra, ríos, lagunas y canales estos últimos se les conocía también como intérpretes de navíos, quienes debían conocer dos idiomas además del español.

*El código de comercio actual se promulgó el 15 de septiembre de 1889, y entro en vigor el primero de enero de 1890 reglamentándose la materia de corredores en el título tercero del libro primero, otorgando la facultad de expedir los títulos respectivos en el Distrito Federal al ministerio de fomento.*

*La ley de secretarías de estado, del 13 de mayo 1891, determinó la distribución de funciones de la secretarías de estado, dejando a cargo de la Secretaría de Hacienda la reglamentación de la correduría, expidiéndose el reglamento de corredores para la plaza de México el primero de noviembre del mismo año, más tarde con la ley orgánica de las secretarías de Estado se faculta a la secretaría de Comercio e Industria para que sea está la encargada de controlar a los corredores, pasando posteriormente en 1929 a la secretaría de la economía nacional por la ley orgánica de secretarías de Estado y departamentos autónomos.*

*En el mismo año durante la presidencia de Emilio Portes Gil, se creó el proyecto del Código de Comercio, en el que se reglamenta mejor la correduría; se considera la existencia de corredores libres y se amplía la intervención de corredores titulados, más por desgracia no llegó a ser ley.*

*El 28 de diciembre de 1929 se reformó el reglamento de corredores de 1891, estableciendo el requisito de presentar un examen en la Escuela Superior de Comercio y Administración.*

*Desde 1894 esta escuela tenía la carrera de aspirante a corredor, y hasta la reforma del reglamento de 1929, fue requisito para la expedición del título.*

*Conforme a la legislación anterior el título se expedía al haber aprobado el examen en el Colegio de Corredores.*

*El Código de Comercio por decreto del 2 de enero de 1970, publicado en el diario oficial el 27 del mismo mes y año, reformó el título tercero del libro primero, actualizando la actividad de los corredores públicos; en esta reforma se precisa la denominación de corredores como agentes auxiliares del comercio, señalando que su fe pública se deriva de lo establecido en el Código de Comercio dándoles el carácter de peritos en asuntos de tráfico mercantil.*

*La reforma elimina la distinción que existía de las diferentes clases de corredores, dándoles un carácter general para garantizar la actividad de los corredores.*

*Se establece que solo podran actuar con ese caracter las personas que ya estan habilitadas por la Secretaria de Industria y Comercio, actualmente Secretaria de Comercio y Fomento Industrial, en cuanto al Distrito Federal y por los ejecutivos (gobernadores) de cada entidad de la federación, y ademas se establece la obligacion de publicar las habilitaciones conferidas, las resoluciones que suspendan o cancelen la habilitación y el arancel a que deben sujetarse los corredores.*

*Finalmente por decreto del 23 de diciembre de 1992, el presidente de la Republica Carlos Salinas de Gortari expide la ley Federal de Correduria Publica, entrando en vigor el 29 de diciembre del mismo año y señalando en su articulo primero su aplicacion federal, con respecto a la a funcion y regulacion de la Correduria pública, el articulo segundo indica que corresponde al Ejecutivo Federal a través de la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial con la participacion de las autoridades estatales quien se encargue de examinar a los aspirantes a corredores expedir y revocar las habilitaciones, vigilar la actuacion de los corredores y del colegio de los mismos, tiene facultades para imponer sanciones.*

*El Reglamento de la Ley de Correduria Publica Federal fue publicado el 4 de junio de 1993, derogando el reglamento de corredores para la plaza de Mexico de primero de noviembre de 1891.*

*De los elementos históricos que hemos analizado se desprende que la profesión de corredores ha sufrido notables transformaciones a través del tiempo, su origen fue poner en contacto a compradores y vendedores y se le considero por esto auxiliar del comercio.*

## **2.- REQUISITOS PARA SER CORREDOR PÚBLICO.**

*Conforme a la ley Federal de Correduría Pública a la fecha son requisitos para ser Corredor Público conforme al artículo 8 los siguientes:*

- I. Ser ciudadano mexicano, en pleno ejercicio de sus derechos*
- II. Contar con título profesional de licenciado en derecho*
- III. No haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoriada, por delito intencional que merezca pena corporal; y*
- IV. Solicitar, presentar y aprobar el examen para aspirante y el examen definitivo, habiendo obtenido la habilitación correspondiente.*

*Respecto a la fracción primera, el artículo 34 de la constitucion dice son ciudadanos de la República los varones y mujeres que ademas de ser mexicanos, hayan cumplido 18 años y tengan un modo honesto de vivir.*

*La fracción segunda señala requisito indispensable contar con título profesional de licenciado en derecho y la cédula correspondiente, anteriormente se podía ser licenciado en relaciones comerciales o*

licenciado en derecho, al pedir cedula correspondiente es por que se pretende dar a esta figura del corredor un caracter mas profesional e independiente, ya que de otra forma se podria confundir con un agente de ventas.

Fracción tercera, no haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoriada, por delito intencional que merezca pena corporal, como podria una persona que comete un delito ya no patrimonial sino cualquier tipo de violación a la ley, ejercer la correduria pública si estos deben otorgar seguridad juridica y tienen el privilegio de la fe pública.

El ultimo de los requisitos, es presentar y aprobar el examen para aspirante y el examen definitivo, con lo que obtienen la habilitación en apoyo a esta fracción el articulo 72 del reglamento de la ley Federal de la Correduria pública indica, que estos exámenes serán elaborados y aplicados por la secretaria.

El articulo 92 de la ley señala que para presentarse a este concurso, previamente deben acreditar una practica profesional de por lo menos dos años y haber obtenido la calidad de aspirante a corredor, tener por lo menos un año de practicas en el despacho de algun Corredor o Notario Público.

### 3.- REQUISITOS PARA EJERCER LA CORREDURÍA PÚBLICA.

Anteriormente señalamos los requisitos para ser corredor público, ahora toca indicar los requisitos para ejercer la correduría una vez obtenida la habilitación, estableciendo el artículo doce, que previo al inicio de sus funciones los corredores deberán otorgar la garantía que señale la Secretaría, la cual encontramos designada en el artículo veinticuatro del reglamento, consistente en una fianza, prenda o hipoteca a favor de la Tesorería de la Federación, esta debe mantenerse vigente y actualizada, mientras el corredor permanezca en funciones.

Proveerse a su costa del sello y libro de registro autorizado por la Secretaría, el uso de este sello esta reservado exclusivamente al corredor.

Debera el corredor registrar el sello y su firma ante la Secretaría y el Registro Público de Comercio de la plaza que corresponda, para la cual fue habilitado estableciendo su oficina dentro de los noventa días naturales siguientes a la fecha de su habilitación.

Estos requisitos son necesarios ya que se le otorga fe pública, por lo tanto su sello y su firma daran prueba plena a los documentos en que consten asentados.

**a).- FACULTADES DEL CORREDOR PUBLICO.**

Las facultades del Corredor Publico las encontramos enumeradas en el articulo 62 de la Ley Federal de Correduria Publica que al efecto señala:

**Articulo 62 Al corredor publico corresponde:**

**I. Actuar como agente mediador, para transmitir propuestas entre dos o mas partes y asesorar en la celebracion o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil.**

Su actuacion como agente mediador y asesor en la celebracion de los contratos o convenios le obliga estar al tanto de los negocios, y de la bolsa, conocer de los precios de las mercancías en la plaza en la que actua y en otras diversas. Prever la posibilidad de alzas y bajas en los precios y conocer sobre la calidad de las mercancías.

**II. Fungir como perito valuator, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, y derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente;**

Debe tener conocimientos necesarios para esclarecer cualquier situacion relativa al trafico mercantil esta autorizado para estimar, calificar y avalar lo que se cometa a su juicio.

*III. Asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias del comercio;*

*Como en su origen, los comerciantes se acercan a los corredores con el fin de realizar una operación mercantil con la seguridad de obtener beneficios.*

*IV. Actuar como árbitro, a solicitud de las partes, en la solución de controversias derivadas de actos o convenios de naturaleza mercantil, así como las que resulten entre proveedores y consumidores de acuerdo con la ley de la materia;*

*Actúa dentro de las controversias que se susciten con motivo de los actos, contratos o convenios de materia mercantil en que las partes soliciten su intervención.*

*V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles; así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él y en la otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de acuerdo con la ley de la materia.*

*Esta facultad le es otorgada por el estado a través de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, y al actuar como Fedatario invierte a los actos en que interviene con una presunción de veracidad y autenticidad que los hace aptos para imponerse por sí mismos en las*

*relaciones jurídicas mercantiles a las que sean sometidas, con fundamento en el artículo 1237 del código de comercio el cual señala:*

*Art.1237. Son instrumentos públicos los que están reputados como tales en las leyes comunes, y además las pólizas de contratos mercantiles celebrados con intervención de corredor y autorizados por este, conforme a lo dispuesto en el presente Código.*

*VI. Actuar como fedatario en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles; y*

*VII. Las demás funciones que le señalen esta y otras leyes o reglamentos.*

*Las anteriores funciones se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se considerarán exclusivas de los corredores públicos.*

*Después del análisis de cada una de las fracciones del artículo sexto se puede considerar al Corredor Público como un Notario Mercantil, un funcionario al que el Estado le confiere la facultad de dar "fe pública" a los actos en que interviene y autenticidad a los documentos que expide en ejercicio de sus funciones, con el fin de garantizar la seguridad del tráfico mercantil, sirviendo como medio de prueba veraz y que produce efectos jurídico-procesales, ya que adquiere la calidad de instrumentos públicos.*

*En breve, diremos solo algunos conceptos relativos a instrumentos publicos y documentos publicos.*

*Documento publico.- llamese documento publico a toda escritura, instrumento u otro escrito autorizado, con que se prueba confirma o corrobora una cosa, expedido por quien tiene la facultad de dar publicidad a dicho acto.*

*Instrumento publico.- es todo escrito que hace constar, una disposicion, convenio o cualquier otro hecho, para perpetuar su memoria y poderlo acreditar cuando convenga.*

#### **bi.- OBLIGACIONES DEL CORREDOR PÚBLICO.**

*EL Corredor ejerce su funcion como profesionista que es y esta obligado a desempeñar su encomienda con interes y honestidad, por lo que la ley establece obligaciones que debe acatar y que se encuentran establecidas en el articulo 15 de la Ley Federal de la Correduria Publica, que al efecto señala:*

*Articulo 15. Son obligaciones del corredor publico:*

*I. Ejercer personalmente su funcion, con probidad, rectitud y eficacia;*

*La calidad de Corredor es personal, toda vez que se le habilito por sus cualidades y conocimientos personales por lo que si ejercer sus facultades debera ser en forma personal, y no podra delegar en nadie esa funcion.*

*II. No retrasar indebidamente la conclusión de los asuntos que se le planteen:*

*Su función debe ser pronta y expedita, ya que se encuentra el patrimonio o el capital de algún comerciante sea individual o colectivo en una situación de decisión y su retraso ocasionaría infortunios.*

