

308909

27.
2y

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO
INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



ESTUDIO COMPARATIVO DE COMPETENCIAS
DE NOTARIOS Y DE CORREDORES PUBLICOS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALEJANDRA IBARRA BARRERA

DIRECTOR DE LA TESIS: LIC. GONZALO GARCIA VELASCO

MEXICO, D. F.

1999

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

272473



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.

A mi mamá.

Por ser la persona que más
admiro. Con profundo amor y
agradecimiento, por su valor, por
su apoyo y por su comprensión,
por siempre cuidar de nosotros.

A mi padre.

A quien extrañamos cada día.

A mis hermanos, Fede y Nine.

Con todo cariño, por llenar la vida de
sonrisas y buenos momentos.

A Jorge.

Por todo lo que he aprendido a su lado,
por impulsarme siempre, esperando
compartir con él el resto de mi vida.

A la familia Barrera Pliego,
especialmente a Manené.

Por su apoyo incondicional, que
agradezco y aprecio infinitamente.

A mis amigas, Sandra, Moira, Marielle,
Marimar, Iris, Marifer, Elsa y Claudia.

Compañeras inseparables. Por
hacerme reír y disfrutar tanto, por que
la vida no sería igual sin ellas.

Al Lic. Gonzálo García Velsaco.

Por su dirección y ayuda en la
elaboración de este trabajo. Por ser mi
maestro.

INDICE

I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FIGURA DEL NOTARIO PUBLICO.

	p. 1
I.A. EL NOTARIO PUBLICO EN EGIPTO.	
	p. 2
I.B. EL NOTARIO PUBLICO EN ROMA.	
	p. 3
I.C. EL NOTARIO PUBLICO EN LA EDAD MEDIA.	
	p. 5
I.D. EL NOTARIO PUBLICO EN ESPAÑA.	
	p. 6
I.E. EL NOTARIO PUBLICO EN MEXICO.	
	p. 9
I.E.1. EPOCA PRECOLONIAL.	
	p. 9
I.E.2. DESCUBRIMIENTO Y CONQUISTA.	
	p. 10
I.E.3. MEXICO COLONIAL.	
	p. 14
I.E.4. MEXICO INDEPENDIENTE.	
	p. 19
I.E.5. MEXICO CONTEMPORANEO.	
	p. 26

I.E.5.a. MEXICO PORFIRIANO.

p. 27

I.E.5.b. MEXICO POST-REVOLUCIONARIO.

p. 29

II. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FIGURA DEL CORREDOR PUBLICO.

p. 34

II.A. EL CORREDOR PUBLICO EN LA INDIA.

p. 34

II.B. EL CORREDOR PUBLICO EN ROMA.

p. 36

II.C. EL CORREDOR PUBLICO EN ESPAÑA.

p. 39

II.D. EL CORREDOR PUBLICO EN MEXICO.

p. 44

II.D.1.MEXICO COLONIAL.

p. 45

II.D.2.MEXICO INDEPENDIENTE.

p. 46

III. CONCEPTOS ESENCIALES PARA LOGRAR LA COMPRESION DE LA PROBLEMATICA EXISTENTE.

p. 57

III.A. DIVISION DE PODERES. EL FEDERALISMO COMO FORMA DE GOBIERNO EN MEXICO.

p. 57

III.B. UNA VISION DEL REGIMEN CONSTITUCIONAL SOBRE LA COMPETENCIA DEL GOBIERNO CENTRAL Y DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS.

p. 59

III.C. UNA VISION DE LA COMPETENCIA CONSTITUCIONAL DE LA FEDERACION Y DE LOS ESTADOS EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL.

p. 67

IV. CONTROVERSIA SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS NOTARIOS Y LOS CORREDORES PUBLICOS EN CUESTIONES REFERENTES A BIENES INMUEBLES.

p. 74

IV.A. ORIGEN DE LA CONTROVERSIA.

p. 74

IV.B. EXPOSICION DE LA CONTROVERSIA EXISTENTE.

p. 77

IV.B.1. RESOLUCION ADMINISTRATIVA NUMERO 1 SOBRE LA CORREDURIA PUBLICA.

p. 78

IV.B.2. OFICIO DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

p. 100

IV.B.3. OFICIOS DE LA SUBSECRETARIA DE ASUNTOS JURIDICOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

p. 115

IV.B.4. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LOS NOTARIOS RELATIVOS A LA COMPETENCIA DE AMBOS GRUPOS CON RESPECTO A LAS AREAS EN CONFLICTO.

p. 119

IV.B.5. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LOS CORREDORES RELATIVOS A LA COMPETENCIA DE AMBOS GRUPOS CON RESPECTO A LAS AREAS EN CONFLICTO.

p. 142

V. CONCLUSIONES.

p. 152

VI. BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION

Desde mi infancia tuve la oportunidad de crecer en un ambiente rodeado de libros y de leyes, ya que aunque mi padre ejercía profesión diversa, mis abuelos, ambos, eran amantes de la ciencia jurídica.

Mi relación fue más estrecha con mi abuelo materno, el Lic. Jorge Barrera Graf, quien desde pequeña causó una gran admiración en mí debido a su profunda dedicación y pasión por el derecho, además de la rectitud y ética profesional que siempre mostró en el ejercicio del mismo.

Poco a poco fui desarrollando un mayor interés por las normas que regulan a nuestra sociedad, lo que me llevó a tomar la decisión de estudiar esta licenciatura. Puedo afirmar que este camino ha sido, aunque corto, del todo satisfactorio, que me llena de orgullo el poder formar parte del gremio de los abogados y que pondré mi mayor esfuerzo en dignificar esta profesión.

Durante mis estudios en la Universidad Panamericana tuve la oportunidad de cursar materias que despertaron en mí gran interés, tal fue el caso de los cursos de derecho mercantil, por lo que decidí que mi tesis para obtener el título profesional debía de tratar sobre algún tema relacionado estrechamente con esta materia.

Fue así como, cuando en una clase de Sociedades Mercantiles en la que se abordó el tema de la Correduría Pública y en particular el apartado específico sobre la controversia existente con el Notariado, surgieron en mi mente una serie de inquietudes que consideré que sería interesante investigar con el objeto de llegar a una serie de conclusiones al respecto.

Debido a la globalización que se ha vivido a nivel mundial, se han generado una serie de cambios importantes, tanto en México como en el resto del mundo. El comercio toma cada vez un papel de mayor trascendencia y como consecuencia de lo anterior se le debe de regular lo más específica y claramente posible con el objeto de brindar seguridad jurídica a quienes en él intervienen.

El presente trabajo intenta mostrar una investigación en donde, en primer lugar se aborden los antecedentes históricos de las figuras anteriormente mencionadas, para después analizar el conflicto existente. Para alcanzar este objetivo se compilaron diversas opiniones de expertos en la materia, llegando después a conclusiones propias al respecto. Se espera que el mismo pueda servir para aclarar algunos puntos relacionados con el tema, así como resolver ciertas inquietudes y generar el mismo interés en los lectores que el que me llevó a escribir sobre este interesante aspecto del derecho.

I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FIGURA DEL NOTARIO PUBLICO.

El primer capítulo del presente trabajo tiene como objetivo presentar un análisis de la evolución del notariado en varios periodos y culturas de la humanidad.

La figura del notario público, al igual que infinidad de cuestiones del mundo jurídico, ha sufrido una serie de cambios en el transcurso de la historia.

Al surgir la escritura dentro del proceso de desarrollo cultural de la humanidad, es decir, en el momento del nacimiento de la comunicación escrita, nace la necesidad de hacer constar fehacientemente los actos jurídicos, los contratos y los pactos celebrados entre los hombres, principalmente con la finalidad de proporcionar seguridad jurídica a las partes pactantes o contratantes. Para alcanzar el cabal cumplimiento de este objetivo, surge la figura del notario público.

Es esta evolución la que nos interesa analizar en este primer capítulo del presente trabajo, misma que procederemos a desarrollar a continuación, haciendo un breve recorrido de los principales antecedentes del notario público, tanto en México como en el resto del mundo.

I.A. EL NOTARIO PUBLICO EN EGIPTO.

Al adentrarnos en el estudio de los antecedentes del notariado a nivel mundial, encontramos el primero en la cultura egipcia. Dentro de ésta hay que mencionar las figuras de los magistrados y de los scribas sacerdotales. Los magistrados tenían una función de publicidad, ya que por medio de un sello autentificaban documentos dándoles el carácter de documento público, mientras que los scribas sacerdotales eran los encargados de redactar correctamente los contratos.

Para captar la importancia que tenían estas figuras en la época, nos remitimos a Enrique Gimenez Arau, en su artículo "Introducción al Derecho Notarial", en la *Revista de Derecho Privado* quien a su vez, cita a Sedil, autor que señala lo siguiente:

"La diplomática de los egipcios arranca del documento en papiro y está, por lo tanto, ya por material, más cerca del documento en papiro helénico-romano posterior y del documento actual en papel, que el ladrillo de los babilonios o la tabla encerada de los romanos. Egipto nos muestra pues, lo más antiguo de la historia de nuestra forma de documentos. En la época más antigua, entre los negocios de derecho privado vemos un documento garantizado por un sello oficial de cierre; en época posterior encontramos un documento sin sellar, pero garantizado frente a añadiduras o falseamientos posteriores, por la observancia de un

rígido formulario y la firma del notario y de los testigos; y, en los últimos siglos, por lo menos los archivos y registros constituían otra protección más contra aquellas alteraciones."

De lo anterior se puede apreciar cómo los egipcios se preocuparon por brindarle seguridad jurídica a las partes contratantes, por medio de la figura del notariado.

I.B. EL NOTARIO PUBLICO EN ROMA.

Posteriormente, en la cultura romana encontramos antecedentes importantes de la figura del fedatario público y, en particular, del notariado. Se puede afirmar que el notariado fue regulado por primera ocasión en Roma en el siglo VI, particularmente en la obra *Corpus Juris Civilis* de Justiniano.

La actividad del entonces conocido como *tabellio*, se encuentra regulada en las novelas XLV, XLVIII y LXXVI de la obra mencionada, en donde adicionalmente se regula el protocolo y se le otorga al documento notarial el carácter de fidedigno y de pleno valor probatorio.

El notario era un personaje reconocido como conocedor de las leyes, quien redactaba en un protocolo, leía, autorizaba y entregaba el documento a las partes, respondiendo ante las autoridades si es

que algún documento redactado por él era nulificado por ser considerado ilícito.¹

Hay que mencionar, sin embargo, que en la historia encontramos una figura que precede al *tabellio* y que es importante señalar, ésta es la figura del *tabulario*. El *tabellio* tiene su origen en el derecho privado, es decir, en las relaciones entre particulares en la propia sociedad, mientras que el *tabulario* tiene su origen en el derecho público. Este último desempeñaba una serie de funciones de trascendencia, tales como la custodia de documentos oficiales y las referentes al censo.

Una vez mencionado el *tabulario* y sus funciones, regresemos al *tabellio* quién, como ya fue mencionado, tenía funciones privadas, por ejemplo, el redactar y conservar testamentos, proporcionando valor probatorio a los documentos.

Por último, en lo que se refiere al valor probatorio de los documentos escritos por el notario público, el siguiente párrafo refleja de manera precisa el sentir acerca de la intervención notarial en este campo:

"...mas si el mismo notario escribió por sí todo el instrumento y lo perfeccionó, o si está presente el que lo escribió o por otra causa no puede él comparecer, atestigüe, sin embargo, bajo juramento su

¹. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; *Derecho Notarial*, Ed. Porrúa, México, 1989, p.18

propia intervención, de suerte que no haya lugar al cotejo y sean también así fidedignos los documentos; porque el testimonio prestado por voz del que lo perfeccionó y que tiene agregado juramento dio cierto valor al negocio".²

I.C. EL NOTARIO PUBLICO EN LA EDAD MEDIA.