*III. Proponer los negocios con exactitud, claridad y precisión.*

*IV. Asegurarse de la identidad de las partes que contraten convengan o ratifiquen ante su fe, así como de su capacidad legal para contratar y obligarse, así como orientar y explicar a las partes o comparecientes el valor y las consecuencias legales de los actos de que trate:*

*El corredor tiene la obligación de asegurarse de la identidad de las partes a esta obligación se le debe dar cumplimiento, antes de efectuar el acto, asegurándose de que las personas que comparecen ante él son realmente quienes dicen ser, si el corredor no los conoce personalmente, estos deberán identificarse mediante documento público como son: credencial de elector, pasaporte, o alguna credencial que los acredite como empleados de una empresa reconocida, anteriormente se aceptaba la licencia de conductor, pero dada la facilidad con la que se obtiene ya no se le considera medio de identidad.*

*Existen excepciones en las que el compareciente no cuente con ningún documento público que lo identifique sólo entonces podrá ser*

*Identificado por testigos que declaren conocer a la persona bajo protesta de decir verdad.*

*Asegurarse de la personalidad jurídica con la que comparecen los representantes de los interesados sea a través de mandato o poder que les acredite dicha actuación.*

*Asegurarse de la capacidad legal de las personas, es decir que pueda contratar y obligarse, ser mayor de 18 años y que no tenga ningún estado de afectación física como la locura, idiotez o adicción a cualquier tipo de enervantes.*

*V. Guardar secreto profesional en lo relativo al ejercicio de sus funciones y, cuando actúe con el carácter de mediador, no revelar, mientras no se concluya el acto, convenio o contrato, los nombres de los contratantes ni los datos o informes sobre el acto, a menos que lo exija la ley o la naturaleza de la operación, o medie consentimiento de las partes.*

*Con respecto a esta obligación encontramos un comentario que el autor FELIPE DE J. TENA dice: " Que no debe limitarse el tiempo que dure la intervención del corredor ya que puede ser que una vez concluido el negocio a alguno de los contratantes no le convenga que se conozcan los nombres de los contratantes por diversas razones". (18)*

---

<sup>18</sup>Tena Felipe de J. Op. Cit. pág 205

Dentro de la misma fracción encontramos la excepción ya que dice a menos que lo exija la ley, como sería el caso de las acciones de una sociedad y de su venta, ya que estas son nominativas y deben anotarse en el libro de registro de la sociedad según lo que establecen los artículos cientoveintiocho y cientoveintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles .

Otro caso a manera de ejemplo lo encontramos en el otorgamiento de un crédito, en virtud de que nadie otorgaría una capacidad económica a un desconocido.

VI. Expedir las copias certificadas de las actas y pólizas que le soliciten los interesados, así como de los documentos originales que haya tenido a la vista:

El Corredor Público tiene la obligación de actuar con ética profesional respecto a la expedición de las copias certificadas que le soliciten, toda vez que estas deben constar en los archivos de sus libros de las pólizas y de las actas que se hayan otorgado ante su fe, al efecto los artículos 33 y 34 del reglamento de la ley, señala que es obligación del corredor, imprimir su sello y firma con tinta endoble, de igual forma redactará las pólizas y actas, sin utilizar abreviaturas, guarismos, sin dejar huecos en blanco, redactando en idioma español y los documentos que se le presenten en idioma extranjero deben ser traducidos por perito traductor.

VII. Dar toda clase de facilidades para la inspección que de su archivo y libros de registro practique un

*representante de la Secretaría:*

*En esta fracción encontramos una correlación de obligaciones, ya que el corredor está obligado a dar las facilidades para su inspección, pero estas visitas se verificarán de acuerdo con lo señalado en los artículos 67 y 68 del reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, que a continuación transcribimos:*

*ARTICULO 67.- Las visitas de inspección se practicarán previa orden escrita la cual deberá señalar:*

*I.- Nombre del corredor, su número y plaza de adscripción:*

*II.- Lugar y día en que debe tener lugar*

*III.- Objeto de la visita:*

*IV.- Nombre del visitador o visitadores; y*

*V.- Nombre y firma del funcionario que la expida.*

*Estas deberán llevarse a cabo en horas hábiles, previa notificación y orden escrita, con identificación que los acredite como visitadores autorizados, al finalizar se levantará una acta detallando los pormenores y en caso de irregularidades o anomalías será la secretaría quien impondrá la sanción que corresponda.*

*VIII. Dar aviso a la Secretaría para separarse del ejercicio de su función por un plazo mayor a 20 días y menor de 90 y, cuando exceda de este último término, solicitar la licencia respectiva, la cual podrá ser renunciable.*

*La obligación que tiene el Corredor de informar respecto a su inactividad no solo lo obliga ante la Secretaría, sino incluso*

respecto a los clientes a quienes debe informar y dejar sus asuntos concluidos ya que, se estaria dando incumplimiento a la fraccion II de este articulo materia de analisis.

IX. Pertenecer al colegio de corredores de la plaza en que se ejerza :

X. Las demas que dispongan las leyes y reglamentos.

Dentro de esta fraccion, cabria el comentario respecto a la limitacion que les impone el codigo de comercio en su articulo 12 fraccion primera, que dice: " No podran ejercer el comercio los corredores." y en la practica encontramos que si ejercen el comercio y se favorecen con alguna situacion, en el desempeño de su funcion.

*c1.- DERECHOS DE LOS CORREDORES PÚBLICOS.*

*De igual forma en que la Ley le señala obligaciones al Corredor, tambien le otorga derechos los cuales se encuentran consignados en el articulo 14 de la Ley Federal de la Correduria Publica.*

*Articulo 14. " EL Corredor podra pactar libremente el monto de sus honorarios. Sin embargo, debera estentar, en forma clara y notoria a la vista del publico, el monto que corresponda a los principales servicios que ofrezca al publico y debera especificar a sus clientes sus honorarios y gastos aproximados antes de proceder a prestar el servicio o servicios."*

*Respecto al cobro de honorarios y gastos aproximados es diversa la forma de cobro, algunos solicitan un porcentaje sobre el servicio que se presta, otra de las formas de cobro seria el financiamiento que el propio corredor cubre con su dinero, para que al finalizar el servicio se le pague en forma total, es poco usual esta situacion, pero con anterioridad a la crisis que prevalece se pudo haber dado este tipo de cobro.*

*Otro de los derechos que tiene el corredor es el de poder separarse de sus funciones en forma temporal en un plazo no mayor a 20 dias sin dar aviso o solicitar licencia.*

Si su separación es por un plazo mayor a 20 días y menor de 90, requirirá de previo aviso presentado ante la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, estos permisos pueden ser por causas de enfermedad o bien por desconso, debiendo dejar en orden sus asuntos concluidos para no tener quejas que afectaría a su regreso.

## CAPITULO IV

### EL REGISTRO PUBLICO EN PARTICULAR

#### 1.- ANTECEDENTES EXTRANJEROS.

*El registro público, no es una institución jurídica que tenga sus orígenes recientes o contemporáneos, por el contrario, se remonta a diferentes culturas, desde el hombre primitivo hasta nuestros días. Ha sido y será la tierra, en forma de propiedad privada la que da origen al "registro."*

*Al efecto GUILLERMO COLIN SÁNCHEZ dice;" la palabra "Registro" significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa." (19)*

*BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, indica;" Derecho del Registro Público de la Propiedad, es el conjunto de normas de derecho público que regula la organización del registro público, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos." (20)*

---

<sup>19</sup>Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad. Edít. Porrúa S.A.México 1995 pág.17

<sup>20</sup>Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral. Edít.Porrúa S.A.México 1996 pág 61

JOAQUÍN GARRIGUES, habla sobre el origen del registro: " El origen remoto del registro mercantil ha de buscarse en la matricula de los gremios y de las corporaciones en la edad media.

Primeramente la inscripción se hace con fines internos, mas tarde se orienta hacia el exterior, para el conocimiento de terceros, en este momento preciso se puede señalar el punto de partida de las formas actuales de publicidad mercantil". (21)

Así que el Registro Público de Comercio, encuentra su origen en la " matricula de comerciante", llevado en el medievo por las hermandades de comerciantes, que servía para acreditar la pertenencia al gremio y la sumisión a los tribunales especiales.

E G I P T O.- históricamente encontramos en Egipto antecedentes del " registro ", el cual se llevaba a cabo, en diferentes tipos de oficinas : Una denominada Archivos de Negocios en las que se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años y que servían de base para la recepción de impuestos.

La transmisión de la propiedad se fundaba primordialmente en la entrega material del objeto materia del contrato a este sistema se lo conoce como " Traditio."

R O M A .- En el derecho Romano la transmisión de la propiedad se realiza por medios exteriores, actos que dan una publicidad directa pero limitada, no encontramos antecedentes de algun tipo de registro que protegiera a los terceros adquirentes.

---

<sup>21</sup>Garrigues Joaquín. Curso de Derecho Mercantil, reimpresión Edit. Porrúa S.A. Mexico 1993 pág.696.

*G R E C I A.*— En este país tan lleno de mitología encontramos que los inmuebles que eran hipotecados se identificaban rápidamente por los molones en los que se debían inscribir los débitos y después se colocaban cerca de los campos o edificios gravados, siendo este un medio de publicidad elemental, para hacerla eficaz contra terceros.

*A L E M A N I A.*— En el medievo la transmisión de la propiedad de los inmuebles era similar a la Romana revistiéndose de cierta solemnidad y formalismo, que se realiza en un principio ante testigos y en forma oral y más tarde en forma escrita. Posteriormente la solemnidad se realizó ante las autoridades del ayuntamiento o de los tribunales lo que dio origen a la redacción de los documentos, que se inscribían en los archivos judiciales o municipales y después en libros especiales.

En el siglo XII las autoridades de las ciudades iniciaron la recopilación de estos documentos que formaron libros como ejemplo tenemos los libros de la ciudad de Colonia con inscripciones de los años 1135 a 1142.

El registro llegó a constituir un acto creador de derechos, con la inseguridad de que el negocio jurídico transmisor de la propiedad inmobiliaria no estaba completa hasta en tanto contera con la inscripción de los registros oficiales.

Así tenemos que en el antiguo derecho Alemán, para que se considerara completa la operación, hacía falta, en primer lugar el acuerdo de voluntades, y en segundo lugar la inscripción en el libro de "registro".

En la Alemania moderna siglo XIX el registro es llevado por el juez de distrito ante quien se inicia una jurisdicción voluntaria en la que se califica la documentación presentada al registrador el cual tenía facultades para auxiliar a las partes, de tal forma que se les finca responsabilidad y la consulta de los libros no es libre o pública como en la actualidad sino que se debe probar que existe un interés legítimo.

La inscripción en Alemania es un presupuesto para la transmisión de la propiedad de ahí el principio de inscripción, forzosa ya que la misma ley así lo establece para adquirir debe haber en primer lugar el convenio o acuerdo de voluntad de las partes y en segundo lugar la inscripción en el registro, si falta alguno de estos elementos no hay adquisición.

A U S T R A L I A, en 1840 el irlandés Robert Richard Torrens, siendo registrador general, da a conocer la actual legislación conocida como "Acta Torrens", la cual contiene como elemento esencial o de existencia para adquirir la propiedad, la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el "registro público de la propiedad, constituyendo un sistema sustantivo, el cual requiere para su perfeccionamiento de esta inscripción la cual crea el derecho, a

diferencia del sistema declarativo en el cual no es necesario realizar la inscripción para llevar a cabo la transmisión de la propiedad, pero sí es importante para que surta efectos contra terceros.

*BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, al respecto comenta, " en Australia todo inmueble es propiedad de la corona, por lo que la propiedad particular emana siempre de una concesión de la misma, de ahí que uno de los trámites fundamentales consista en la registración inicial de la finca, una vez inmatriculada la finca se expide un título o certificado por duplicado uno de cuyos certificados se archiva en el registro."*<sup>(22)</sup>

*La diferencia entre el sistema sustantivo de los ingleses y del sistema declarativo, radica en el origen de la propiedad, base de la cultura, en ellos es una concesión y para nosotros es un privilegio.*

*E S P A Ñ A , el primer antecedente que encontramos es del año de 1528, el cual consiste en una solicitud que realiza las Cortes celebradas en Madrid:*

*" suplicamos a vuestra merced mande que todos los censos y tributos que se hicieren que los que así los vendieren o los escribanos ante quien pasarén sean obligados despues de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano de consejo del lugar adonde pasará dentro de treinta dias:*

---

<sup>22</sup>Chico Ortíz, José María, Fernández Caballero, citado por Pérez Fernández del Castillo, Ob. Cit. pág 8

porque de allí se sepa lo que se acensua e atributa: porque muchas veces acaece lo contrario."

A lo que se contesto:

"A esto vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí en adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atributadas o encensuadas primero a otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuviere cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones, so pena que si así no lo hicieren, paguen con el dos tanto la cuantía que recibieren por el censo que así vendiere y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieron el dicho censo."

Esta disposición se encuentra encaminada única y exclusivamente a dar publicidad, de los censos y tributos constituidos sobre los bienes inmuebles que se dan en garantía de una obligación.

En 1768 se da a conocer la "instrucción de los señores fiscales".

El cual contiene conceptos registrales y notariales como son ;

I. Será obligación de los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo al que estuvieren citadas las

hipotecas, distribuyendo los asientos por años, para que facilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernandolos y foliandolos en la misma forma que los escribanos lo practican en sus protocolos; y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotaran en cada una las que le correspondan.

Aqui encontramos el antecedente directo de la competencia registral, el actual articulo 2999 delCodigo Civil para el Distrito Federal, señala que las oficinas registrales se estableceran en el Distrito Federal y seran ubicadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Articulo 42 del reglamento del Registro Publico de la propiedad para el Estado de Mexico, en el que señala la competencia registral por cada municipio, es decir que estas oficinas registrales se encuentran ubicadas en cada uno de los municipios que forman parte del Estado de Mexico.

II. Luego que el escribano originario remita algun instrumento que contenga hipotecas, reconocera y tomara la razon el escribano del cabildo dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; y si el instrumento fuese antiguo y anterior a dicha cedula, despachara la toma de razon dentro de tres dias de como la presentare, y no cumpliendolo en este termino le castigara el juez en la forma que previene la Real Cedula.

III. El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas, ha de ser la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, que el que se llama original, excepto cuando por perdida o extravío de algun instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de juez competente, que en tal caso se toma razón de ella expresandolo así.

En esta fracción el antecedente de lo que se establece en la Ley Organica del Notariado del Distrito Federal vigente, la que señala que se inscribirá en el Registro Público el primer testimonio que se expida de la escritura en la que se haya llevado a cabo un acto juridico registrable.

IV. La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vinculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces, además de casa, heredades y otros de esta calidad inherentes al suelo, se entienden también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen, o constituir hipotecas.

V. Ejecutado el registro, podrá el escribano de cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: Toma la razón en el oficio de hipotecas del pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy; y concluíra con la fecha, la firmara, devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el

*interesado quisiere exhibirlo a. escribano originario ante quien se otorgo, para que en el protocolo anote estar tomada la razon, lo pueda hacer; el cual esta obligado advertirlo en dicho protocolo.*

*VI. Cuando se llevare a registrar instrumento de redencion de censo o liberacion de la hipoteca o fianza, si se hallare la obligacion o imposicion en los registros del oficio de hipotecas, se buscara, glosara y pondra la nota correspondiente a su margen o continuacion, de estar redimida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligacion principal, o aunque se halle, queriendo la parte, se tomara la razon de la redencion o liberacion en el libro de registro, de la misma forma que se debe hacer de la imposicion.*

*VII. Cuando el oficio de hipotecas se le pidiere alguna apuntacion extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, la podra dar simplemente o por certificacion autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial por ahorrar costas.*

*VIII. Para facilitar al hallazgo de las cargas y liberaciones, tendra la escribania de ayuntamiento un libro indice o repertorio general, en el cual, por las letras del abecedario, se vayan asentando los nombres de los impondedores de las hipotecas o de los pagos, distritos o parroquias o territorio de que se trate; de modo de que por tres o cuatro medios diferentes se puede encontrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la*

formación de este abecedarie general, tomada que sea la razón, se anotará en el índice en la letra a que corresponda el nombre de la persona; y en la letra inicial correspondiente a la heredad, pago, distrito o parroquia se hará igual reclamo.

Esta fracción se considera como el antecedente, de la nota preventiva del calificador, que solo se usa en el Estado de Mexico, siendo su procedimiento como lo señala la fracción anterior, se tomara nota al margen del asiento registral señalando el tipo de operación que se ha llevado a cabo ante el fedatario público.

IX. Los derechos de registro serán dos reales por cada escritura que no pase de doce hojas, y en pasando, al respecto de seis maravedis cada una, además del papel y cuando se pidieran certificaciones de lo que conste en el oficio de hipotecas, se arreglara este a los reales aranceles en cuanto tratan de las copias de instrumentos que dan los escribanos de sus protocolos, los cuales derechos se deberán anotar en el instrumento o certificación que entregaren a la parte.

Aquí encontramos el antecedente del cobro por derechos de inscripción, que actualmente se encuentra regulada por la Ley de Hacienda.

X. Todos los escribanos de estos reinos serán obligados a hacer en los instrumentos, de que trata la real cedula, la advertencia de que se ha de tomar la razón dentro del preciso termino de seis dias, si el otorgamiento fuese en

la capital; y dentro de un mes, si fuere en el pueblo del partido, bajo las penas de la misma cedula.

XI. Como la conservacion de los libros importa tanto al Estado, todos los escribanos de los lugares de partido deben enviar al corregidor o alcalde mayor, de el una matricula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año para que se guarde en la escribania de ayuntamiento, y por este indice anual podra reconocer el que repente dicha escribania y el oficio de hipotecas, si habido omision en traer al registro algun instrumento.

XII. El escribano de cabildo, a cuyo cargo ha de correr el oficio de hipotecas, ha de ser nombrado por la justicia y regimiento de las cabezas de partido, procediendo las fianzas correspondientes de su cuenta y riesgo; y si hubiere dos escribanos de ayuntamiento, elegira este de ellos el que tuviere por mas a proposito.

XIII. Los libros de registro se han de guardar precisamente en las casas capitulares; y en su defecto no solo serán responsables los escribanos, sino tambien la justicia y regimiento, a quienes se les hará cargo en residencia.

XIV. Las cancellerias y audiencias de estos reinos en sus respectivos territorios formaran, imprimiran y comunicaran listas de las cabezas de partidos donde se han de establecer los oficios de hipotecas, para que conste claramente a los pueblos y quedara al arbitrio de las mismas cancellerias y audiencias señalar algunas cabezas de jurisdiccion, aunque no sean de partido, si vieren que

*conviene para la mejor y más fácil observancia, por la extensión o distancia de los partidos.*

*XV. A prevención serán jueces para castigar las contravenciones a la ley y a esta instrucción, la justicia ordinaria del pueblo, el corregidor o alcalde mayor del partido, y el juez en cuya audiencia se presente el instrumento.*

*XVI. La real cédula y esta instrucción se deberán conservar en todas las escribanías públicas y de ayuntamiento, para que nadie alegue ignorancia de sus disposiciones; ni quedara arbitrio a ningún juez para alterarlas o moderarlas, por que de tales disimulos resulta por consecuencia necesaria la infracción y desprecio de las leyes por útiles y bien meditadas que sean.*

*Madrid 14 de agosto de 1767.*

*En vista de que esta instrucción, así como posteriores resoluciones y Cédulas Reales no fueron aplicadas correctamente, y después de tres proyectos de código civil, que regulaba el Registro Público de Hipotecas en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado Ley Hipotecaria.*

*De la cual podemos decir que tuvo gran influencia en México y en algunos países latinoamericanos.*

**b).- ANTECEDENTES NACIONALES**

*En las épocas precortesianas, no encontramos que existiera alguna forma de "registro", solamente clasificación de la propiedad de la tierra la cual consistía en:*

*Tierras propiedad de los reyes, cultivadas por sus vasallos, quienes pagan un tributo consistente en los mismos frutos de la cosecha.*

*Otras eran las tierras de los nobles, las que obtenían por recompensa o donación por los servicios prestados al Rey, con la prohibición de enajenarlas.*

*Existen también las tierras del pueblo en común, las que no podían ser enajenadas por ser de todos.*

*El Calpulli (barrio de gente conocida), era una porción de tierra concedida a una familia o a una tribu con cierto número de habitantes.*

*El Altepetlalli, son tierras que rodeaban la aldea, las que podían ser laborables, o de explotación forestal.*

*Los indígenas no otorgaban títulos de propiedad escritos pero su uso se transmitía de padres a hijos.*

*Los Mayas también tuvieron una propiedad comunal, pero se convierte en privada cuando surgen las clases sociales: Nobleza, Sacerdocio, Plebeyos y Esclavos. la adquisición de la tierra se hace mediante compra venta, pero sin que exista algún tipo de inscripción o registro. (23)*

## **M A X I C O   C O L O N I A L**

*Después de la conquista de Hernán Cortes, en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, como el Fuero Real, las Siete Partidas, la nueva y novísima recopilación, estas disposiciones fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, pero que guardan una influencia en las actuales, como ejemplo tenemos:*

*Ordenanzas de Bilbao de fecha 2 de diciembre de 1737 son aprobadas por real Cédula de Felipe V, vigentes en México hasta parte de la independencia, conteniendo:*

---

<sup>23</sup> *León Portilla Biguel, De Teotihuacan a los Aztecas. Antología de Fuentes e interpretaciones aztecas. U.N.A.M., México 1991*

*Jurisdicción del Consulado*  
*Elecciones: nombramiento de contador y tesorero*  
*y nombramiento de los demás oficios.*

*Juntas ordinarias extraordinarias salarios del prior,*  
*cónsules y demás*

*Administración y paga de averías*

*Obligaciones del síndico*

*los mercaderes y sus libros*

*Las compañías de comercio, las contrata, comisiones*

*Corredores de Lonja*

*Corredores de navio*

*Quiebras, fletamento de navios, naufragios, averías y sus*  
*diferencias, modo de reglar la avería gruesa, seguros y sus*  
*pólizas, gruesa ventura.*