Como consecuencia del gran crecimiento comercial que se dio en esta época, nacen las sociedades mercantiles y la banca. Se presenta pues un gran desarrollo en el derecho para regular estas actividades, creándose instituciones nuevas y regulando más precisamente otras ya existentes, como el propio notariado.

Será Carlo Magno en el siglo IX quien legisle en las *Capitulares* sobre la actividad notarial, estableciendo que el instrumento notarial tiene el valor probatorio de una sentencia ejecutoriada.

En el mismo siglo, León VI, el emperador de oriente, escribe la *Constitución CXV*, como continuación de la obra compiladora de su padre Basilio I, realizando un estudio sistemático de los *tabularis*. En esta obra se tocan temas trascendentes, como la importancia del examen del que pretende ser *tabulari*, las cualidades morales, jurídicas y físicas de estos funcionarios, al igual que la

². Allende, Ignacio M.; *La Institución Notarial y el Derecho*, Abelard-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1969, p.33

obligatoriedad de la colegiación para los mismos. Asimismo, impone aranceles y les otorga plazas a cada uno de ellos.

Posteriormente, en el siglo XIII, con la escuela de los glosadores, importante por ser la creadora del "*ars notariae*", encontramos obras tales como las de Rolandino Passaggeri, catedrático de la Universidad de Bolognia. Entre los títulos de mayor trascendencia de este autor se encuentran *La Aurora*, *La Summa Artis Notariae*, *Tractus Notularum* y *Flos Testamentorum*.³

Perteneciente a esta misma escuela, encontramos a Salatíel, quién resalta las cualidades morales y físicas del notario, entre las que menciona que éste "debe de ser varón de mente sana, vidente y oyente y constituido en íntegra fama y tenga pleno conocimiento del arte notarial o tabelionato".⁴

I.D. EL NOTARIO PUBLICO EN ESPAÑA.

Paralelamente en España, en el mismo siglo XIII, el excelentísimo Alfonso X "el Sabio", en sus obras *El Fuero Real*, *El Espéculo* y *Las Siete Partidas*, lleva a cabo una majestuosa tarea compiladora.

³.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 20-22.

⁴. Bautista Ponde, Eduardo; *Origen e Historia del Notariado*, Ed Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1967, p.41.

Es en *Las Siete Partidas*, en donde menciona la sistematización de la actividad notarial, además de recalcar que la facultad de nombrar fedatarios, corresponde al rey. Este nombramiento era un gran honor para el fedatario, ya que significaba gran investidura y confianza por parte del soberano, a la que debía de responder con lealtad. En caso contrario, se haría acreedor a una sanción contemplada en la ley, la cual podía ir desde una simple suspensión, hasta la amputación de la mano por haber escrito un documento falso o incluso, la propia muerte.

Otras obras españolas que regulan la actividad notarial dentro de la legislación de esta época, en cuanto al tema en cuestión, fueron el *Ordenamiento de Alcalá de Henares de 1348*, las *Leyes de Toro*, la *Nueva Recopilación de 1567* y la *Novísima Recopilación de 1805*.⁵

No está por demás mencionar que durante el periodo en que se escribieron las obras mencionadas anteriormente, hubieron serios problemas con los escribanos, ya que en la práctica se crearon demasiadas escribanías, imposibles de controlar. Además, en determinado momento, durante los reinados de los Felipes II, III y IV, en el siglo XVI, el cargo podía ser comprado, por lo que el prestigio de estos funcionarios decayó.

⁵.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 22 y 23.

El enajenamiento de los oficios, en particular el del escribano o notario, se presenta principalmente en Castilla, mientras que en Aragón, Valencia y Cataluña no es permitido, por lo que los notarios mantienen su prestigio.

En Aragón específicamente existían dos clases de notarios, el judicial y el extrajudicial, conocidos como Notarios de número y de caja y Notarios de San Juan Evangelista, respectivamente, entre los cuales existían evidentes pugnas.

Los miembros del Colegio de San Juan Evangelista pretendían, a principios del siglo XVIII, ampliar sus funciones para abarcar también el terreno judicial, a lo cual se opusieron rotundamente los Notarios de número y de caja. Estos últimos consiguieron incluso la prohibición para que a los pertenecientes del Colegio de San Juan Evangelista se les llamase notarios, usándose entonces el nombre de escribanos para referirse a ellos.⁶

Para poner fin a este desorden, fue en 1862 cuando se expidió la primera *Ley Orgánica del Notariado Español*. Esta ley regulaba la figura del notario, las funciones de estos funcionarios, el instrumento público y el examen de oposición que deberían presentar los aspirantes a notarios. Este cuerpo normativo sería utilizado con posterioridad como base para las legislaciones sobre la materia en América Latina y, específicamente, en México.

⁶Giménez Arau, Enrique; *Introducción al Derecho Notarial*, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1944, p.84.

I.E. EL NOTARIO PUBLICO EN MEXICO.

Después de haber analizado la evolución del notariado en diversas culturas y países, pasamos a estudiar cómo se ha desarrollado esta figura en nuestro país.

I.E.1. EPOCA PRECOLONIAL.

De los pueblos originarios de América, existentes en la época precolombina, hay que mencionar al pueblo azteca, ya que esta cultura alcanzó un nivel de desarrollo considerable.

Una figura como el escribano o el notario, como funcionarios públicos que dan fe de los acontecimientos y actos jurídicos en nombre del Estado, y que todo aquello que manifiestan es tomado como legalmente verdadero, no existía en la cultura azteca. Sin embargo, al entrar al estudio de esta cultura encontramos al *tlacuilo*, el cual es muy semejante a los *escribas* o *tabularis* ya mencionados anteriormente. A éstos se les habilitaba para asesorar a los interesados en concertar un contrato e incluso para confeccionar documentos sin tener el carácter de fedatario públicos, no obstante, debido a sus conocimientos legales y de escritura, su trabajo era bien apreciado. El nombre de *tlacuilo* se le daba tanto a los escritores como a los pintores, quienes dejaban

constancia de determinadas situaciones en pinturas o jeroglíficos, posteriormente llamados códices.⁷

Gran cantidad de estos códices fueron destruidos en la conquista de Tenochtilán, ya sea por los españoles o por los indios tlaxcaltecas, de quienes se puede afirmar que, más que los españoles, fueron los que llevaron a cabo la conquista de esta ciudad; ya eran una gran cantidad en número y se encontraban realmente enardecidos en contra del pueblo azteca, debido a que estaban obligados a pagar altos tributos a sus reyes. Por esta razón quizá destruyeron los códices, pues era en ellos en los que había constancia de cuánto era lo que los pueblos sometidos debían al entonces imperio azteca.

I.E.2. DESCUBRIMIENTO Y CONQUISTA.

1492, año en que hubo acontecimientos que causaron que la cosmovisión del mundo cambiara por completo, como consecuencia del descubrimiento de un nuevo continente, América.

En este siglo XV se dio una enorme lucha por ir a la cabeza en la carrera de la exploración y del descubrimiento de nuevos territorios y nuevas rutas para acrecentar el comercio. En esta carrera, los principales contendientes fueron España y Portugal,

⁷.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. p. 26

quienes tuvieron graves conflictos en materia jurisdiccional sobre los territorios que iban siendo descubiertos y conquistados.

Rodrigo de Borja, mejor conocido como el Papa Alejandro VI, otorgó las famosas *Bulas Alejandrinas* en favor de los reyes católicos españoles, Fernando e Isabel. En particular la bula *Inter Coetera* (1493), que otorgaba la propiedad de las tierras descubiertas a la corona española, siempre y cuando se respetara la siguiente especificación: "serán españolas aquellas tierras descubiertas a partir de 100 leguas hacia el occidente, partiendo de las islas de Cabo Verde".

Esta bula despierta, por obvias razones, inconformidad por parte de los soberanos de Portugal, provocando que el conflicto no llegue a pacífica solución. Las inconformidades y conflictos llegarán a su fin hasta 1494, con la firma del *Tratado de Tordesillas* el cual, mediante una línea imaginaria, señala nuevos límites: "370 leguas hacia el occidente, a partir de las Islas de Cabo Verde".

Pero, ¿cuál fue el papel de los escribanos en esta época? Para entender el rol que jugaban, basta mencionar que desde el primer viaje que Colón realizó al nuevo continente, lo acompañaba Rodrigo de Escobedo, escribano del Consulado del Mar, quien era el encargado de llevar el diario de la expedición, destacando los hechos sobresalientes de la misma, las actividades de la tripulación y el registro del tráfico de mercancías.

Este personaje ha sido reconocido históricamente como el primer escribano que ejerce sus funciones en América, pues él será quien da fe y testimonio de la toma de posesión del territorio en nombre de la Corona de España.⁸

Posteriormente, América vivirá el periodo de conquista. Poco a poco fueron llegando a territorio americano pobladores europeos, quienes implantarían nuevas costumbres, reglas, creencias y formas de vida.

En México, los españoles iban conquistando territorios y fundando ciudades por medio de actos formales. Como constancia de estos actos quedan los escritos de los escribanos. Estas constancias tocan temas de importancia, como la creación de instituciones, los asuntos que trataban los cabildos y la fundación de ciudades, como ya mencionamos.

Dentro del tema de la conquista, la historia oficial de México nos ha mostrado a un Hernán Cortés como sanguinario conquistador movido únicamente por la ambición. Sin embargo, si llevamos a cabo un estudio un poco más profundo de este personaje, nos daremos cuenta que Cortés no era del todo el cruel conquistador que nos llega a la mente con tan solo oír su nombre; Hernán Cortés era un personaje educado, proveniente de Extremadura, quien en algún momento fungió como aprendiz de escribano y, posteriormente, como escribano propiamente

⁸.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 31-33.

hablando. El era un hombre comprometido con sus reyes, con la Corona Española y alguien que se comportaba generalmente de conformidad con los usos, costumbres y creencias de la época.

Cortés, como jefe de la expedición a las costas del Golfo de México, hábilmente funda un ayuntamiento al llegar a éstas, el Ayuntamiento de la Villa Rica de la Vera Cruz, que gozará de libertad frente al gobierno de Diego de Velázquez en la ahora Cuba, y que también tendrá facultades para nombrarlo capitán en jefe de la conquista. Esta forma de encontrar el sentido de la ley que fuese más conveniente para sus intereses fue aprendido por Cortés, cuando fungía como escribano en Europa, lo que aplicó perfectamente en América.

En el territorio de lo que sería denominado Nueva España, y como consecuencia de la mezcla de razas, obviamente tienen que surgir un gran número de instituciones que regulen la convivencia entre los españoles, los indios y posteriormente los mestizos. Se debían regular todo tipo de cuestiones; familiares, religiosas, mercantiles, civiles, penales, etcétera, es decir, tenían que regular la vida de dos mundos completamente diferentes, con costumbres y creencias sumamente diversos, labor que en ningún momento puede ser vista como una tarea fácil, por lo que se debe de intentar mantener una visión general de los hechos para lograr una mejor comprensión de los mismos.

I.E.3. MEXICO COLONIAL.

El periodo histórico al que se ha denominado como "la Colonia" comienza en México en 1521, con la toma de Tenochtitlán y se extiende hasta el siglo XIX, propiamente hasta 1810, con la guerra de Independencia. Resalta a simple vista que el periodo colonial en nuestra nación dura casi trescientos años, por lo que su estudio es de gran importancia si se quiere entender el por qué de la realidad de México.

Los españoles, a diferencia de otros conquistadores que llegan a América años después, permitieron la subsistencia de figuras del derecho de los nativos, mientras éstas no contravinieran su derecho, pues se consideró que los indios eran criaturas de Dios, seres racionales que debían de ser convertidos al cristianismo y educados en la fe cristiana por lo que, después de todo, merecían un trato humano y cierta protección debido a su ignorancia.

La normatividad que se aplica en la Nueva España es el derecho de Castilla y de Aragón, ya que las tierras descubiertas eran de su propiedad, de conformidad con la *Bula Inter Coetera*, del Papa Alejandro IV, mencionada ya en los antecedentes de la figura del notario en España. Este derecho castellano fue adaptado por medio de provisiones, cédulas, ordenanzas e instrucciones reales que resolvían casos concretos. Incluso llegó un momento en el que los

documentos eran tantos, que existía una especie de caos y desorden legal.

Para evitar que creciera el problema, estos documentos fueron reunidos en la *Recopilación de Indias*, que comenzó Felipe II y terminó Carlos II en 1680, más de 100 años después de haber sido iniciada. El Rey Carlos II ordenó que la *Recopilación de Indias* fuese la ley de mayor peso para la resolución de conflictos y negocios en el territorio de la Nueva España.

Específicamente, y dentro del ámbito de estudio que nos ocupa en el presente capítulo, no hay que dejar de mencionar lo siguiente: durante todo el periodo colonial fue facultad del rey el nombrar escribanos, sin embargo, en la práctica fueron los alcaldes, virreyes, cabildos y gobernadores quienes nombraban a estos funcionarios y mandaban el mandamiento al rey para que éste lo ratificase. Lo anterior fue una solución práctica para evitar la tardanza que representaba el que el soberano nombrase directamente a los escribanos debido a la distancia que existía entre las colonias y la potencia conquistadora.

Como pasó con muchos otros cargos durante la colonia, los fedatarios en principio eran únicamente españoles peninsulares, pero paulatinamente un mayor número de criollos fue ocupando estos puestos. Esta situación se acrecienta desde el momento en que el cargo comienza a ser vendido por los reyes. Hecho que puede comprobarse al estudiar las *Leyes de Indias*, en su libro 8, título 20,

tal y como lo señala el maestro Pérez Fernández del Castillo. En estas leyes se declaran vendibles, renunciables y susceptibles de propiedad privada, los oficios de escribanías, depositarios generales, receptores de penas de cámaras, alguaciles mayores, regidores, talladores, ensayadores y guardas; correo mayor, procuradores y receptores de audiencias.

Las *Leyes de las Indias*, junto con la *Novísima Recopilación* contemplaban también una serie de requisitos para ser escribano, entre los que encontramos, el ser mayor de veinticinco años, tener buena fama, ser cristiano, leal, lego, reservado, de buenas costumbres, de buen entendimiento, conocedor del escribir y vecino del lugar.

En esta época era obligación de los escribanos hacer sus escrituras en castellano, en papel sellado y con letra clara. Adicionalmente, las escrituras no debían tener abreviaturas y el funcionario debía actuar personalmente, leyendo el acta una vez terminada y dando fe del conocimiento y de la firma de los otorgantes, estampando a su vez su firma y signo para que el documento tuviese valor probatorio.⁹

El escribano daba pues un carácter público a los documentos otorgados ante él, proporcionando seguridad jurídica y continuidad en los negocios.

⁹Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. p. 42.

Durante este periodo existieron varias clases de escribanos. Tomemos por ejemplo las *Siete Partidas* en donde específicamente se mencionan dos grupos de escribanos, a saber:

1. El primero, los escribanos de la Corte del Rey, quienes eran los encargados de escribir y sellar las cartas y privilegios reales, y
2. el segundo, los conocidos como escribanos públicos, quienes se encargaban de contratos celebrados entre particulares, autorizaban las actas en donde éstos constaban y daban fe de las constancias judiciales que se celebrasen ante un juez.

Posteriormente, las *Leyes de Indias* los clasificaron en tres categorías, mismas que a continuación se transcriben:

- a) los escribanos reales,
- b) los escribanos de número, y
- c) los escribanos públicos.

En cuanto a esta clasificación consideramos que hay que señalar que el escribano de número únicamente podía ejercer sus funciones en una circunscripción determinada y eran llamados así porque se encontraban dentro de un número específico que para esa zona era señalado. Por su parte, los escribanos reales, quienes no podían ejercer sus funciones en donde hubiese escribanos de número, eran los que tenían la autorización del rey para desempeñar su cargo en cualquier lugar dentro de los dominios

españoles, claro está, respetando el ámbito de acción de los escribanos de número, como mencionamos. A este ámbito de acción se le dio el nombre de *fiat*.¹⁰ Ellos, los escribanos reales, estaban sujetos a un examen real ante una autoridad civil y al otorgamiento de un nombramiento por parte del rey para poder ejercer el cargo.

Necesario es hacer hincapié en el hecho de que en esta época ya se utilizaba la palabra notario pero para nombrar a escribanos eclesiásticos, quienes también estaban sujetos al examen de escribano real ante la autoridad civil y al otorgamiento de la autorización real, pero cuyas funciones eran asuntos propios de la Iglesia y eran nombrados por el obispo.

Por otra parte, cabe hacer mención que desde la colonia los escribanos comenzaron a agruparse en colegios y organizaciones específicas, tal y como sucede aún en nuestros días. La primera organización de este carácter fue la Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas y posteriormente el Real Colegio de Escribanos de la Ciudad de México.¹¹

Para formar parte del gremio de los escribanos se tenía la obligación de colegiarse, además de observar una conducta moral intachable y poseer el conocimiento intelectual suficiente para pasar el examen y así poder ejercer el oficio propiamente.

¹⁰. Luján Muñoz, Jorge; *Los Escribanos de las Indias Occidentales*, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, Guatemala, 1977, p.19.

¹¹. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. p. 45.

I.E.4. MEXICO INDEPENDIENTE.

Después de una lucha de más de diez años, Agustín de Iturbide consuma el movimiento independiente en 1821, mediante la firma del *Tratado de Córdoba* con el último virrey que hubo en las tierras de la Nueva España, Don Juan de O'Donojú, marcando con este hecho un parteaguas en la historia de México.

Como consecuencia de la guerra de independencia, el país había quedado sumamente deteriorado, tierras habían sido quemadas, haciendas saqueadas y un gran sector de la población quedó sin bien alguno, por lo que la reorganización del país fue un arduo trabajo para los habitantes de aquella época.

México osciló por muchos años entre el centralismo y el federalismo. Cuando se encontraba en el poder el primer régimen, la legislación notarial se aplicaba a todo el territorio nacional, mientras que cuando el federalismo era el regente, esta legislación tenía un carácter local. Posteriormente, se organiza al país como una República Federal y, bajo la Constitución de 1824 se expidieron una serie de ordenamientos que regularon la actividad de los escribanos, posteriormente notarios, en nuestro país. A continuación mencionaremos algunos de los que consideramos más trascendentes:

En 1831 en la *Circular de la Secretaría de Justicia* se mencionaban los requisitos necesarios para obtener el título de escribano en el Distrito Federal y en sus territorios. Se señalaba que estos funcionarios debían tener una conducta intachable ya que eran responsables de dar fe pública y de guardar el secreto de aquello que ante su fe se otorgaba. Adicionalmente, y antes de poder ocupar alguna plaza vacante, debían de cursar diversas materias en los colegios del ramo, no haber sido acusados de ningún delito público y tener buenas costumbres.

Posteriormente, en 1837 la *Ley para el Arreglo Provisional de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común*, establecía que para poder ser escribano público era necesario presentar y aprobar satisfactoriamente el examen ante el colegio de escribanos. Este examen, como en nuestros días, era un examen teórico en donde se les formulaban preguntas de las distintas materias cursadas; adicionalmente presentaban un examen práctico en donde se les exigía la redacción de una escritura de un caso hipotético. En caso de ser aprobados se les concedía el fiat por parte del Supremo Gobierno.

Además, para poder aspirar al cargo de escribano se tenía que tener 25 años cumplidos, saber escribir, gozar de autoridad pública, ser hombre cristiano, secular y de secreto y vecino del pueblo.

En la época de los mil ochocientos cuarentas también se regularon cuestiones tales como el arancel que debían respetar los

escribanos, los diferentes derechos e impuestos que debían de pagar a la Hacienda en el caso de renunciar o vender su cargo y la manera en que debían de redactar, guardar y custodiar sus escrituras.

Alrededor de estos años existían tres clases de escribanos según la *Curia Filípica Mexicana*:¹² nacionales, públicos y de diligencias.

Los primeros eran los que obtenían el título correspondiente después de haber sido examinados y aprobados por la Suprema Corte de Justicia en el Distrito o por los tribunales superiores de los Estados. Por el otro lado, los escribanos públicos eran aquellos que tenían oficio o escribanía propia, en la que protocolizaban y archivaban los instrumentos que ante ellos fueran otorgados. Por último, los escribanos de diligencias eran los que se dedicaban a practicar las notificaciones y demás diligencias judiciales.

Esta obra señala lo siguiente con respecto a los requisitos que se debían de cumplir para ejercitar estos cargos: "Los requisitos necesarios para que una persona pueda obtener el empleo de escribano, son, la edad de veinticinco años cumplidos; sufrir el examen y merecer la aprobación de la autoridad correspondiente, que en el Distrito Federal, como lo acabamos de decir, es la Suprema Corte de Justicia en calidad de tribunal superior ordinario: sobre estos dos requisitos no puede haber dispensa; también se

¹². Rodríguez de San Miguel, Juan, *Curia Filípica Mexicana*, Librería General de Eugenio Maillefent y Compañía, París y México, 1858, p. 110.

requiere el presentar una certificación que justifique haber asistido por cuatro años al oficio de un escribano y por seis meses a la academia del colegio, y una información de moralidad recibida con citación del síndico del ayuntamiento y del rector del mismo colegio. Además del examen y aprobación, se requiere el nombramiento ó título despachado por el presidente de la República, siendo ambas cosas tan indispensables que se exigen aún cuando se provea en propiedad oficio público: por último, se necesita para poder actuar, haberse matriculado en el colegio de escribanos, erigido en México por cédula del 28 de enero de 1793".

Será hasta 1851 cuando se vuelva a tocar el tema de la colegiación obligatoria de los escribanos, como consecuencia del desorden existente en el grupo, ya que hubo muchos quienes ejercieron la profesión sin cubrir con el requisito de pertenecer al colegio respectivo, por lo que se consideró necesario reiterar la necesidad de pertenecer al mismo para mantener cierto orden, vigilancia y control sobre los escribanos, en virtud del papel tan trascendente que jugaban en la sociedad.¹³

Durante el gobierno del general Antonio López de Santa Anna, específicamente el 16 de diciembre de 1853, se expidió la *Ley para el Arreglo de la Administración de Justicia de los Tribunales y Juzgados del Fuero Común*, en donde expresamente se señalaba que los escribanos formaban parte del poder judicial, además de continuar los oficios públicos vendibles y renunciables. En esta

¹³.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 99-115.

disposición se mencionaban de nueva cuenta los requisitos para poder ser escribano, tales como la edad mínima de veinticinco años, la aprobación de los dos exámenes, la obtención del título por parte del Supremo Gobierno, la colegiación, el número que les correspondía fijado por el supremo tribunal, etcétera.¹⁴

Una vez que termina el periodo dictatorial del general Santa Anna, México vive una serie de modificaciones importantes, tales como la desamortización y nacionalización de los bienes del clero, lo cual representa un cambio absoluto con respecto a la realidad vivida hasta este momento. Como consecuencia inmediata surgen disposiciones que regulan estas nuevas situaciones, entre las que encontramos algunas que tienen relación con los escribanos, por ejemplo, en cuestiones relacionadas a las escrituras de los nuevos propietarios de los bienes desamortizados que ante ellos se levantaban.

Sin embargo, el término "notario" fue utilizado para referirse a los escribanos hasta la época de la regencia de los franceses, en el *Decreto de Iro de febrero de 1864*. Al dominar los franceses el territorio mexicano, impusieron también un nuevo régimen de gobierno, el imperio, encabezado por Maximiliano de Habsburgo, quien expide la *Ley Orgánica del Notariado y del Oficio del Escribano* el 30 de diciembre de 1865, la cual constaba de 146 artículos y catorce capítulos; entre los temas que se tratan en esta ley son los

¹⁴. Ríos Hellig, Jorge; *La Práctica del Derecho Notarial*, Ed. Mc. Graw Hill, S.A. de C.V., México, 1995, p.14.

exámenes, las academias, los colegios, el número de notarías y los sellos notariales, entre otros.