*Capitanes de navios, piloto mayor del puerto, piloto leman,*  
*regimen de la ría, carpinteros colafanes gabarreros y*  
*barqueros.*

*La función del consulado era la que actualmente tiene el Registro*  
*Público de la Propiedad y del Comercio, toda vez que se inscribía a*  
*los comerciantes colectivos de acuerdo al procedimiento de escritura*  
*a través de un testimonio el cual debía contener las firmas de los*  
*socios y que deben de usar durante la duración de la compañía,*  
*quedando el testimonio en el archivo del consulado.*

## MEXICO INDEPENDIENTE

*La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, Cédulas Reales, etcetera, dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México Independiente así lo dispuso el reglamento provisional político del Imperio Mexicano, del 15 de diciembre de 1822, mas tarde se dictaron nuevas leyes y decretos que fueron separando al derecho español del mexicano.*

*Durante las controversias políticas existentes durante la transición de independencia entre el federalismo y el centralismo, determinaban de acuerdo al momento.*

*Cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.*

*Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local.*

*Constituido el país en República Centralista y siendo presidente Antonio López de Santa Ana, se dicta la ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, la cual se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares es considerado como un oficio vendible y enajenable.*

*Se dicta el primer código de comercio, conocido como el Código de Laredo, este código totalmente inspirado en el código español de 1829, contenía 1091 artículos, de los que solo dedica 10 artículos a la materia registral.*

*El tres de junio de 1861 se dicto un decreto en el Estado de Veracruz siendo México República Federal, el cual contenia diez articulos relativos al oficio público y a la figura del juez de paz quien a falta del primero podrá hacer las veces de escribano o lo que actualmente es el registrador.*

#### **MEXICO CONTEMPORANEO**

*Existieron diversos proyectos de codificaciones, decretos que sirven de base para la elaboración del código de 1870 el cual se inicia con la encomienda de Benito Juárez a Justo Sierra, dando como resultado el proyecto del código Civil Mexicano publicado en 1861, el cual fue sometido a estudio, y luego interrumpido a causa de la intervención francesa, en 1866 el emperador Maximiliano, ordena que se termine el estudio del proyecto del Código Civil, el que se componia del libro primero, "De las personas", el libro segundo " De los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones, editados el 6 y 29 de Julio de 1866 respectivamente, el libro tercero no llego a editarse por el derrocamiento del Imperio, una vez restaurada la Republica por decreto del 8 de diciembre de 1870, entra en vigor el 1 de marzo de 1871, con el nombre de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.*

*El titulo veintitres contemplaba dentro del Código Civil la figura Del Registro Público y su reglamento, el cual fue expedido por ministerio de ley, consta de 86 articulos repartidos en 5 titulos, llamados :*

*Titulo primero.- De las oficinas del registro publico. de sus empleados y de los libros que en el deben llevarse.*

*Titulo segundo.-De los titulos sujetos a inscripción.*

*Titulo tercero.-De la forma y efectos de la inscripción*

*Titulo cuarto.-De la rectificación de los actos de registro*

*Titulo quinto.- De la publicidad del registro.*

*Por decreto de 3 de abril de 1917, emitido por Venustiano Carranza se reforman diez artículos del Código Civil, relativas a las inscripciones.*

*El 8 de agosto de 1921, se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos.*

*El Código Civil de 1928, entra en vigor el 1 de octubre de 1932, codificando la organización del Registro Público de la Propiedad en donde se regula en el libro cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos.*

*El 21 de junio de 1940 siendo presidente el general Lázaro Cárdenas, se dicta un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, este reglamento consta de 49 artículos ordenados en 8 títulos.*

*El 3 de enero de 1979, se reforma el Código Civil, de estas reformas surge una nueva regulación referente al Registro Publico de la Propiedad, siendo las principales reformas:*

1. El establecimiento de Folio Real en sustitución del sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas y la consulta ya que en un solo documento se puede conocer la situación del inmueble, quien es su titular y los gravámenes y las anotaciones preventivas, también se instituye el folio para los bienes muebles y las personas morales.

2. El depósito de los testamentos hológrafos se envió del Registro Público de la Propiedad al Archivo General de notarios.

3. Se creó el Boletín del Registro Público, para información relacionada a este.

4. Se instituye el procedimiento de inmatriculación administrativa. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979, entra en vigor el 17 de enero de 1979 y se deroga el 6 de mayo de 1980.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 6 de agosto de 1988, consta de cientodieciocho artículos divididos en tres títulos denominados: De las Disposiciones Generales, Del sistema Registral y Del Procedimiento Registral.

El código de comercio de 1884, contenía el título " De las obligaciones de los comerciantes" y en el capítulo tercero "El registro de documentos", con escasa vigencia ya que el 11 de

*diciembre de 1885, se dictó la primera Ley Especial sobre Registro de Comercio, regulado en dieciocho artículos.*

*El actual Código de Comercio, promulgado el 15 de septiembre de 1889, entro en vigor el 1 de enero de 1890 siendo presidente el general Porfirio Díaz.*

*El 24 de mayo de 1996, por decreto se reforma y adiciona el Código de Comercio en un total de ciento setenta y nueve artículos .*

*En relación a los reglamentos del Registro Público de Comercio, el primero se expide el 20 de junio de 1884, derogado por el de fecha 20 de diciembre de 1885, el cual tiene una vigencia hasta el 2 de enero de 1879 el cual se encuentra vigente, con cincuenta y un artículos divididos de la siguiente forma:*

*Título primero*

*1. Disposiciones generales*

*11. De los encargados del registro y sus funciones*

*Título segundo*

*1. De los títulos sujetos a inscripción*

*Título tercero*

*1. de la forma y efectos de la inscripción*

*Título quinto*

*1. De la publicidad del registro*

*Este reglamento contiene en forma breve el procedimiento de inscripción, desde la presentación del documento hasta su inscripción y los recursos en el caso de suspensión o rechazo.*

## **2.- DESARROLLO DE SU ACTIVIDAD COMO ÓRGANO PÚBLICO**

*El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es una institución administrativa, mediante la cual el Estado se encarga de prestar un servicio público, creada con la finalidad consistente en dar publicidad y brindar seguridad jurídica a quien lo solicita. Este servicio no es gratuito, ya que se realiza mediante el pago de derechos, es una contraprestación que se encuentra fundamentada en la ley de Hacienda, el cobro es equivalentes en veces salarios mínimos, dependiendo del acto a inscribir y del valor de la operación, si se trata de expedición de certificaciones en cualquiera de sus modalidades, su cobro no tiene una base de aplicación se determina únicamente por un número de veces salario mínimo diario en el Distrito Federal y en el Estado de México.*

*Es motivo de pago la consulta de folios o de libros si es que aun no se tiene el folio, las copias que expide a solicitud del interesado, también se pagan, y no se diga del pago extra oficial que realiza si es de extrema urgencia su calificación y su inscripción, en si el servicio que se brinda por desgracia a caído en la burocracia mexicana.*

*La finalidad de ambas instituciones es la de dar publicidad, y su diferencia estriba en:*

*A).- El Registro Público de la Propiedad esta regulado por una ley local y el del comercio por una ley federal!*

*El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales, debiéndose inscribir los títulos por los que se crean, declaran, reconocen, adquieren, transmiten modifican, limitan, gravan o extinguen el dominio la posesión sobre inmuebles; La constitución del patrimonio de familia; contratos de arrendamiento de inmuebles por un periodo mayor a seis años; fianzas, embargos; constitución de sociedades y asociaciones civiles.*

*En el Registro Público de Comercio, se inscriben:*

*Matrícula de comerciante, es la inscripción de las personas físicas y de todos los hechos y actos relacionados con estas personas.*

*Los buques y aeronaves.*

*La matrícula de comerciante, en forma individual.*

*La constitución de sociedades mercantiles, sus reformas, fusiones, escisión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles, nombramientos y otorgamiento de poderes, los títulos acreditativos de la propiedad industrial.*

*En tratándose de inmuebles se deberá tomar razón en el Registro Público de la Propiedad; emisión de obligaciones, hipotecas industriales, hipotecas de buques o aeronaves; créditos de habilitación o avío o refaccionario las fianzas y contrafianzas, contratos de comisión mercantil las declaraciones de quiebra o de suspensión de pagos, embargos sentencias y providencias judiciales.*

*Los actos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, surten efectos y son oponibles frente a terceros.*

**3.- PRINCIPIOS REGISTRALES  
Y  
SUS CARACTERISTICAS**

*Los principios registrales son la teoría y la práctica de la función del Registro, es su técnica aplicada, y se encuentran estrechamente vinculados uno del otro de tal forma que no existen individualmente, estos principios norma el que hacer registral, llámese Registro Público de la propiedad o del Comercio y al efecto:*

*LUIS CARRAL Y TERESA, nos dice: "Los preceptos del registro público son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos en desorden, que producen confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino que nos da los principios registrales." (24)*

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

*Dentro de este principio encontramos:*

*Publicidad material, son los derechos que otorga la sola inscripción, estos derechos son; la presunción de su existencia y lo oponible frente a otro que no se encuentre inscrito, al efecto:*

---

<sup>24</sup>Carral y Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Edit. Porrúa México 1995-pág 241.

*Artículo 3007 del código civil para el Distrito Federal .  
Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.*

*Publicidad formal, es la función registral que tiene el carácter de pública, obedeciendo a una necesidad de la propia institución la cual tiene por objeto dar a conocer a todo aquel que tuviera interés y lo solicite, no se requiere que ese interés sea jurídico, cualquier persona puede solicitar constancias y certificaciones de los asientos registrales, así como la consulta personal de los libros o folios.*

*La publicidad tiene como objeto, impedir que los actos jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando que el contratante de buena fe se vea sorprendido, o bien caiga en error, dolo o mala fe.*

*La Publicidad Registral se manifiesta también por medio de las certificaciones, expedidas por el titular de la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, las cuales consisten en el acto a través del cual el registrador da fe de los actos o constancias inscritas en el folio mercantil o en el libro que corresponda, así como de los documentos que se encuentran en el archivo del registro formando los apéndice.*

*Las certificaciones son de distinta especie y se clasifican así:*

1.- *Certificaciones de gravámenes.* es el documento por medio del cual el registrador de la propiedad o del comercio da fe sobre el estado registral que guarda una finca o una sociedad mercantil, todo en relación a los gravámenes o limitación de dominio que contenga, como es el caso de los embargos, la hipoteca, las fianzas, etc.

La expedición de estos certificados, es de gran utilidad en la práctica, ya que constituye una garantía de seguridad, para quien lleva a cabo alguna operación referente al comercio o a la propiedad inmueble, y de esa forma aceptar o no la realización del acto acordado.

Es una de las razones por las cuales las personas investidas de fe pública, como los Notarios y Corredores públicos principalmente, antes de elaborar un documento acta, testimonio o póliza, se proveen de la certificación correspondiente, evitando así, el fraude, como ejemplo la venta de un inmueble que se encuentra hipotecada.