En el artículo primero de este cuerpo legal se define al notario de la siguiente manera: "el Notario - Escribano - Público es un funcionario revestido por el soberano con la Fe Pública, para redactar y autorizar con su firma las escrituras de las últimas voluntades, actos y contratos que celebran entre partes, así como los autos y demás diligencias de los procedimientos judiciales".

Para ser notario en esta época, según Pérez Fernández del Castillo, se requería cumplir con una serie de requisitos como aprobar los exámenes correspondientes (específicamente tres: el primero al matricularse como pasante, el segundo ante el Colegio o Junta de Gobierno al haber cumplido cuatro años de estudios y por último, un examen ante las academias del Tribunal Superior del Departamento), tener veinticinco años cumplidos, ser mexicano y profesar la religión católica apostólica romana, estar matriculado en el Colegio de Notarios como pasante, estar adscrito al Tribunal Superior de su lugar de residencia, tener una buena educación y costumbres y haber depositado dentro de un plazo de veinticuatro horas después de haber recibido su título, un ejemplar de su sello y de su firma en el Tribunal Superior de su Departamento, en la prefectura política y en el Ayuntamiento del lugar de su adscripción. Cabe recalcar que no era necesario ser abogado para ser notario durante este tiempo.¹⁵

¹⁵.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. p. 125.

Posteriormente Benito Juárez promulga en 1867 la *Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal*, en donde se definía al notario público como "aquél funcionario establecido para reducir a instrumento público los actos, los contratos y las últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o lo permitan".

Por otro lado, y tal y como se puede observar del simple nombre de la disposición, se regulaba también la actividad de los actuarios, cuyo cargo era incompatible con el del notario público ya que se trataba de un funcionario que intervenía en materia judicial, ya sea para autorizar las providencias de los jueces o arbitradores o para practicar las diligencias personales. Este cuerpo legal separa pues a los notarios públicos de los secretarios de juzgados.

Adicionalmente se termina con la venta de notarías y, a diferencia de la legislación mencionada anteriormente, para ser notario o actuario de conformidad con esta ley era requisito indispensable ser abogado, así como contar con los conocimientos técnicos y científicos suficientes para ejercer el cargo. Además se mencionaban otros requisitos, a saber: ser mexicano por nacimiento, tener veinticinco años; tener buenas costumbres, no haber sido condenado por pena corporal, no tener algún impedimento físico para el desempeño de la profesión y aprobar los dos exámenes a los que eran sujetos. Una vez cumplidos los mencionados requisitos, el gobierno otorgaba el fiat a los notarios, mediante el pago de una suma de dinero.

Con el objetivo de que estos funcionarios cumplieran con todos los requerimientos señalados en los párrafos que anteceden, a las personas que ejercían como notarios con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición se les otorgó un término para presentar un examen para continuar ejerciendo como tales.¹⁶

Con posterioridad, durante los años 1867 a 1888 se expidieron varios decretos que establecían una serie de impuestos y reglas para el pago de los mismos que debían de cubrir los titulares de las notarias para ejercer sus cargos.

I.E.5. MEXICO CONTEMPORANEO.

El siglo XX representa para México una serie de importantes cambios tanto económicos como sociales, principalmente como consecuencia del movimiento revolucionario que se vivió en nuestro país. Se dan muchas y profundas transformaciones en la forma de vida dentro del territorio nacional, por lo que, tanto estructuras, legislación, organización y regulación son modificados. Estos cambios no dejan de afectar al ámbito materia de nuestro estudio, los notarios se definen con mayor precisión y claridad, separándose de la función judicial, surgiendo una serie de leyes que regulan la actividad notarial y que procederemos a mencionar brevemente a continuación.

¹⁶.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 129-131.

I.E.5.a. MEXICO PORFIRIANO.

Con anterioridad a adentrarnos a lo sucedido en la época post-revolucionaria hay que mencionar que estando en el poder Don Porfirio Díaz se expide la *Ley del Notariado de 1901*, misma que definía al notario en su artículo 12 como: "el funcionario que tiene fe pública para hacer constar conforme a las leyes, los actos que según éstas deben de estar autorizados por él; que deposita escritas y firmadas en el protocolo, las actas notariales de dichos actos, juntamente con los documentos que para su guarda o depósito presenten los interesados, y expide de aquéllas y éstas copias que legalmente puedan darse".

Esta ley abarcaba tanto al Distrito Federal como a los territorios federales y establecía que la función notarial dependía directamente del Ejecutivo a través de la Secretaría de Justicia, sin embargo, y a pesar de lo anterior, el sueldo de los notarios no provenía del erario público ya que éstos estaban autorizados a cobrar por sus servicios conforme al arancel establecido.

Los notarios durante el porfiriato debían de tener los siguientes libros a saber: el protocolo propiamente hablando; los apéndices, en donde se depositaban los documentos relacionados con las actas notariales; el libro de poderes, en donde eran asentados los contratos de mandato y, el conocido como libro de

extractos en el que, como su nombre lo dice, se escribía un resumen de los instrumentos mencionando su número.

Se regulaba también la figura del aspirante a notario, quién para obtener su patente como tal, requería además de ser abogado, ser mexicano por nacimiento, pertenecer al estado seglar, trabajar por un periodo de seis meses en una notaría de la ciudad de México, así como aprobar por mayoría de votos un examen práctico consistente en la redacción de un instrumento notarial.

Para ser notario durante este periodo, se requería haber obtenido la patente de aspirante para notario, no tener ninguna enfermedad que impidiese el ejercicio de la profesión, tener veinticinco años cumplidos y observar buena conducta además de que estuviese vacante alguna de las notarías creadas por disposición legal.

Al obtener el nombramiento de notario, éste debía depositar una fianza, cuya cantidad variaba dependiendo si el cargo iba a ser en la ciudad de México o en la provincia. Asimismo, debía otorgar una protesta legal ante la Secretaría de Justicia, tal y como lo hacían los funcionarios públicos y declarar que iba a establecer su domicilio en el lugar donde su cargo iba a ser desempeñado. Se tenía que obtener el sello y los libros de protocolo además de registrar su firma y el sello mencionado en el Archivo General de Notarías. Los nombramientos eran registrados en la Secretaría del Consejo de Notarios, en la Secretaría de Justicia y en el Archivo

General de Notarías. Adicionalmente eran publicados en el Diario Oficial de la Federación y en el Boletín Judicial.¹⁷

I.E.S.b. MEXICO POST-REVOLUCIONARIO

En 1910 estalla la Revolución mexicana, conocida como la primer revolución social del siglo. Como mencionamos al principio de este apartado, el movimiento revolucionario trajo como consecuencia grandes cambios a la forma de vida y organización de México.

Dejando atrás el periodo dictatorial de Porfirio Díaz, surgen varios ordenamientos que regulan la actividad del notariado en México, el primero que consideramos importante es la *Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales de 1932*.

Este cuerpo legal mantiene los requisitos que la ley anterior marcaba para poder ser notario. Sin embargo, el maestro Pérez Fernández del Castillo señala que se evoluciona en puntos importantes tales como la exclusión de los testigos de la actuación notarial, el establecer el examen de aspirante para notario con un jurado integrado por cuatro notarios y por un representante del Distrito Federal, además de que dar al Consejo de Notarios el carácter de órgano consultivo del Distrito Federal.

¹⁷.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 143-148.

Posteriormente, en 1945 se expide la *Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios*, misma que sufrió reformas en 1952, 1953 y 1966. De esta ley consideramos que hay que mencionar los siguientes puntos:

La figura del notario era considerada como un cargo profesional encomendado a profesionales de derecho, de carácter público, dependiente del poder ejecutivo. Era definida por el artículo segundo como sigue: "La persona, varón o mujer, investida de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, y autoriza para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales".

Tal y como sucede actualmente, quién pretendiera ser notario debía tener la calidad de aspirante para posteriormente someterse a un examen teórico práctico de oposición, el cual debía de contener temas de alta dificultad en el área jurídica y de difícil solución.

La patente, el sello y la firma del notario debían de ser inscritos ante el Gobierno del Distrito Federal, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ante el Consejo de Notarios y ante el Archivo General de Notarias. Además, el notario debía de otorgar una fianza de veinte mil pesos, proveerse del sello (con las características requeridas, tales como el diámetro, el nombre del notario, el número de notaría, el escudo nacional, etc.), del protocolo a su costa y presentar una protesta frente al Jefe del

Departamento del Distrito Federal. El cargo se hacía público mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación.

El protocolo en el que se asentaban los actos y hechos fedados por el notario debía de cumplir con ciertas formalidades entre las que se encontraban elaborar la escritura con letra clara, sin tachaduras, enmendaduras o borrones, asentando el lugar, la fecha, el nombre del notario, la acreditación de representaciones y las llamadas autorizaciones (tanto la preventiva, que se ponía inmediatamente después de la firma y sello, como la definitiva, misma que se efectuaba después de haber cumplido con los requisitos fiscales y administrativos). A este protocolo se acompañaba un apéndice que contenía los documentos relacionados con cada escritura, previamente realizada la compulsión de cada uno de ellos.

Adicionalmente a las escrituras y actas, el notario también podía expedir testimonios que eran una mera transcripción de las mismas y que incluían sus apéndices.

Esta ley contemplaba la posibilidad de que el notario se separase del cargo por un periodo de tiempo, solicitando previamente la licencia respectiva, y pudiendo cubrir su cargo temporalmente el notario suplente (era obligatorio asociarse con otro notario para que pudiese cubrir sus posibles faltas), sin embargo si la separación era definitiva, se clausuraba el protocolo del notario, ante el Gobierno del Distrito Federal.

La colegiación de los notarios era de carácter obligatorio y tanto esta obligación como el propio Consejo de notarios, quién auxiliaba al Gobierno del Distrito Federal en el cumplimiento de la ley, fueron regulados de manera expresa en este momento.¹⁸

No fue sino hasta 1980 cuando se deroga la ley de 1945, publicándose en el Diario Oficial de la Federación la *Ley del Notariado para el Distrito Federal*, exactamente el 8 de enero de 1980, iniciando su vigencia 60 días después. En esta ley se contempla la creación de 50 notarías adicionales para el Distrito Federal.

Posteriormente, mediante decreto del 27 de diciembre de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986, se reforma esta ley. Entre las principales reformas se encuentra la del artículo 10, artículo que define al notario (que sufrirá otra reforma en 1994) y que a la letra dice:

"Artículo 10.- Notario es un Licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de la ley a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte".

¹⁸.Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit. pp. 148-155.

De la lectura de este artículo se desprende que ya no se considera al notario público como un funcionario o servidor público.

Posteriormente, el 16 de julio de 1993 se expidió decreto mediante el cual se crean 50 notarías más para el Distrito Federal y el 16 de julio de 1993 se expidió un nuevo decreto en donde se señala un nuevo sistema protocolar y una serie de nuevos formalismos, así como sus reglas de aplicación.¹⁹

Por último, hay que mencionar que el 6 de enero de 1994 se produjo otra reforma a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en donde se implanta un nuevo sistema protocolar integral de carácter abierto y obligatorio, esto es, se dejaron de utilizar libros que se empastaran previamente y se sustituyeron por folios encuadernables.

Habiendo analizado la evolución del notariado, pasaremos a estudiar en el capítulo siguiente el desarrollo histórico de la correduría para poder lograr un panorama general de las dos figuras que conforman partes principales en el conflicto que nos atañe en este trabajo.

¹⁹Ríos Hellig, Jorge; ob cit. p. 24.

II. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FIGURA DEL CORREDOR PUBLICO.

Si comparamos al notariado con la correduría nos damos cuenta que el estudio del primero se encuentra mucho más desarrollado, sin embargo lo anterior no le resta importancia al propio corredor.

El nacimiento de los mismos se da como consecuencia del desarrollo de la actividad comercial, en donde poco a poco se acrecienta la necesidad de una mayor participación de un auxiliar en esta clase de actos y cuya intervención adquiere cada vez mayor importancia.

En el transcurso del presente capítulo se llevará a cabo el análisis del corredor público en el mundo a lo largo de la historia, haciendo un especial énfasis en el desarrollo de esta figura en nuestro país.

II.A. EL CORREDOR PUBLICO EN LA INDIA.

El primer antecedente, que consideramos importante mencionar con referencia a este tema, es el derecho hindú y la regulación que sobre la figura en cuestión se dio en este sistema.

La sociedad de la India se ha caracterizado por ser una de índole sumamente religioso, característica que aún en nuestros días prevalece. Es por esta razón por la que su derecho, más que tener un carácter jurista, tenía un tinte moralista, lo que obviamente influye en su forma de regular diversas cuestiones, entre las que se encuentra el antecedente del corredor público.

Entre el siglo primero antes de Cristo y el tercero o cuarto después de Cristo, según lo señala René David en su libro, *Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos*²⁰, se redactó una de las más grandes obras de la cultura hindú: las *Leyes de Manú*, también conocida como *Las Leyes del Señor de las Criaturas*. En esta obra no se regula de manera expresa al corredor público, sin embargo, se habla de que a los hombres que sean considerados expertos en todo tipo de mercancías y que conozcan los casos en que se pueden imponer derechos, se les otorga la facultad de evaluar el precio de las mencionadas mercancías y emitir su opinión al respecto, es decir, hablan de hombres que conocieran el comercio, expertos en la materia. Por lo anterior, consideramos que al tratarse de un perito en comercio, sería la primera figura que en nuestra disciplina antecedería al moderno corredor público.

En las *Leyes de Manú* se menciona, por ejemplo, que el rey debe de asesorarse de estos expertos para reglamentar el precio de las mercancías y la intermediación en los actos de comercio.

²⁰. David, René; *Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, Ed. Aguilar, Madrid, 1969, p.379.

Se puede afirmar entonces que se trataba de un perito, quien tenía la obligación de estar enterado de todo tipo de información referente a mercancías, de las variaciones de mercado, de los factores de compra venta de productos y de los precios de los mismos en el mercado, con el objeto de dar asesoramiento tanto al rey como a los comerciantes. Actuaba entonces como un auxiliar del comercio, no un comerciante propiamente dicho, que con el paso del tiempo adquiriría una mayor importancia en otras culturas, tal y como será analizado en los incisos siguientes.

II.B. EL CORREDOR PUBLICO EN ROMA.

Imprescindible resulta la referencia al derecho romano, por la influencia que aún en nuestros días representa para países como el nuestro, cuyo sistema encuentra sus bases en el mismo.

Como es bien sabido, el imperio romano, desde su fundación que se gestó durante el periodo que comprende los años de 754 a 760 antes de Cristo, hasta su caída en el 476 después de Cristo, significó un gran avance para la ciencia jurídica. Lo anterior en virtud de la gran cantidad de legislación que durante esta época se produjo, además de la impresionante organización que caracterizó a este imperio, uno de los más trascendentes de la historia del hombre.

En el derecho romano existían normas que eran aplicables al comercio, sin embargo, no existía una distinción de manera formal entre las disposiciones de derecho civil y las de derecho mercantil.

La falta de legislación formal en la rama del derecho mercantil, según lo que señala Roberto Mantilla Molina²¹, se debía principalmente a, en primer lugar, la flexibilidad del derecho pretorio que, al ser casuístico, permitía encontrar una solución para cada caso, satisfaciendo con esto las necesidades del derecho mercantil y, en segundo lugar, al desprecio que por el comercio sentían los romanos, ya que era considerado como una actividad de segunda categoría.

A pesar de la falta de interés en el comercio, existía en Roma un personaje que ejercía una actividad mediadora que podríamos considerar como antecedente de la figura del corredor público, el *proxenatae* quien, tenía una escasa importancia y su oficio era de carácter privado.

Dichos *proxenatae* se encuentran regulados por el *Corpus Juris Civilis*, como auxiliares en las actividades relacionadas con el comercio. Estos personajes llegan a tener un destacado papel en la sociedad, por la experiencia que en este campo tenían y por ser considerados como peritos, además de contar con la fama de ser personas que actuaban honesta e imparcialmente.

²¹.Mantilla Molina, Roberto; *Derecho Mercantil*, Ed. Porrúa, 8va edición, México, 1966, p.4.

Citando la opinión de Ramón Martín de Eixala²², los *proxenatae* se encontraban reglamentados según la actividad que realizaban y se podían dividir en dos grupos:

El primero, que era el que se encargaba de realizar todo tipo de contratos, ya fuera de naturaleza mercantil o de cualquier otra naturaleza, siempre y cuando fuesen lícitos.

El segundo grupo estaba formado por aquéllos que se dedicaban a concertar matrimonios, amistades o a buscar abogados.

De lo anterior podemos deducir que el *proxenatae* romano no se limitaba a funciones únicamente mercantiles, ya que podía concertar tanto contratos mercantiles como civiles que tuvieran alguna utilidad económica o incluso cuestiones referentes a amistad o matrimonio, que de forma inmediata no tuviesen esta naturaleza.

Como fue mencionado con anterioridad, esta figura, la de los mediadores o de los así llamados *proxenatae*, se encontraba reglamentada en el derecho romano. En el *Digesto* de Justiniano, en el Libro L, título XIV, se habla sobre la participación de los mediadores en el comercio y en los contratos en general.

Para Ulpiano estos mediadores eran "los que intervenían en las compras y en las ventas, en los comercios, en los contratos lícitos y

²².Martín de Eixalá, Ramón; *Instituciones de Derecho Mercantil de España*.,; Barcelona, 1948, p10.

por costumbre están admitidos por causa de utilidad".²³ Es decir, en un principio fueron aceptados por causa de utilidad pública y no se les reglamentó detalladamente en esta sociedad, al igual que todo lo referente a la actividad comercial en general.

Obviamente esto fue modificándose con el tiempo, pues las relaciones económicas fueron complicándose, el comercio fue adquiriendo cada vez mayor fuerza, requiriendo por lo tanto de alguna figura que diese certeza jurídica a los actos que se realizaban.

II.C. EL CORREDOR PUBLICO EN ESPAÑA.

El Imperio Romano se extendió paulatinamente hasta formar parte del mismo la península Ibérica. La latinización fue de suma importancia en esta región ya que incluso hasta nuestros días la influencia del mundo romano es perfectamente perceptible en España, en cuestiones de vital importancia tales como el sistema jurídico y el idioma.

A pesar de la influencia que ejerció el derecho de Roma en el territorio español, no será sino hasta el reinado de Alfonso X en donde encontraremos por primera vez y de manera escueta, una

²³ Malarriaga, C. Carlos; *Traatado Elemental de Derecho Comercial*; Ed. Tipograffa, Editora Argentina, 1a edición, Tomo II, Buenos Aires, Argentina, 1951, p.117.

referencia sobre el corredor público, únicamente con carácter de auxiliar del comercio.

En sus orígenes fundamentalmente actuaba como intermediario o mediador entre personas, asesorándolas y recibiendo a cambio una retribución, es decir, el mediador comerciaba su propia mediación.

Por otra parte, en las *Ordenanzas de Barcelona* expedidas en 1271 encontramos el primer ordenamiento jurídico que en concreto regula este tema. En esta obra se presenta por primera vez una división formal de los corredores, clasificándolos en primer lugar, como "corredores de oreja", quienes eran conocidos con este nombre en virtud del secreto profesional que debían de guardar con respecto a todos los actos en los que intervenían y, en segundo término, los "Corredores d'Encant", quienes eran los encargados de subastar la mercancía o publicar en voz alta las ventas, debiendo jurar el cargo por cuenta propia.²⁴

Al mediador se le dará propiamente el carácter de un funcionario público con validez oficial hasta el siglo XIII, específicamente en el *Código de las Costumbres de Tortosa*.²⁵ En este ordenamiento se distinguen dos clases de estos mediadores:

²⁴.Canosa Vide, Ramón; *Proceso Histórico de la Correduría Mercantil Española*, Revista de Derecho Mercantil, Tomo II, Madrid, 1946, p. 31.

²⁵.Canosa Vide, Ramón; ob. cit., p.35.

- La clase encargada de negociaciones privadas, es decir, fletamento, intercambio y préstamos.
- La clase encargada de negociaciones públicas, es decir, subastas, remates y pregones.

En el código en cuestión se establecen una serie de requisitos y prohibiciones para ser corredor. Entre los requisitos principales están el de ser mayor de veinticinco años, ser varón, no tener incapacidad mental, gozar de buena reputación, presentar un examen y, después de aprobarlo, rendir juramento. Por otro lado y en cuanto a prohibiciones se refiere, las más importantes son el no ejercer el comercio, no tomar ningún interés personal en los negocios que celebraran, no adquirir para sí las mercancías que se les otorgara para vender y no obtener un precio mayor al señalado en cada operación.

A pesar de estos requisitos y prohibiciones se cometieron muchos abusos, faltas y fraudes por los mediadores en 1327, por lo que en 1343 se expiden dos cédulas que imponen sanciones a los mismos, tales como el retiro del cargo y el azote del funcionario en lugar público.

En el año 1444, Alfonso V de Aragón expide una Cédula Real en la que se reconoce por primera vez la fe pública de los corredores, cuando estos participan en determinados actos de comercio, es decir, califica a los "corredores de oreja" como funcionarios

públicos, reconociendo su función fedataria en adición a la ya reconocida función mediadora.

Posteriormente la *Ordenanza de Bilbao* de 1459 señalaba que los libros del corredor harían fe en juicio en caso de discrepancia entre los contratantes y, en la *Ordenanza de Bilbao* de 1501, se hacían patentes las dos notas de nexa comparativo y oficialidad del monopolio y se limitan el número de plazas a 60.²⁶

En la *Novísima Recopilación*, en las *Ordenanzas de Bilbao* de 1737, pasando por otros cuerpos normativos, se va consolidando este carácter de fedatario público del corredor, así como el cargo con carácter profesional y hasta cierto punto monopolizado, lo que coexiste con la función mediadora que existía con anterioridad.

Cabe mencionar que de manera específica en el último ordenamiento legal mencionado, se señala la obligación de asentar las operaciones diarias en un libro de registro, el secreto profesional que debía de ser mantenido y la prohibición de realizar operaciones por cuenta propia.

Las legislaciones expuestas en los párrafos que anteceden nos llevan al reconocimiento de dos tipos de corredores:

1. Los corredores de Lonja que comprendían los corredores de mercancía de cambio, de seguros y de fletes y tenían obligaciones

²⁶.Canosa Vide, Ramón; ob. cit., p.32.

como el ser nombrados por un cónsul y un prior y ser ratificados cada año; ser originarios del reino y vecinos del lugar; ser de reconocida fama, prudentes, discretos, hábiles e inteligentes en operaciones de comercio; llevar un libro foliado para el registro de los asientos diarios y la prohibición de tener negocios en que interviniesen para sí.

2. Los corredores de Navíos, quienes también eran nombrados por el cónsul y el prior, debían de seguir las mismas obligaciones que los de Lonja, aunado a las siguientes: conocer distintas lenguas para poder actuar como intérpretes y traductores; asesorar a los capitanes y maestros de los navíos para determinar sobre los distintos estilos de comercio y las ordenanzas; no salir de su circunscripción territorial (bahías, canales y riberas) para ofrecer sus servicios y llevar en su libro razón de los navíos, sus capitanes y maestros.

Durante siglo XIX, con la expedición del *Código de Comercio Español de 1828*, se dará la culminación del reconocimiento oficial de esta profesión por parte del Estado. Dentro de los artículos 88 al 115 del primer libro Título VI del Código, se regula la figura del agente mediador colegiado, estableciendo como requisitos para ejercer esta profesión el que prestaran sus servicios bajo juramento ante el intendente de la provincia, después de haberles sido otorgado el cargo por disposición real. Este nombramiento era de carácter público y únicamente podía ser otorgado a varones. Su actuación abarcaba todo el ámbito de la contratación mercantil y

tenía prohibido salirse de su competencia. Adicionalmente se consideraba prueba plena aquello que asentara en sus libros.