La falta del certificado de gravámenes, no es un requisito que altere o afecte el fondo del acto jurídico más bien se trata del cumplimiento de una disposición reglamentaria de la misma institución " artículo 34 primer párrafo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y artículo 3016 del código civil para el Distrito Federal, artículo 33 fracción VI del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México. "

2.- *Certificaciones de libertad de gravámenes.*- Es el acto a través del cual, el registrador da fe del estado de libertad absoluta en que se encuentra una sociedad mercantil o un bien inmueble según se requiera.

3.- *Certificaciones de inscripción.*- Es el acto por el cual el registrador materializa y da fe de algún asiento en concreto, asentado en los libros o folio mercantil de la oficina registral, estas certificaciones tienen su aplicación en la práctica judicial, especialmente cuando se trata de juicios de usucapación o prescripción positiva, para satisfacer las formalidades previstas en el código de procedimientos civiles, como medio de prueba tanto en materia civil como en materia penal.

4.- *Certificados de no inscripción.*- Es el documento que expide el registrador dando fe, de que no existe registro o asiento en los libros o folio sobre un inmueble o sobre un acto mercantil realizado, de acuerdo con los datos proporcionados por el interesado, su uso es tanto para el servicio interno de la propia oficina, ya que con este certificado se evita la doble inscripción de un mismo documento o de un segundo testimonio, ahora bien su uso también es judicial o administrativo, toda vez que se presenta en los casos de la información adperpetuam y la inmatriculación, como medio de prueba ya que se trata de un documento público.

5.- *Certificación de planos y documentos de archivos.*- Es el acto por el cual el registrador da fe de los planos o documentos que están agregados en los legajos o apéndices del archivo de la oficinas registrales, esta certificación no es otra cosa que las fotocopias materializadas por la propia oficina, dando fe ser copia fiel de la que se encuentra en los archivos, esta certificación deberá ir sellada y firmada por el encargado de la oficina registral, encontramos su fundamento legal, para su expedición en los artículos: 150 del reglamento del registro público de la propiedad para el Estado de México y artículo 46 del reglamento del registro público de comercio .

*El reglamento del registro público de la propiedad para el Distrito Federal no contempla este tipo de certificaciones dentro del capítulo de la publicidad, con anterioridad a este reglamento si se encontraba regulado en su artículo 170, el cual quedo derogado.*

*El procedimiento para la obtención de cualquiera de estas certificaciones consiste en; La presentación en oficialía de partes de la solicitud escrita, por triplicado, con los datos necesarios si se tienen, para facilitar la búsqueda, de otra forma el pago de derechos por el servicio aumentan.*

## *P R I N C I P I O   D E   I N S C R I P C I O N*

*Consiste en la materialización del acto de registrar en el folio o en los libros según corresponda.*

*La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado, la transmisión de la propiedad se realiza por mero efecto del contrato, sin la necesidad de su inscripción, pero si se quiere que esa adquisición sea oponible a terceros, si es necesaria su "inscripción" la cual es un medio de perfeccionamiento, sin que se de con ella la transmisión de la propiedad, cuando el documento presentado para su inscripción ha reunido los requisitos legales necesarios para producir efectos jurídicos contra terceros, se transcribe en forma de síntesis o extracto la parte esencial del acto a inscribir, en cada folio o asiento según se trate.*

## *P R I N C I P I O   D E   E S P E C I A L I D A D*

*En este principio se tiene como finalidad, determinar con precisión y en forma individual, para identificar el bien objeto de derechos, así como del titular de los mismos para lograr su inmediata identificación, en cada inscripción se deberá hacer mención de los datos más relevantes por ejemplo en el caso de los bienes inmuebles se mencionara, el nombre y el número de notario ante quien se*

otorgo el acto, así como el número de lote, manzana y colonia a la que pertenece el inmueble con sus medidas y colindancias la superficie que se transmite y su valor o precio de operación.

Tratándose de la inscripción de las personas morales civiles, se deberá relacionar los elementos esenciales de su constitución, para dar a conocer al público en general sus características, su estructura y su finalidad, las personas morales civiles a diferencia de las mercantiles tienen personalidad jurídica, a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso de las sociedades mercantiles, las que deberán inscribirse, para ser una persona moral regular y no una sociedad irregular, así mismos se deberán inscribir sus reformas o modificaciones, en el folio mercantil o en el libro de comercio según corresponda.

Y los efectos que se generan de acuerdo al artículo 2 de la de la ley General de Sociedades Mercantiles:

- 1.- Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio, tienen personalidad jurídica distinta de los socios.
- 2.- No podrán declararse nulas las sociedades inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Comercio, salvo aquellas que tengan un objeto ilícito, o cometan actos de ilicitud.

Las Sociedades no inscritas en el Registro Público de la propiedad surten los siguientes efectos:

1.- Tienen personalidad jurídica, si se han enterizado frente a terceros con ese carácter.

2.- Las sociedades irregulares se registran por su contrato social y a falta de este por las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

3.- Los representantes de una sociedad irregular que realicen actos jurídicos, serán los responsables del cumplimiento de las obligaciones frente a terceros en forma subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de responsabilidad penal que pudiera tener, no así el o los socios que no sean culpables de la irregularidad de la sociedad, quienes podrán exigir el resarcimiento de daños y perjuicios.

## P R I N C I P I O D E C O N S E N T I M I E N T O

*"Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación , es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.*

*En sentido negativo nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento. " (25)*

*De lo antes expuesto por Bernardo Fernández Pérez del Castillo, la siguiente apreciación: el consentimiento es un elemento característico de los actos jurídicos, para que estos tengan no solo una existencia de hecho sino de derecho, si bien es cierto que el cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, modificación o extinción de un derecho real, mas sin embargo cuando se trata de una anotación preventiva ordenada por un órgano jurisdiccional o bien de una limitante al dominio como ejemplo el embargo, o la cancelación de una inscripción como resultado de una nulidad de juicio o de la rescisión de contrato de compraventa, en estos actos no media la voluntad del titular registral o de quien lo sustituye, sino la voluntad de un quejoso que a probado su interés jurídico y por orden judicial se modifica o se realiza alguna anotación.*

---

<sup>25</sup> Pérez Fernández del Castillo, Ob.Cit. 71

*Este principio tambien lo encontramos en las rectificaciones de asiento registral, al efecto el articulo 3026 del Código Civil:*

*ART.3026.- Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del registro publico sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.*

*A falta del consentimiento unanime de los interesados la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.*

*En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación, se observara lo dispuesto en el articulo 3022.*

*En el caso previsto por el segundo párrafo del articulo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al registro los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial.*

## **P R I N C I P I O D E T R A C T O S U C E S I V O**

*Encontramos su fundamento en el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal;*

*Art. 3019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.*

*Este principio se funda en que nadie puede transmitir un derecho sin ser titular del mismo a cuyo efecto el Registro Público de la propiedad y del comercio exigen previa constancia de la inscripción de dominio o de la posesión como antecedente obligatorio de las inscripciones subsiguientes, esto en el caso de que se trate de una inscripción de un bien inmueble, pero en el caso de los actos realizados por las sociedades mercantiles se exigirá la constancia de inscripción de la acta constitutiva de la sociedad .*

*En el caso concreto de actuaciones judiciales como son: el embargo, el otorgamiento y firma de escritura o en las acciones sobre derechos reales inmobiliarios, encontramos que dichas resoluciones no llegan a inscribirse por el hecho de no haber ejercido la acción en contra del que aparece en el registro como titular registral. artículo 3010 y 2862 del Código Civil para el Distrito Federal y para el Estado de México respectivamente.*

E L T R A C T O B R E V E

*El principio existe cuando la inscripción sera efimera y necesaria para la inscripción de otra que es en realidad la que se desea que quede asentada. el ejemplo lo encontramos en las adjudicaciones acompañadas de ventas en forma sucesiva. el trato sucesivo se encuentra en la protocolización de la sucesión y la venta ante el notario publico. al momento de la inscripción solo se registra la venta en el folio real correspondiente a los actos traslativos de dominio y la sucesión se asentara en la sección relativa a la inscripción del acervo hereditario, esto para el Distrito Federal y para el Estado de México de igual forma se requiere que exista inscrito, como acto previo a la venta del bien inmueble, el nombramiento de albacea para acreditar la personalidad del representante de la sucesión que en ese momento esta vendiendo, o bien con la inscripción en el libro tercero de la sección primera del testamento otorgado por el decujus, esto cuando vende directamente la sucesión o bien se da el caso de la venta directa que realizan los adjudicatarios, despues de haberse aplicado los bienes de la masa hereditaria, en la que se tendrá que inscribir en el libro tercero y dos veces en libro primero.*

## *P R I N C I P I O D E P R I O R I D A D*

*En este principio encontramos una de las finalidades primordiales de la existencia del Registro Público, la seguridad que este proporciona, en relación a la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho contenido en la anotación preventiva. desde la fecha de su presentación que determina la preferencia y rango del documento en virtud de que dos derechos reales no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos claro esta que estas sean coparticipes, a este principio se le conoce también como principio de impenetrabilidad registral, es decir que una misma cosa o un mismo derecho no pueden ocupar un mismo lugar y preferencia sobre un mismo bien, o sobre una misma inscripción pueden coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta o con niveles de rango por ejemplo dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo lugar. O bien cuando se trata de evitar una doble venta sobre un mismo inmueble o la inscripción de una sociedad con igual denominación dos o más veces.*

*Al efecto los artículos 3013, 3015, del código civil nos dicen que prelación es:*

*ART. 3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.*

*El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso que previene el artículo 3016.*

*Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de este será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.*

*ART. 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.*

*La prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral, por lo que resulta ser una garantía procedimental, que se califica como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la oficina de partes de la oficina del Registro Público de la Propiedad o del Comercio, cuya eficacia dependerá de que el documento presentado reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento de la propiedad o del de comercio según se trate, o por el de las leyes aplicables al caso concreto para su inscripción, en caso contrario será rechazado dicho documento, es decir saldrá sin ser registrado, y perderá su prioridad como resultado del rechazo generado por la falta de algún elemento que*

para su registro se requiere y que de acuerdo a la facultad calificadora que tiene el registrador lo determina en su calificación.

Al efecto artículo 15, 35 y 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Y artículo 13 y 14 del Reglamento del Registro Público de Comercio. La calificación registral puede recurrirse ante el Director del Registro Público, si este confirma la calificación, podrá entonces recurrirse en forma judicial o ante el procedimiento que otorga el contencioso administrativo, si en esta fase se ordena que se registre el documento rechazado la inscripción surtirá efectos desde su primer presentación, siempre y cuando se hubiese hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.

La anotación preventiva, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales.

Estas se asientan marginalmente en los libros si es el sistema a seguir, o en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata de folio real, estas anotaciones tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Los efectos retroactivos de las anotaciones preventivas se encuentran en el artículo 3017, que dice:

"La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo."