Finalmente, cabe mencionar que en el *Código de Comercio Español de 1885*, que aún se encuentra vigente hasta nuestros días, se establece una distinción entre la profesión o industria del Agente Mediador, que consiste en poner en relación a los compradores y vendedores, facilitando la contratación mercantil, y el oficio público, que fue creado para dar autenticidad a los contratos entre comerciantes o sobre operaciones de comercio, y para intervenir en la cotización de valores y mercancías. Al primero se le considera como una parte del comercio y al segundo se le da una óptica de una verdadera función del Estado, como fedatario público, lo que es conveniente que se mantenga en beneficio de los mismos comerciantes.

II.D. EL CORREDOR PUBLICO EN MEXICO.

Al igual que con la figura del notario público, estudiada en el capítulo que antecede, con el transcurso del tiempo el corredor público tendrá un desarrollo paulatino en nuestro país. Procederemos a tratar más profundamente este tema en lo que resta del presente capítulo, analizando en primer lugar la situación en el México de la colonia, para finalizar con lo que ha acontecido desde la independencia de nuestro país.

II.D.1. MEXICO COLONIAL.

Desde 1521, año en que se consuma la conquista de la entonces llamada Nueva España, hasta 1810, año en que dará comienzo el movimiento independiente de nuestro país, las disposiciones legales provenían directamente de la madre patria.

En cuanto a lo que a corredores públicos se refiere, encontramos que en 1561, mediante Cédula del 4 de agosto, el Ayuntamiento confirma la facultad de expedir los títulos de corredor en la ciudad de México, después de haber obtenido autorización por parte de Carlos V .

Aproximadamente durante el siglo XVIII, el Tribunal del Consulado expide un Reglamento de Corredores, que estará vigente hasta en tanto este tribunal subsiste, ya que después de su supresión se dictan otras disposiciones, como la que encontramos en el número 2506 de los *Pandectas Mexicanos* del 24 de septiembre de 1809, que contiene un nuevo reglamento para los corredores. Asimismo, en 1834 se expide de nueva cuenta un reglamento que será insertado en el número 2568 de esta misma obra; éste dictamina que corresponde a los Ayuntamientos de cada ciudad emitir la reglamentación que regule la actividad de los corredores en cada una de ellas.²⁷

²⁷.Soriano Bolaños, Manuel; *El Corredor Público en el Derecho Mercantil Mexicano*; UNAM, México, 1993, p. 52.

II.D.2. MEXICO INDEPENDIENTE.

Al terminar el movimiento de independencia de México, nuestro país queda sumamente deteriorado. Es obvia la falta de organización y de experiencia de los nuevos gobiernos nacionales, razón por la cual subsistirán algunas de las instituciones y regulaciones españolas hasta la estabilización del reciente país independiente. Un claro ejemplo de lo mencionado son las *Ordenanzas de Bilbao*, mismas que debían de ser observadas en cuestiones de comercio por los tribunales mercantiles, hasta en tanto no se expidiese un Código de Comercio para la recién establecida República.

En 1842 se dicta un reglamento y un arancel para el cobro de honorarios de los corredores. Estos estarán vigentes hasta la expedición del primer Código de Comercio mexicano durante la dictadura del General Antonio López de Santa Anna, conocido también como el *Código de Lares*, promulgado el 16 de mayo de 1854²⁸.

El *Código de Comercio de 1854* regulaba la figura del corredor público en su Libro primero, Título IV, Sección I. En su artículo 81 señalaba los requisitos para ejercer este oficio y a la letra dice: "el oficio de corredor no queda sujeto a número y, en consecuencia, pueden ser habilitados por el Ministerio de Fomento o sus agentes,

²⁸Mantilla Molina, Roberto; ob. cit., p. 15.

para ejercerlo todos los que hayan adquirido práctica en el comercio, por haberse dedicado cinco años a lo menos, en la casa de algún comerciante matriculado, o con corredor habilitado; que tengan la aptitud necesaria calificada en examen previo y que afiancen su manejo en cantidad que designen el Ministerio de Fomento o sus agentes, según la importancia del comercio de la plaza y a los ramos a que el corredor se dedique".

A las mujeres se les prohibía ejercer estos cargos, ya que se consideraba que únicamente los hombres podían hacerlo. Asimismo, debían de ser mayores de edad, no ejercer el comercio, no ser mandatarios, factores o socios de un comerciante, no intervenir en ningún acto de comercio en el que pudiesen tener algún interés, no autorizar actos contrarios a las leyes y no asociarse con persona que no hubiese sido habilitada previamente como corredor.

Hay que hacer hincapié en que en este Código se define al corredor público como: "aquél que interviene en negocios de comercio con autorización pública, para arreglarlos y hacerlos constar". Es decir, era un cargo que requeriría autorización oficial, ya que contaban con fe pública para hacer constar los negocios de comercio en los que intervenían.

Este cuerpo jurídico clasifica a los corredores dentro de los cuatro tipos que a continuación se señalan:

a) Los Corredores Agentes de Cambio, cuya función era la de autorizar e intervenir en contratos y actos de cambio, de compra y venta de metales preciosos, ventas de créditos del Estado, letras y valores endosables a particulares y a sociedades.

b) Los Corredores de Mercancías, cuya actividad era intervenir y autorizar todos los negocios de efectos y mercancías.

c) Los Corredores Marítimos, cuya función era intervenir y autorizar todos los negocios marítimos, imponiéndoles la obligación de ser intérpretes, para lo que necesitaban conocer idiomas, así como llevar un libro especial para hacer constar todos los documentos traducidos, otro para hacer mención de los navíos, sus capitanes y maestros y, finalmente, otro para asentar las pólizas para hacer constar los actos que se realizaban ante su fe.

d) Los Corredores de Transporte por tierra, ríos, lagunas y canales, cuya función era la de intervenir y autorizar todos los actos y contratos de parte y alquiler de carros, mulas, canoas y demás medios de transporte.

Todos los actos en que participaban los corredores tenían que ser asentados en pólizas, que debía de firmar el propio corredor al terminarlas, al igual que las partes que intervenían en los mismos. Una copia de la póliza debía de ser entregada a las partes interesadas.

No está de más mencionar que este Código gozó de muy poco tiempo de vigencia, en virtud de que al triunfar la Revolución de Ayutla se reinstauraron las *Ordenanzas de Bilbao*, que representaban los ideales del partido liberal.²⁹

Por su parte, los estados de Puebla, México y Tabasco promulgaron sus Códigos de Comercio, que seguían los lineamientos del *Código de Lares*, ya que se encontraba permitido por la *Constitución de 1857*.

De 1864 a 1867 se instaura en México el imperio de Maximiliano de Habsburgo. Durante este periodo se reinstaura la vigencia del *Código de Lares*, y aún cuando posteriormente en el país prevalece el régimen republicano, con fundamento en una ley de la Novísima Recopilación, se le va a considerar aplicable para suplir algunas lagunas de las *Ordenanzas de Bilbao*.³⁰

Esta situación va a cambiar en 1883, cuando se modifica el artículo 72 de la Constitución y se federaliza el derecho mercantil, otorgando al Congreso de la Unión la facultad para legislar en materia de comercio.

Será en 1884 cuando entra en vigor el primer Código de Comercio de carácter federal, mismo que en su artículo quinto

²⁹.Mantilla Molina, Roberto; *Derecho Mercantil. Introducción y Conceptos Fundamentales de las Sociedades*; 28va edición, Ed. Porrúa, México, 1992, p. 15.

³⁰.Mantilla Molina, Roberto;ob. cit., p.16.

consideraba al corredor público como un comerciante, lo que crea confusión, porque realmente su función era la de un auxiliar del comercio, no un comerciante como tal, ya que al intervenir en actos de comercio no obtenían un lucro directo de ellos, más bien, y tal como lo señala el artículo 105 del mismo ordenamiento, son los agentes que proponen, ajustan y otorgan las convenciones mercantiles, sin obtener por ellas un lucro de manera directa.

Los requisitos para ser corredor se contemplan en el artículo 109 del *Código de Comercio de 1884*. Al igual que en ocasiones anteriores, se requiere que sea un varón, que otorgue fianza para garantizar su desempeño, que hubiera practicado el comercio durante, por lo menos, tres años y que hubiera acreditado ser apropiado para el cargo, tanto por sus conocimientos de la materia (lo cual se comprobaba mediante un examen de aspirante), como por su moralidad. Además, debía de tener cuando menos 21 años cumplidos, estar en el ejercicio de sus derechos civiles y libre administración de sus bienes, tener domicilio en el país, caucionar el manejo de su cargo con fianza y, en caso de ser corredor en algún puerto, hablar inglés, francés y alemán.³¹

En el *Código de Comercio de 1884* se divide a los corredores en seis clases diferentes, a saber:

³¹. *Código de Comercio de los Estados Unidos Mexicanos*. México 1884; Colección del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.

- a) Los corredores de títulos de crédito suscritos por autoridades nacionales y extranjeras competentes;
- b) los corredores de letras, vales, pagarés, acciones de sociedades y valores endosables, así como de alhajas y metales preciosos;
- c) los corredores de efectos, mercancías y, en general, de operaciones no especificadas en los puntos precedentes;
- d) los corredores de mar, cuya función es hacer constar todos los actos relativos al comercio marítimo;
- e) los corredores de seguros de mar y tierra; y,
- f) los corredores de transporte por tierra en general.

Como comentario final a este código, hay que puntualizar que los documentos expedidos por los corredores también eran considerados como prueba plena.

Cinco años más tarde se expedirá, durante la dictadura del General Porfirio Díaz, el *Código de Comercio de 1889*, en vigor hasta nuestros días, aunque con infinidad de modificaciones.³²

³². *Código de Comercio de los Estados Unidos Mexicanos*; 6ta edición, Ed. Herrero Hermanos Sucesores, México, 1912, pp.19 y 20.

La figura del corredor público era regulada en el Libro Primero, Título Tercero del Código. Propiamente el artículo 51 señalaba que el corredor es: "aquél agente auxiliar del comercio con cuya intervención se proponen, ajustan y otorgan los contratos mercantiles".

Varios de los requisitos exigidos por el código anterior vuelven a serlo, tales como ser varón y tener cuando menos veintiún años cumplidos, tener buena moralidad, estar en ejercicio de los derechos civiles y en la administración libre de sus bienes, tener conocimiento e instrucción en la materia y haber practicado el comercio, sólo que esto último por un periodo mínimo de cinco años. Además, se requería ser mexicano por nacimiento o por naturalización, tener domicilio en la plaza donde se ejerce el cargo y no ser empleado público ni militar en servicio.

Posteriormente se requerirá, y esto hasta 1970, que los corredores sean licenciados en derecho o licenciados en relaciones industriales. Adicionalmente se exigirá, como requisito indispensable, practicar como aspirante por lo menos por un periodo de seis meses en el despacho de un corredor en ejercicio y aprobar un examen práctico y uno de oposición, formulado por el Colegio de Corredores.

En la redacción original del *Código de Comercio de 1889* se clasifica a los corredores en las cinco diferentes clases que se señalan a continuación:

- a) Los corredores de cambio;
- b) los corredores de mercancías;
- c) los corredores de seguros;
- d) los corredores de transportes; y
- e) los corredores de mar.

Este Código fue reformado en 1970, como mencionamos, y específicamente en su artículo 68 se señalan una serie de obligaciones para los corredores, tales como ejercer sus funciones personalmente, servir como perito y rendir informes sobre materias de su competencia, asegurarse de la identidad y capacidad de las partes, guardar el secreto de todos los negocios que frente a él se ventilen, expedir a las autoridades y a los interesados las copias certificadas de las pólizas y de las actas, pertenecer al Colegio de Corredores de la plaza en la que ejerzan, asistir a la entrega de los efectos y mercancías a solicitud de los contratantes y, en el caso de que se celebre una operación sobre muestras, conservar la misma muestra marcada con su sello y firma.