*Anotación preventiva notarial, se da cuando un notario vaya a otorgar una escritura, éste puede pedir que en el registro público, se hagan las anotaciones preventivas, al cual se le ha llamado primer aviso preventivo, el cual se solicita en forma simultánea al certificado de gravámenes, con el único fin de mantener al asiento registral prevenido de la existencia de otro acto relacionado al inmueble que se encuentra registrado en ese asiento, es decir que lo deja congelado literalmente, hasta en tanto no se registre el nuevo acto, que se llevara a cabo ante dicho notario que esta solicitando, el aviso preventivo el cual se apoyara en un segundo aviso preventivo el que tendrá una vigencia de 90 días, de igual forma mantendrá estático al asiento registral, en este preventivo se supone que ya se realizó el acto así que se tendrá que relacionar el número de instrumento público, los comparecientes, la fecha en que se llevo a cabo la firma del instrumento.*

*ART. 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar a Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma.*

*En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.*

*El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicara inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un termino de treinta dias naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.*

*Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en aquel párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma.*

*EL registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa dias naturales a partir de la presentación del aviso. Si éste se da dentro del termino de treinta dias a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo:*

*en caso contrario sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.*

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

*Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.*

*Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario o juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos.*

*Si el contrato se ratifica ante el registrador, este deberá practicar el aviso preventivo a que este precepto se refiere.*

*Anotación Preventiva Judicial, cuando existe conflictos respecto de la propiedad de un inmueble, podrá pedirse al juez que se ordene al registrador la anotación marginal preventiva del estado contencioso en que se encuentra la finca, esta nota surte efectos contra terceros, y publicitando al adquirente de la finca que se está en riesgo del resultado del juicio, por ejemplo en los juicios de usucapión, en el que toma la precaución de pedir al juez en el momento de presentar la demanda que se anote en el registro público la existencia del trámite del proceso, cuando se pronuncie la sentencia y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el*

*momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia, siempre y cuando se haya hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043 del Código Civil.*

*Caducidad de las anotaciones preventivas, estas pueden convertirse en inscripción a favor de quien pidió su anotación o simplemente caducar por falta de actividad procesal, las anotaciones marginales se cancelan a petición de parte o por la misma autoridad que ordeno su anotación.*

## P R I N C I P I O D E R O G A C I O N

*Debemos entender en primer lugar que el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público del Comercio es una institución Pública de carácter tutelar con relación a intereses de particulares y que esa tutelaridad, ese servicio es para ellos absolutamente potestativo o sea que la autoridad no puede exigir coactivamente a nadie, el acudir al Registro Público, resulta en algunos casos indispensable y en otros solo recomendable, para los casos que resulta indispensable y no se registre, no tiene más sanción que la de reportar exclusivamente y en su interés la consecuencia y el resultado de su abstención.*

*Tampoco puede realizarse esa función de oficio aunque el registrador se entere o llegue la noticia de que se llevo a cabo un acto registrable, sin instancia de parte no pueden rectificar errores del registro, salvo orden de autoridad competente.*

*Es pues necesaria una petición, rogación o instancia de parte de quien tenga interés legítimo en el derecho que se vaya a inscribir, la presentación de un documento en la oficina de registro es el hecho exteriorizado de la rogación, no siendo necesario que aquella sea escrita o verbal se entiende en forma tácita la sola presentación del documento sirve para iniciar el procedimiento registral echando a funcionar todos los principios registrales aplicándolos uno a uno, resulta lógico entender que en los casos en que se requiere una información, certificación o rectificación deberá ser por escrito y mediante el pago de derechos.*

## **P R I N C I P I O D E L E G I T I M A C I O N**

*No encontramos en las disposiciones de nuestro Código Civil para el Distrito Federal una presunción "Juris Tantum" de exactitud del contenido de los asientos registrales, como sería la de quien tuviere a su favor el asiento registral y estuviese exonerado de la carga de probar la veracidad o exactitud de lo asentado, correspondiendo a su opositor probar lo contrario.*

*En forma indirecta el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal contiene algunas aplicaciones de esa presunción.*

*ART. 3010.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.*

*No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.*

*En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreesere el procedimiento respectivo de los mismos o*

*de sus frutos, inmediatamente que consten en los autos por manifestación auténtica del Registro Público que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta a aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser de que se hubiera dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.*

*Desde otro punto de vista la apariencia jurídica es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, este llega a ser válido. La legitimación se puede clasificar en;*

*Ordinaria, se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho, constituyendo el ideal del Registro Público.*

*Extraordinaria, es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no es titular del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.*

*El contenido del principio de legitimación que en otras palabras consiste en la presunción de que el derecho inscrito en el registro existe en favor del titular en la forma expresada por el asiento, admitiendo dicha presunción prueba en contrario el contenido del*

*registro prevalece solo de momento frente a la realidad jurídica. hasta en tanto se compruebe por los medios correspondientes la inexactitud de aquel.*

*La presunción de exactitud abarca no solo la existencia del derecho inscrito, sino también la pertenencia de ese derecho a favor del que aparece como titular registral, pero dicho principio de Legitimación no nos autoriza a hacer la presunción "A Contrario Sensu", o sea a presumir que lo no registrado, no existe en la realidad jurídica o que un derecho cancelado ha existido efectivamente.*

**a).- DESARROLLO DE SU ACTIVIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**

*En materia registral la solicitud de Registro es el presupuesto necesario para iniciar el procedimiento registral que se manifiesta a través de algo concreto, que tiene una forma y un contenido, siendo este el acto jurídico que se pretende inscribir, en nuestro sistema la inscripción o el registro es potestativo y el acto jurídico alcanza plenitud legal en el momento mismo en que se han satisfecho todas las exigencias normativas necesarias para perfeccionar actos, independientemente de que no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que la no inscripción, no afecta la esencia misma del acto.*

*Dentro de la actividad registral encontramos la figura de la competencia, que reviste importancia para que los actos registrales alcancen plena validez, debido a que estos actos unicamente pueden ser inscritos por el titular de la oficina registral, en el Distrito Federal el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Estado de México por el Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, haciendo uso de la facultad que le otorga la ley, desde el momento en que ha sido nombrado y se le otorga la fe pública registral, con la limitante de que no todo lo que se le solicite o se le presente para su inscripción lo tenga que inscribir, ya que existen actos no inscribibles.*

*De tal forma que la competencia, consiste en la facultad que otorgan las leyes al registrador para que pueda evocarse al conocimiento y despacho de los actos jurídicos sometidos a su examen, calificación y autorización.*

*Competencia, a ésta se le puede ver desde dos puntos de vista uno material y otro territorial.*

*En razón de la materia, son inscribibles o anotables aquellos actos civiles o mercantiles a que se refiere el Código Civil y el Código de Comercio y los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad y Reglamento del Registro Público de Comercio en consecuencia ningún acto fuera de los señalados en dichos ordenamientos son inscribibles.*

*Competencia Territorial.* tomando en cuenta que los actos jurídicos civiles o mercantiles pueden celebrarse dentro del territorio nacional ó en el extranjero y de acuerdo con la organización político-jurídica de la República Mexicana, es importante señalar que los celebrados dentro del territorio nacional se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad o el Registro Público de Comercio del lugar en donde se hayan efectuado u otorgado la operación, es importante señalar que las resoluciones dictadas por tribunales de otra ciudad federativa sólo se inscribirán cuando lo ordene una autoridad judicial competente del Estado a través de el exhorto, al efecto el artículo 18 del Código de Comercio y artículo 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

*ART.18 El Registro de Comercio se llevará en las cabeceras del partido o distrito judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad; a falta de éstas, por los oficios de hipotecas, y en defecto de unas y otros, por los jueces de primera instancia del orden común.*

*Lo anterior encuentra eco en el apotema siguiente "Locus Regit Actum", que significa el acto se rige por la ley del lugar en donde se ha celebrado, dando por resultado competente para inscribir, al registrador del lugar en donde se efectúa la operación o bien de acuerdo con la ubicación de los bienes de que se traten y en la sección correspondiente.*

*Terminos, en relacion a este punto no existe termino legal para la presentacion de los documentos definitivamente autorizados o para la solicitud de cualquier inscripcion o anotacion, debido al sistema potestativo del Registro.*

*No asi cuando despues de haber presentado un documento en las oficinas registrales y en tanto se llega a la culminación del procedimiento que es la inscripción, si existe un termino legal para que los derechos del titular queden salvoguardados ya que con el solo hecho de la presentacion pone de manifiesto la voluntad del interesado de acogerse a los beneficios que le otorga la Ley a traves del registro, y es el reglamento del registro quien señala un termino para que se lleve a cabo las inscripciones, por ejemplo en el Distrito Federal es de 5 dias habiles contados a partir de la fecha de presentacion y que el registrador recibe el documento para su calificacion juridica y fiscal (derechos de inscripción), la cual se notificara a los interesados mediante la publicacion del boletin, a partir de ese momento correrá un plazo de 10 dias habiles para que el interesado haga el pago correspondiente, de no ser así la inscripción no se efectuará y el documento será regresado por el registrador a la oficialia de partes para la cancelacion del asiento de presentacion.*

*En el Estado de Mexico el reglamento en su articulo 36 y 37 establecen que el documento presentado para su inscripción o anotacion se calificara registralmente dentro de los 3 dias habiles siguientes a su presentacion y en el caso de que sean inscribibles se*

calculara el pago por derechos de inscripción correspondientes y se publicaran en una lista que se realiza en cada oficina registral y si en el termino de 10 dias habiles a partir de la fecha de la notificación de la liquidación no se efectua el pago, se procedera a cancelar el asiento de presentación y se pondrá el documento a disposición del interesado pagando su respectiva salida sin registro.

**EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS EN LOS QUE**

**INTERVIENE EL FEDATARIO PÚBLICO**

*Los efectos de los actos del procedimiento registral se clasifican en:*

*1) Declarativos, consiste en que una vez registrado el acto civil o mercantil de inmediato surte efectos contra terceros, no quiere decir que antes de estar inscrito no sea válido, independientemente de que sea sometido a registro es válido plenamente, una vez que se inscriba el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad en los términos de la ley para producir sus efectos, artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal y artículo 2860 del Código Civil para el Estado de México.*

*2) Constitutivos, solo se perfecciona el acto jurídico en cuanto sea inscrito en el Registro Público, alcanzando la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción, de lo contrario el acto adolece de nulidad.*

*En el sistema mexicano los efectos son declarativos, el acto existe jurídicamente y no requiere del registro para ser perfecto, vale por sí solo, con la salvedad que vale y existe únicamente*

*entre las partes que intervienen en el y nunca contra terceros, a quien en determinado momento si beneficia, en cuanto le sea favorable la no inscripción.*

*El objeto del Registro Público de Comercio; es el de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos regulados por el derecho mercantil que por su autenticidad deban hacerse notorios y que han adquirido su autenticidad otorgada por la ley dentro de los límites de la competencia de un funcionario público revestido de la fe pública, en este caso del Corredor Público, Notarios Públicos o los funcionarios públicos registrador de la propiedad, Jueces civiles, sin la cual no sería posible concebir su existencia.*

*Respecto a la forma existen actos que no la requieren como es el caso de los contratos refaccionarios y de habilitación o avío que pueden otorgarse en instrumento público o privado, sujetándose a Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*

*Lo mismo sucede con los contratos de asociación o Sociedad Civil salvo en el caso de que en el mismo contrato se pacte la adquisición de bienes cuya enajenación requiere formalizarse en escritura pública por mandato expreso de la ley, artículo 2690 del Código Civil para el Distrito Federal.*

*Los fines registrales del Registro Público de Comercio son: Principales los cuales se subdividen en inmediatos, mediatos, principales inmediatos, es la publicidad del acto jurídico la cual se*

logra, con el simple hecho de que el documento que es presentado en la oficina registral y sea inscrito en el libro o folio correspondiente, previo pago de sus derechos.

Principales Mediatos, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

Fin Accesorio, consiste en que los asientos registrales constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del derecho así como también produce los efectos plenos que le otorga la ley ejemplo artículo 327 fracciones I-II-III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El Procedimiento Registral adquiere forma a través de las actuaciones del funcionario al efecto designado, la cual no se manifiesta en forma arbitraria, si no que se va configurando a lo largo de una secuela de actos, los cuales deberán estar sometidos a un principio rector que presida su dinámica y su desenvolvimiento, en función del objeto que desencadena la acción.

El Procedimiento no se autogenera, ya que para que la acción se inicie, son necesarios algunos presupuestos o condiciones que lo hagan posible como son:

a) La existencia de un acto jurídico, siempre será un presupuesto necesario para iniciar y desarrollar el procedimiento registral, en otras condiciones este no podría darse por falta del acto mismo, el

*sua; previamente debers estar regulado por las disposiciones legales de acuerdo al caso concreto que se desea inscribir, es decir que el acto generador pose existencia y validez juridica ademas de que haila adquirido forma instrumental o notarial.*

*b) Que el acto en cuestion haya adquirido las formalidades establecidas por la ley, esta se obtiene mediante la intervencion de una persona investida de fe publica como lo es el " Corredor Publico o Notario Publico, que dan fe de la autenticidad del acto y de la manifestacion de la voluntad ya sea unilateral o de las partes, en otras palabras hacen constar los hechos o actos que los particulares desean dar autenticidad conforme a derecho imprimiendoles solemnidad y forma juridica. ejemplo:*

*Sociedades Mercantiles se constituiran ante Notario Publico o Corredor Publico, y de igual forma se haran constar sus modificaciones, es decir que deben constar en escritura publica o póliza al efecto el articulo 52 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y articulo 62 fraccion VI de la Ley Federal de la Correduria Publica, las actas de asamblea general de accionistas se podran protocolizar ante notario publico o corredor publico, a diferencia de las actas extraordinarias las cuales dice el codigo seran protocolizadas ante notario e inscritas en el Registro Publico de Comercio.*

**DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN EN LOS QUE INTERVIENE  
EL CORREDOR PÚBLICO COMO FEDATARIO**

Los actos que el reglamento del Registro Público de Comercio señala como actos inscribibles, y de acuerdo al sistema registral según sea libros o folio, así como la legislación aplicable al caso concreto, los relaciono en forma paralela en un cuadro sinoptico que agrego posteriormente, en un analisis comparativo, el articulo 29 del Reglamento del Registro Público de Comercio, en relacion al articulo 62 fracciones V Y VI de la Ley Federal de la Correduria Publica, los cuales al efecto señalan:

**ART.29.-Solo se registraran:**

**I.-Los testimonios de escrituras, actas notariales, "pólizas" u otros documentos auténticos;**

**II.-Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legales; y**

**III.- Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine.**

**Ley Federal de la Correduria Pública**

**ART. 62.- Al corredor publico corresponde:**

**I...**

**II...**

**III...**

**IV...**

V.- Actuar como fedatario publico para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratandose de inmuebles; asi como en la emision de obligaciones y otros titulos valor; en hipotecas sobre buques, navios y aeronaves que se celebren ante el, y en el otorgamiento de creditos refaccionarios o de habilitación o avio de acuerdo con la Ley de la materia.

VI.- Actuar como fedatario en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles;

VII.- Las demás funciones que señalen estas y otras leyes o reglamentos.

Las anteriores funciones se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se consideraran exclusivas de los corredores públicos.

**ACTO INSCRIBIBLE****1.- MATRIMONIO DE COMERCIANTE****2.- FUNDACION A FAVOR DE UN  
ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO  
O DE INDUSTRIA O DE SERVICIOS****3.- CONSTITUCION DE UN  
SOCIO EN UN COMERCIO  
EXISTENTE, CONSTITUCION DE UN  
COMERCIO EN UN COMERCIO  
EXISTENTE O TRANSFERENCIA DE  
COMERCIO****4.- FUNDACION DE UN COMERCIO  
CON UN COMERCIO EXISTENTE  
O TRANSFERENCIA DE UN COMERCIO****CONCEPTO**

La fundación o institución en el registro mercantil, para constituirse para el individuo que se dedique al comercio y diligencia, para ser sociedades mercantiles

Cuando se establece un nuevo tipo de comercio con sus propios poderes, los asociados, socios o socios de un comercio, en un programa que deberá contener el proyecto de sus estatutos

Es la unión de dos personas o más con objeto de lucro, formada por acciones con responsabilidad limitada o en forma de acciones que se relacionan con la empresa que se determina a base de un

Formalismo de administradores, administrador único, consejo de administración, consejo de vigilancia, gerente general de sociedades

**REQUISITO DE INSCRIPCION**

Libro primero de comercio, primera parte de libro mercantil, art. 31 de reglamento de registro de comercio, art. 13 y 14 de la Ley General de Sociedades Mercantiles

Libro primero de comercio, primera parte de libro mercantil, art. 31 de reglamento de registro de comercio, art. 13 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, art. 32, 31 y 34 de la Ley General de Sociedades Mercantiles

Libro primero de comercio, primera parte de libro mercantil, art. 31 de reglamento de registro de comercio, art. 21 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, art. 32, 31 y 34 de la Ley General de Sociedades Mercantiles

Libro primero de comercio, primera parte de libro mercantil, art. 31 de reglamento de registro de comercio, art. 21 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, art. 32, 31 y 34 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y art. 3 de la Ley General de Títulos y Obligaciones de Crédito

**ACTO INSCRIBIBLE**

1.- FUNDACION DE EMPRESAS PARA  
 REPRESENTACIONES DE LA  
 COMERCIO PARA SOCIEDADES  
 MERCANTILES

**CONCEPTO**

Ente tipo de representación con el que se realiza en el comercio que representa a la sociedad como administradora de un comercio o comercio entre el Registro de Comercio que representa a la gerencia que se refiere a ley de sociedades.

**REQUISITO DE INSCRIPCION**

Libro primero de comercio o primera parte del folio art. 21 del Reglamento del Registro Público del Comercio art. 21 y 152 del Código de Comercio artículo 142, 143, 144 y 152 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y art. 1 de la Ley General de Fideicomisos y operaciones de Fideicomiso.

2.- OPERACIONES DE FIANZA, SEGURO  
 Y ENDOSAMIENTO DE TÍTULOS

Se inscriben, no más de uno de cada tipo, sistema o forma de las mismas si fueren de valor expeditivo y en los casos no expresados en el artículo de constitución del acto de la misma, sino, más en las disposiciones de estos artículos, con respecto a los nombres y domicilio de los dueños y beneficiarios.

Libro primero, o primera parte del folio art. 21 del Reglamento del Registro Público del Comercio, artículo 21 del Código de Comercio.

3.- TRANSFERENCIA DE BIENES RAÍCES,  
 DE BIENES MUEBLES,  
 DE BIENES DE BIENES RAÍCES,  
 DE BIENES MUEBLES,  
 DE BIENES RAÍCES,  
 DE BIENES MUEBLES

Aprobación de bienes inmuebles a las empresas cuando se forma en el momento de inscripción y compraventa en el libro primero del Registro Público de la Propiedad.

Libro primero o primera parte del folio art. 21 artículo 21, 22 y 23 del Código de Comercio, artículo 90, 91 y 95 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

4.- FIANZAS DE BIENES RAÍCES

Título de fianza en el que se inscriban, de manera expresa y delictiva, como expresión de garantía de un crédito colectivo concedido a la sociedad.

Libro I o segunda parte del folio mercantil art. 22 del Reglamento del Registro Público del Comercio, artículo 20, 21, 22 del Código de Comercio, artículo 205, 206, 210, 211 de la Ley General de Fideicomisos y operaciones de crédito.

5.- BIENES RAÍCES MUEBLES

Derechos que gravan bienes inmuebles, con o sin fin de garantizar el pago de una deuda.

Libro I de comercio o segunda parte del folio art. 22 del Reglamento del Registro Público del Comercio, artículo 21, 22, 23 y 24 del Código de Comercio.

**ACTO INSCRIBIBLE****CONCEPTO****REQUISITO DE INSCRIPCIÓN****III.- INSCRIPCIÓN DE BIENES  
AJENOS.**

Consiste en el sobre el vehículo descrito en el acta de compraventa inmueble por liberación de la Ley 7.

Libro II de Comercio o segundo parte del libro art. 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio, arts. 26, 27 y 28 del Código de Comercio.

**IV.- CRÉDITO DE FIANZAMIENTO  
Y AVALÚO DE ACCIONES.**

El acreedor queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de las acciones prima, herramienta, cargo de garantía y gestión de derechos de explotación indispensable para los fines de su empresa.

Libro II de Comercio, segundo parte del libro art. 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio, arts. 321, 322, 323, 324 y 325 de Ley General de Fideicomisos y Operaciones de Crédito arts. 25 y 26 del Código de Comercio.

**V.- FIANZAS Y CONTRAFIANZAS.**

Es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por el deudor si éste no lo hace. La contraparte debe de ser de mayor capacidad que la Parte por que garantiza mayores responsabilidades.

Libro segundo de Comercio o segundo parte del libro art. 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio, arts. 2794, 2795 y 2796 del Código Civil del Distrito Federal.

**VI.- CONTRATO DE COMISIÓN  
MERCANTIL.**

Es aquel en que la persona o compañía que por su ocupación habitual ejecute actos o practica operaciones mercantiles en su nombre y bajo su responsabilidad, pero por cuenta y riesgo de otro.

Libro segundo de Comercio o segundo parte del libro art. 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio, arts. 273, 274, 275, 276, 278, y 285 del Código de Comercio.

**ACTO INSCRIBIBLE**

VENEFICIA A LA VEZ CONTRATA  
DE UN BIEN POR EL QUE SE DEBE  
PAGAR A UNO O VARIOS DE LOS  
SEÑORES MERCADERES.

LA COMPRAVENTA DE UN BIEN  
DE UNO O VARIOS DE LOS

LA COMPRA DE UN BIEN  
DE UNO O VARIOS DE LOS

**CONCEPTO**

**Factura** - Documento que denota el mercadería que comprada.  
**Certificado de Depósito** - Es mercadería cuando las cosas depositadas son objeto de comercio o se hacen a consecuencia de una operación mercantil. Depósito de fianza - Informe en que se hacen constar si tales cosas, o existentes en cuantía que forman el activo y pasivo, obligaciones y patrimonios.