Por medio de este ordenamiento al corredor público se le prohíbe ejercer como comerciante o ser factor o dependiente de algún comerciante, participar en negocios en los que pueda tener algún interés, participar en actos ilícitos y expedir copias

certificadas de constancias que no obren en su archivo o en el libro de registro.

En esta época funciona ya más propiamente la figura de la colegiación. Se requiere que en un lugar donde hubiesen sido habilitados más de cinco corredores, se estableciera un Colegio, mismo que se encargaba de supervisar el desempeño de los corredores, llevar una lista de los corredores que ejercieran la profesión publicándola cada año y formular los exámenes a los que eran sometidos los aspirantes a corredor.

Posteriormente se expedirá el *Reglamento de Corredores para la Plaza de México*, del cual consideramos importantes los siguientes puntos:

Hay que destacar que este reglamento clasifica a los corredores en las siguientes clases, a saber:

- a. Corredores de cambio;
- b. corredores de mercancías;
- c. corredores de bienes raíces;
- d. corredores de seguros; y,
- e. corredores de transportes.

Como en las anteriores disposiciones, era un cargo para varón, mexicano, mayor de edad y en ejercicio de sus derechos.

El reglamento en cuestión viene a complementar algunos aspectos faltantes en el *Código de Comercio de 1889*, ya que en el mismo se puede apreciar que se regula más ampliamente a la colegiación de los corredores y se les da el carácter de agente intermediario, perito legal y funcionario con fe pública.

Será hasta el 29 de diciembre de 1992, que se publica en el Diario Oficial de la Federación la nueva *Ley Federal de Correduría*, misma que deroga los artículos que hasta este momento habían regulado la materia, tanto en el Código de Comercio como en el reglamento mencionado en los párrafos anteriores.

Esta nueva ley pretende ampliar el campo de acción de los corredores ya que, como consecuencia de la tendencia mundial de globalización y las cada vez mayores relaciones de nuestro país con el resto del mundo (i.e. suscripción de México al GATT y firma de México, Estados Unidos de América y Canadá del TLC), era necesario agilizar de alguna manera los trámites y evitar tantos requisitos de forma, para lo que se pensó que el corredor podía representar una alternativa viable.

El corredor, a partir de 1992, comienza a competir cada vez con más fuerza frente al notario. Se elimina la limitación que se tenía de ser un cargo únicamente viril, además de que ya no se habla

de la posibilidad de los Licenciados en Relaciones Comerciales para ejercer el cargo por lo que se entiende que únicamente podrán ejercitarlo los Licenciados en Derecho.

Se les requiere, al igual que a los notarios, la presentación y aprobación de varios exámenes (uno oral y uno escrito), además de haber ejercido la profesión por un período de, por lo menos, 2 años.

De igual forma se expide el *Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública*, publicado el 4 de junio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación. En este ordenamiento se les otorga la facultad de intervenir como fedatarios públicos en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, además de ser peritos en materia de comercio y funcionarios capaces de actuar como fedatarios públicos para hacer constar contratos y convenios de naturaleza mercantil. Lo anterior traerá una serie de discusiones entre los dos gremios, los notarios y los corredores, y serán precisamente estos puntos a discusión los que se analizarán como tema principal para el desarrollo de este trabajo.

III. CONCEPTOS ESENCIALES PARA LOGRAR LA COMPRENSION DE LA PROBLEMATICA EXISTENTE.

Una vez que han sido analizados los antecedentes históricos tanto de los notarios como de los corredores públicos y ya que se cuenta con un panorama más amplio del papel que han desempeñado cada uno de estos cuerpos a lo largo de la historia, decidimos que antes de adentrarnos en el conflicto materia de esta tesis, es importante llevar a cabo un estudio de lo que es el sistema federal de gobierno en México, con el objeto de brindar una visión general de los conceptos jurídicos fundamentales que están relacionados con la controversia a fin de que, contando con los elementos necesarios, se logre una mejor comprensión de la misma y sea posible llegar a conclusiones claras al respecto.

III.A. DIVISION DE PODERES. EL FEDERALISMO COMO FORMA DE GOBIERNO EN MEXICO.

El sistema federal tiene su origen en los Estados Unidos de América. En un principio las trece colonias dependían de Inglaterra, se encontraban subordinadas a esta potencia, sin embargo, mantenían independencia entre ellas. Al momento de presentarse la lucha por su independencia, se unieron en un frente común para ir en contra del conquistador, logrando una forma de gobierno que

podríamos describir de la siguiente manera, citando al Maestro Felipe Tena Ramírez:

"era un gobierno nacional ejercido directamente sobre sus súbditos y no por mediación de los Estados, desplazaba dentro de su propia esfera limitada, a la autoridad de éstos; pero al mismo tiempo los Estados conservaban su gobierno propio y directo en lo no otorgado al gobierno nacional por la Constitución".³³

A partir del modelo de gobierno norteamericano y en vista de que para ellos resultó una forma de organización sumamente eficiente, poco a poco se van desarrollando en diversos lugares del mundo sistemas similares. En nuestro país se presenta también este fenómeno, ya que se adecúa el sistema federal de los Estados Unidos, claro está, con una serie de modificaciones, implantándose como la forma de gobierno en México.

Es entonces esta forma de gobernar la que ha imperado en el sistema legal mexicano debiendo el legislador, como consecuencia de esto, dictar normas y leyes que respeten la de organización gubernamental citada.

A continuación adentraremos en ciertas cuestiones referentes a esta forma de gobierno.

³³.Tena Ramírez, Felipe; *Derecho Constitucional Mexicano*, 18va ed., Ed. Porrúa, México, 1981, p.107.

III.B. UNA VISION DEL REGIMEN CONSTITUCIONAL SOBRE LA COMPETENCIA DEL GOBIERNO CENTRAL Y DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS.

Después de muchos vaivenes de la historia, se consolida en México el sistema federal, en donde los Estados miembros pierden su soberanía exterior, así como ciertas facultades que otorgan al gobierno central. El establecimiento de las diversas facultades, tanto del gobierno central como de los gobiernos locales, corresponde a la Constitución. Lo anterior se encuentra específicamente señalado en el artículo 124 constitucional que a la letra dice:

"Artículo 124.- Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados".

El artículo en cuestión se encuentra dentro del capítulo de prevenciones generales de la Constitución y, aunque de su mera lectura se comprende el sentido del mismo, hay recalcar su importancia, ya que es uno de los principios básicos de nuestro sistema político nacional, establecido en el artículo 40 del máximo ordenamiento, mismo que expresa que es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en

todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación.³⁴

El concepto de Estado Federal definido en el Diccionario Jurídico Mexicano, al referirse a los artículos 40 y 41 de la Constitución menciona que según estos preceptos, el Estado Federal mexicano está compuesto por la Federación y los Estados miembros y que cada uno de ellos es soberano dentro de su competencia. Los Estados miembros son instancia decisoria suprema en lo referente a su régimen interior que es la misma característica que posee la Federación.³⁵

El maestro Ignacio Burgoa manifiesta su opinión en este sentido: "México es un Estado compuesto no por "Estados libres y soberanos", sino por entidades autónomas, con personalidad jurídica y política propia, creadas a posteriori en los documentos constitucionales en que el pueblo, a través de sus representantes colegiados en las respectivas asambleas constituyentes, decidió adoptar la forma estatal federal".³⁶

Para que dicha unidad política funcione es necesario que, tanto los Estados miembros como el gobierno central tengan bien delimitadas sus facultades, objeto que persigue el artículo 124

³⁴. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada*. P.G.R. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. 1994. pp.610.

³⁵. *Diccionario Jurídico Mexicano*; Tomo IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., 1985, p.116.

³⁶. Burgoa Orihuela, Ignacio; *Derecho Constitucional Mexicano*; Ed. Porrúa, México, 1985, p.412.

citado, ya que implica un reparto de jurisdicciones y de competencias, de manera que, por virtud del Pacto Federal, los Estados miembros transmiten al poder federal determinadas facultades generalmente del interés de todos los integrantes de la Federación, reservándose las facultades restantes, sobre todo, aquéllas que tienen que ver directamente con las relaciones privadas entre sus habitantes.

Al analizar cuáles atribuciones o facultades corresponden a la Federación y cuáles a las entidades federativas, encontramos que con respecto a la Federación doctrinalmente se reconocen tres clases de facultades, a saber:³⁷

1. Las expresas, que son las que, valga la redundancia, están expresamente asignadas a la Federación, por lo que las legislaturas de los Estados están impedidas para legislar en estas materias.

2. Las compartidas, conferidas tanto al gobierno central como a los gobiernos de los Estados, de manera que las ejerciten conjuntamente.

3. Las implícitas, que el Congreso de la Unión debe ejercer, aunque no se encuentren expresamente asignadas en la Constitución en favor de algún órgano de la Federación, pero que le

³⁷. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada*; ob.cit. p.569.

corresponden para poder ejercer alguna facultad expresa que sí le fue asignada.

Entre las facultades principales que tiene el gobierno central, está la de representar a la Federación en el extranjero, defendiendo su soberanía, para lo cual se le otorga una fuerza pública (el ejército en este caso) y recursos económicos (hacienda federal), sin que signifique que a nivel local los Estados miembros no cuenten con esto.

Hay que puntualizar que, tal y como se señala en el artículo 124 constitucional, la Federación únicamente cuenta con las facultades que expresamente le son otorgadas, es decir, no puede actuar en ningún caso por igualdad, mayoría de razón o analogía. Las facultades expresas que otorga la Constitución a la Federación son aquéllas del artículo 73 de la Carta Magna, el cual establece de manera limitativa la competencia legislativa del Congreso de la Unión. Dentro de la fracción X de dicho artículo expresamente se faculta al Congreso de la Unión para legislar en toda la República sobre comercio, por lo que queda encuadrado éste en el ámbito federal.

También la Constitución en la segunda fracción de su artículo 121 dispone una cuestión que tendrá cabal importancia para llegar a conclusiones posteriores sobre el tema en cuestión, ésta es que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su

ubicación, lo que debemos tener muy en mente al analizar el conflicto objeto del presente trabajo.

Una vez mencionado lo anterior, pasaremos al estudio de aquello relativo a las facultades de las entidades federativas.

La competencia constitucional de las entidades federativas se divide, para su estudio, tal y como a continuación se expone:³⁸

1. Las facultades reservadas. En principio, los Estados pueden desarrollar todas las facultades que la Constitución no asigna específicamente al gobierno central, tal y como comentamos que dispone el artículo 124 del máximo ordenamiento.

2. Las obligaciones. Los Estados deben de cumplir con ciertas obligaciones en los siguientes campos, según lo establece la propia norma fundamental:

- a) organización del sistema penal, tratamiento de menores infractores (artículo 18);
- b) respeto a la nulidad de propiedades (artículo 27, Fr. VIII);

³⁸ Sánchez Bringas, Enrique; "La Competencia Normativa de los Notarios y de los Corredores Públicos Conforme al Orden Jurídico Nacional", estudio solicitado para su publicación en la *Revista de Derecho Notarial*; 1995.pp. 4-6.

c) colaboración con otras entidades y con la Federación, en materia penal (artículo 119);

d) reconocimiento de la validez de las normas jurídicas de otras entidades federativas, relativas a personas y a la propiedad de bienes muebles e inmuebles (artículo 121);

e) respeto a la Ley Suprema de la toda la Unión, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados (artículo 133).