**QUEBRA** - Le puede producirse el procedimiento de un comerciante. Acto o hecho por tener un activo mayor que el activo y no poder cumplir las obligaciones contraídas.  
**Suscripción de Pagos** - Es aquella suscripción en que se encuentra el comerciante y mientras dure el procedimiento, ningún crédito constituido con anterioridad podrá ser exigido al deudor, ni este podrá pagar.

En este libro están anotados todos los actos amparados por la subrogación, sea real o ficticia, convencional o judicial, siempre que dichos actos sean mercaderías.

**REQUISITO DE INSCRIPCIÓN**

Libro II de Comercio o segunda parte del folio art. 23 del Reglamento de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, arts. 35, 36, 75, 132, art. 230, 234, 235, 236 del Código de Comercio arts. 172, 173, 174, 175, 177 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Libro III de Comercio o tercera parte del folio art. 33 del Reglamento del Registro Subvencional de Comercio, arts. 1, 11, 12, 15 y demás de la Ley de Subvenciones y Subvención de Pagos.

Libro IV de Comercio o tercera parte del folio art. 33 del Reglamento del Registro Público de Comercio, arts. 1291, 1294 y 1296 del Código de Procedimientos Civiles.

## CONCLUSIONES

*PRIMERA.- El Derecho Mercantil, es el conjunto de normas reguladoras de la actividad comercial en la que se encuentra estrechamente relacionados todos aquellos que de una u otra forman están involucrados en la producción, distribución, intermediación y el ofrecimiento de bienes y servicios al mercado en general, así como aquellas personas que sin ser comerciantes realizan actos de comercio.*

*SEGUNDA.- El acto de comercio es la actividad mercantil que realizan los comerciantes, entendiéndose por comerciante una gama amplia de personas físicas y morales que se encuentran inmersas en dicha actividad. En el Código de Comercio no encontramos una definición concreta sobre acto de Comercio, sólo se presenta una lista con XXVI fracciones, de lo que el legislador consideró como actos de comercio, y que a mi juicio sirven de base para diferenciar a los actos civiles, de los actos mercantiles, a los que se les puede estudiar en un sentido objetivo dependiendo del acto a realizarse. O bien en sentido subjetivo dependiendo del sujeto que realiza el acto (comerciante).*

TERCERA.- Es el Estado quien concede en el corredor la facultad de ser depositario de la fe publica mercantil, imprimiendole este a los documentos en los que interviene el valor de instrumento publico, por lo que es el corredor en sus diversas actuaciones un elemento clave dentro del comercio, y con la reciente publicación de la ley Federal de la Correduria Publica y de su reglamento quedan definidas sus obligaciones, su función, su intervención en los actos de comercio, por lo que algunos lo han llamado el notario del comercio. Su actuación en algunos casos no es importante sino necesaria para darle la autenticidad y luego la publicidad a los actos juridicos en los que interviene.

CUARTA.- El lugar idóneo para que se de publicidad al acto mercantil en el que interviene el corredor como fedatario publico es, el Registro Publico, que como órgano publico del Estado tiene como finalidad primordial proteger el interés colectivo.

QUINTA.- Los principios registrales, son normas de carácter publico, toda vez que regulan en forma interna la actividad de los servidores publicos, y que regulan en forma externa a quienes solicitan el servicio que ofrece la institución, es decir que el interesado debe cumplir con lo que está previamente establecido en estos lineamientos los cuales tienen como única finalidad la de otorgar la seguridad juridica sobre los bienes patrimoniales de cada persona individual o colectiva que lo solicite.

SEXTA.- En la Republica Mexicana existen dos tipos de sistemas registrales a saber, el adoptado por el Distrito Federal llamado de folios y el sistema de libros que como ya se menciona es anticuado pero seguro, siempre que se lleve a cabo tal como lo establece el Reglamento del Registro Publico de la Propiedad

SEPTIMA.- El Registro Publico de Comercio tiene el caracter de Federal, en cuanto a su aplicación se manifiesta en todo el territorio nacional, es publico porque sus normas y disposiciones son de caracter publico, es parte integrante del Derecho Mercantil en virtud de que es esta disciplina quien lo instituye, es objetivo por que implica un procedimiento tendiente a resolver la relación juridico registral con arreglo a su objeto, a la cual se supedita la estructura orgánica de la institución, es substantiva por los efectos que produce todo acto registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los usuarios del servicio.

OCTAVA.- Se pretende lograr una mayor eficacia en el servicio y en el logro de su cometido, cuando se haya integrado toda la institución del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio al sistema de computo que se tiene programado, pero considero que será difícil lograrlo hasta en tanto no se destine más presupuesto a estas oficinas y se den cursos de preparación para todo el personal en general, estos cursos deben comprender desde el trato al publico, como de conocimientos tecnicos para el desarrollo de su trabajo, de

cada uno de los que desempeñan diversos cargos, así como unificar criterios sin versar en intereses particulares en las diferentes oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

NOVENA.- Los Corredores tienen un campo de acción limitado a comparación de los Notarios Públicos, quienes pueden actuar en forma indistinta en actos civiles o en actos mercantiles a diferencia del Corredor que como fedatario solo puede actuar en actos de naturaleza mercantil, pero no por eso se puede decir que es menos importante o menos fedatario, solo tiene una especialización en una área que día con día es el eje en el cual gira toda la sociedad como es el comercio.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- ACOSTA ROMERO. "DERECHO BANCARIO". EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1995.
- 2.- ALVAREZ DEL MASO. FERNANDO. "TRATADO DE DERECHO MERCANTIL ESPAÑOL". MADRID 1980.
- 3.- BARRERA GRAF. JORGE "ESTUDIOS DE DERECHO MERCANTIL", "DERECHO BANCARIO. DERECHO INDUSTRIAL". EDITORIAL PORRUA. S.A. MEXICO. 1989.
- 4.- BAZ GONZALES. GUSTAVO CURSO DE CONTABILIDAD DE LAS SOCIEDADES". VIGESIMO SEXTA EDICIÓN. EDITORIAL OFFSET.S.A. DE C.V. MEXICO 1995.
- 5.- BAUCHE SARCIADIECO. "LA EMPRESA". EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1989.
- 6.- JANO RICO. JOSE RAMON "LOS AGENTES MEDIADORES EN ESPAÑA Y EN EL DERECHO COMPARADO". EDITORIAL TECNOS.S.A.. MADRID 1980.
- 7.- JANO RICO. JOSE RAMON "MEDIACION. FE. PUBLICA MERCANTIL Y DERECHO BURSÁTIL". EDITORIAL TECNOS. S.A. MADRID 1987.
- 8.- CARRAL Y DE TERESA. LUIS "DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL". OCTAVA EDICION. EDITORIAL BANCA Y COMERCIO. S.A. MEXICO 1995.
- 9.- CARRILLO ZALCE. IGNACIO Y DE LA LLERA. AGUSTIN Y ALCOCER. MARIANO. "DOCUMENTACION Y PRACTICAS COMERCIALES". QUINTA EDICION. EDITORIAL BANCA Y COMERCIO. S.A. MEXICO 1995.

- 10.- CERVANTES AHUMADA, RAUL. "DERECHO MERCANTIL", PRIMER CURSO. EDITORIAL HERRERO, S.A. MEXICO 1990.
- 11.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1990.
- 12.- DE PINA VARA, RAFAEL. "DERECHO MERCANTIL MEXICANO" VIGECIMO QUINTA EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1996.
- 13.- FORNIES, ASCENCION. "LA FE PUBLICA MERCANTIL PRIMER SEMINARIO". EDITORIAL UNIVERSIDAD DE NAVARRA, S.A.. PAMPLONA. 1975.
- 14.-GARCIA GENARO. "DERECHO USUAL." VIGESIMO SEGUNDA EDICION. EDITORIAL LIBRERIA VDA. DE CH. BOURET. MEXICO. 1930
- 15.- GARRIGUES JOAQUIN. "CURSO DE DERECHO MERCANTIL", (revisada por Alberto Bercovitz), TOMO I, SEXTA EDICION. REIMPRESION. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1993.
- 16.- LANGLE EMILIO. "MANUAL DE DERECHO MERCANTIL ESPAÑOL". TOMO I. EDITORIAL VERGEL. BARCELONA 1970.
- 17.- MANTILLA MOLINA. ROBERTO "DERECHO MERCANTIL" DECIMONOVENA EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO. 1996.
- 18.- MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS "EL DERECHO PRIVADO ROMANO". VIGESIMO PRIMERA EDICION. EDITORIAL ESFINGUE, S.A. MEXICO 1995.
- 19.- MOTO SALAZAR. EFRAIN "ELEMENTO DEL DERECHO" CUADRAGESIMA PRIMERA EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1996.
- 20.-PALLARES JACINTO. "DERECHO MERCANTIL MEXICANO" EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1977.

- 21.- PERA, SERGIO. "DERECHO MERCANTIL". EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1977.
- 22.-PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNANDO. "DERECHO REGISTRAL." EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1996
- 23.- PUENTE, ARTURO Y CALVO, OCTAVIO. "DERECHO MERCANTIL" VIGESIMO TERCERA EDICION, EDITORIAL BANCA Y COMERCIO, S.A. MEXICO 1989.
- 24.-RAMIREZ V.. ALEJANDRO. "DERECHO MERCANTIL" EDITORIAL PORRUA. MEXICO. 1987.
- 25.-RODRIGUEZ DE S.MIGUEL JUAN. "PANDECTAS HISPANO MEXICANAS" TERCERA EDICION. EDITORIAL UNAM MEXICO 1980.
- 26.-RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JOAQUIN. "CURSO DE DERECHO MERCANTIL", TOMOS I Y II. VIGESIMA PRIMERA EDICION, EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1994.
- 27.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, "DERECHO CIVIL MEXICANO", TOMO VI, VOLUMEN I. SEXTA EDICION, EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1994.
- 28.-TENA, FELIPE DE JESUS. "DERECHO MERCANTIL", DECIMO QUINTA EDICION EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1995.
- 29.-VAZQUEZ, ARMINIO, "DERECHO MERCANTIL MEXICANO". EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1978.
- 30.-VASQUEZ DEL MERCADO, OSCAR. "CONTRATOS MERCANTILES". SEXTA EDICION EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1996.
- 31.-VIVANTE, CESAR. "INSTITUCIONES DE DERECHO COMERCIAL", (TRADUCCIONES Y NOTAS RUGGERO MAZZI). EDITORIAL REUS, S.A. MADRID 1928.

MATERIAL CONSULTABLE EN LA ELABORACION  
DEL PRESENTE TRABAJO

1.- PRIMER SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO.  
IMPRESO EN LOS TALLERES DE BOLETIN E INFORMACION DEL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

2.- DIPLOMADO EN DERECHO REGISTRAL, UNIVERSIDAD DEL ESTADO  
DE MEXICO, FACULTAD DE DERECHO Y DIRECCION DEL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DIVERSOS PONENTES.

3.- CONFERENCIA:

C.P. JOSE ANTONIO ORIGEL AGUAYO: "Historia y Concepto e  
Intervención del Corredor Público en Todos los Actos de  
Comercio, en su Caracter de Depositario de la Fe Pública  
Mercantil". Ponencia presentada ante el VI Seminario de  
Estudios sobre la Fe Pública Mercantil.