3. Otras atribuciones. La Constitución mexicana otorga las siguientes atribuciones expresas, en los campos que se señalan, a sus Estados integrantes:

a) en el ámbito de las profesiones (artículo 5);

b) sistemas penitenciarios e intercambio de sentenciados (artículo 18);

c) aguas y expropiación (artículo 27);

d) actos públicos, registros y procedimientos relacionados con bienes muebles e inmuebles (artículo 121);

e) propiedad rural y al patrimonio familiar (artículo 27);

- f) sociedades cooperativas (artículo 28);
- g) materia tributaria (artículo 31, Fr. IV);
- h) instruir la guardia nacional conforme a los reglamentos establecidos (artículo 73, Fr. XV);
- i) iniciativa de investigación de jueces y magistrados federales cuando exista una violación a alguna garantía individual (artículo 97);
- j) control constitucional sobre ayuntamientos y legislación municipal (artículo 115);
- k) derecho del trabajo (artículo 123, Fr. XXXI, inciso A); y
- l) autorizaciones a la Federación en materia de adquisición de fuertes, cuarteles, almacenes de depósito y demás bienes inmuebles destinados al servicio público y al uso común dentro de su territorio (artículo 132).

Asimismo existen atribuciones compartidas entre los Estados y el gobierno federal, mismas que se desarrollan de manera conjunta, como sería el caso de los siguientes campos: educación, salubridad, seguridad pública, asentamientos humanos, ecología, combate al alcoholismo, asociaciones religiosas, entre otros.

Vale la pena que, una vez que hemos analizado las principales atribuciones concedidas a los estados integrantes de la Federación, señalemos que este máximo ordenamiento les impone algunas de las prohibiciones específicamente en sus artículos 117 y 118. Por ejemplo:

- a) restringir el comercio interestatal;
- b) celebrar alianza, tratado o coalición con otro Estado o con alguna potencia extranjera;
- c) acuñar moneda, emitir papel moneda, estampillas, ni papel sellado;
- d) gravar el tránsito de personas o cosas que atravesen su territorio;
- e) prohibir o gravar directa o indirectamente la entrada a su territorio, o la salida de él, cualquier mercancía nacional o extranjera;
- f) contraer directa o indirectamente obligaciones o empréstitos con gobiernos de otras naciones, con sociedades o con particulares extranjeros, o cuando deben pagarse en moneda extranjera o fuera del territorio nacional;

g) establecer derechos de tonelaje, u otro alguno de puertos, ni imponer contribuciones o derechos sobre importaciones o exportaciones; y

h) tener, en ningún tiempo, tropa permanente, ni buques de guerra o hacer la guerra por sí a alguna potencia extranjera, exceptuándose los casos de invasión y de peligro tan inminente que no admita demora, dándose cuenta inmediata al Presidente de la República.

De lo anterior concluimos que tanto el gobierno central, como los Estados integrantes de la Federación, disponen de una autonomía plena para ejercer sus facultades y, en caso de excederlas, se estará en la presencia de un acto inconstitucional que podrá ser combatido por los medios que la propia Constitución señala.

III.C. UNA VISION DE LA COMPETENCIA CONSTITUCIONAL DE LA FEDERACION Y DE LOS ESTADOS EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL.

El derecho mercantil y el derecho civil son ramas del derecho que se encuentran estrechamente ligadas, incluso ambas se encuentran clasificadas doctrinariamente dentro del derecho privado.

Barrera Graf señala que cronológicamente surge primero el derecho civil en Roma, mientras que el derecho mercantil, propiamente hablando, surge hasta mucho tiempo después, en la Edad Media cuando se presenta el auge del comercio. También menciona que el derecho civil se considera como derecho común y general y, el derecho mercantil como derecho especial.³⁹

Para Rodríguez y Rodríguez, puede hablarse de un derecho mercantil público (que regula disposiciones sobre conflicto de normas en derecho internacional, sobre regulación administrativa del comercio y sobre procedimiento mercantil, en materia procesal) y de un derecho mercantil privado (que queda reducido a las relaciones privadas o relaciones entre particulares), a este último, es decir al derecho mercantil privado, es al que nos referiremos principalmente.⁴⁰

Por su parte Cervantes Ahumada conceptúa al derecho mercantil como un conjunto coordinado de estructuras ideales, pertenecientes al ordenamiento jurídico general que están destinadas a realizarse o actualizarse principalmente en dos actividades, la producción o la intermediación en el cambio de bienes o servicios destinados al mercado en general.⁴¹

³⁹Barrera Graf, Jorge; *Tratado de Derecho Mercantil*; Vol. 1., Ed. Porrúa. México, 1957.p.7.

⁴⁰Rodríguez Rodríguez, Joaquín; *Curso de Derecho Mercantil*; Tomo I, Ed. Porrúa, 1979, p.14.

⁴¹Cervantes Ahumada, Raúl; *Derecho Mercantil*; Primer Curso, Ed. Herrero. 1980, p.21.

Consideramos importante precisar que existen autores que restringen el alcance del derecho mercantil a las mercancías o mercaderías, dentro de las que no están comprendidos los bienes inmuebles. Con respecto a lo anterior, Jorge Barrera Graf señala lo siguiente: "...además, por estar el derecho mercantil enfocado a la reglamentación del comercio, se restringe su alcance a las mercaderías; es decir a los bienes de carácter mueble destinados al consumo, cuya rápida transmisión constituye una de las finalidades principales de dicha disciplina. Quedan, por lo tanto, los inmuebles reservados al derecho civil".⁴²

A este respecto, se destaca que incluso desde la comisión codificadora del Código Napoleónico, uno de sus miembros más destacados, Portalis, opinaba que la distinción de los bienes inmuebles y muebles nos da la idea de las cosas propiamente civiles y de las cosas comerciales, siendo bienes inmuebles los primeros e muebles los segundos.⁴³

Dentro de cada rama, tanto los Estados integrantes de la Federación como el gobierno central gozan de facultades y obligaciones específicas.

En cuanto a las competencias constitucionales en materia civil, en primer lugar no existe una facultad expresa al Congreso de la Unión que le permita legislar en materia civil, sin embargo en el

⁴² Barrera Graf, Jorge; ob.cit. p.88.

⁴³ Tena, Felipe de Jesús; *Derecho Mercantil Mexicano*; Ed. Porrúa, México, 1994, p.69.

artículo 104 se dispone que los Tribunales de la Federación tienen la facultad de resolver las controversias civiles que se susciten con motivo del cumplimiento y aplicación de leyes federales o de tratados internacionales, operando el principio contenido en la trigésima fracción del artículo 73, por virtud de la cual el Congreso de la Unión puede producir legislación civil federal que sólo es eficaz para los actos, derechos, obligaciones, convenios y contratos civiles que impliquen la aplicación de leyes federales o tratados internacionales que formen parte del orden jurídico nacional.⁴⁴

Por otra parte, corresponde a los congresos estatales y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, expedir la legislación en materia civil que no se refiera a la aplicación y cumplimiento de las leyes federales o de tratados internacionales, porque forman parte de las facultades reservadas a las entidades federativas y porque no están incluidas dentro de las prohibiciones que la Constitución establece para los Estados y, en caso del Distrito Federal porque así lo dispone la facultad expresa que se contiene en el artículo 122.

Ahora bien, tratándose de la competencia del gobierno central y de los Estados de la Federación en materia mercantil hay que destacar primero que obviamente esta legislación se aplica a los actos de comercio y a los comerciantes. Por acto de comercio entendemos aquellos actos cuyo destino es mercantil y su finalidad es de lucro (el artículo 75 del Código de Comercio hace mención

⁴⁴. Sánchez Bringas, Enrique; ob.cit. p. 9

específica de aquellos actos que se reputan como actos de comercio), mientras que por comerciante entendemos aquellas personas que hacen del comercio su ocupación ordinaria, a las sociedades constituidas conforme a las leyes mercantiles y a las sociedades o agencias o sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.⁴⁵

Específicamente la Federación cuenta con las siguientes atribuciones en materia mercantil:

a) Las que se señalan en el artículo 104 constitucional, es decir, cuando se trate de comercio exterior; cuando se trate de comercio interior; cuando se apliquen leyes federales o tratados internacionales y se afecte el interés público; cuando se presenten controversias referentes al comercio marítimo; cuando la Federación sea parte de la controversia; cuando se presenten controversias entre los Estados miembros de la Federación; y, cuando existan controversias derivadas de las relaciones comerciales de los miembros del cuerpo diplomático y consular.

En este punto, cabe mencionar que la Federación debe legislar en materia de comercio exterior, según lo determina el artículo 131 constitucional.

⁴⁵De Pina Vara, Rafael; *Derecho Mercantil Mexicano*; Ed. Porrúa, México, 1958, p.5.

b) La facultad reglamentaria en materia de comercio por conducto del Poder Ejecutivo Federal, así como la aplicación administrativa de las normas que rigen el comercio.

Por su parte, los Estados integrantes de la Federación cuentan con las siguientes facultades en materia de comercio:⁴⁶

a) Expedir normas generales sobre las siguientes materias: aquéllas que se refieren a las condiciones generales para el ejercicio del comercio y a los establecimientos comerciales; la regulación relativa al derecho civil, que permite determinar el régimen mobiliario y de los derechos y obligaciones derivados de su titularidad, de su transmisión y enajenación; aquéllas que regulan los actos, convenios y contratos civiles que permiten realizar transacciones mercantiles por cuenta de terceros (i.e., agentes aduanales); y aquéllas que regulan al notariado, al registro notarial y de propiedades, así como al Registro Público del Comercio (según lo establecen tanto el artículo 18 del Código de Comercio, como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad);

b) reglamentar, aplicar las leyes que expidan los Congresos locales y la Asamblea de Representantes del Distrito Federal; y

c) resolver las controversias que surjan en las materias que se señalan en el inciso a), así como resolver las controversias derivadas

⁴⁶.Sánchez Bringas, Enrique; ob.cit. pp. 17-20.

del cumplimiento y aplicación de leyes federales o tratados internacionales, sólo cuando afecten intereses particulares.

Una vez que hemos intentado plasmar una visión general del sistema de gobierno federal de México, procederemos a analizar, en el capítulo siguiente, la problemática existente entre los corredores públicos y los notarios públicos, específicamente en cuanto al problema que se suscita a nivel de competencias.

IV. CONTROVERSIA SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS NOTARIOS Y LOS CORREDORES PUBLICOS EN CUESTIONES REFERENTES A BIENES INMUEBLES.

Los primeros capítulos que conforman este trabajo tienen como finalidad mostrar una panorámica general tanto de lo que son los notarios y los corredores públicos, como del sistema de gobierno mexicano, todo con el fin de facilitar la comprensión del problema que será analizado en el transcurso de este capítulo.

IV.A. ORIGEN DE LA CONTROVERSIA.

Desde la promulgación de la Ley Federal de Correduría Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1992, los corredores siguieron trabajando en áreas en las que tradicionalmente lo venían haciendo, incluso desde antes de la aparición del nuevo marco legal y reglamentario, tales como créditos de habilitación o avío y refaccionarios con o sin garantías reales sobre bienes inmuebles, así como créditos simples con garantías hipotecarias otorgadas por instituciones de crédito y algunas organizaciones auxiliares de crédito.

En la mencionada Ley Federal de Correduría Pública, específicamente en el artículo 6o, se establecen las funciones de los

IV. CONTROVERSIA SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS NOTARIOS Y LOS CORREDORES PUBLICOS EN CUESTIONES REFERENTES A BIENES INMUEBLES.

Los primeros capítulos que conforman este trabajo tienen como finalidad mostrar una panorámica general tanto de lo que son los notarios y los corredores públicos, como del sistema de gobierno mexicano, todo con el fin de facilitar la comprensión del problema que será analizado en el transcurso de este capítulo.

IV.A. ORIGEN DE LA CONTROVERSIA.

Desde la promulgación de la Ley Federal de Correduría Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1992, los corredores siguieron trabajando en áreas en las que tradicionalmente lo venían haciendo, incluso desde antes de la aparición del nuevo marco legal y reglamentario, tales como créditos de habilitación o avío y refaccionarios con o sin garantías reales sobre bienes inmuebles, así como créditos simples con garantías hipotecarias otorgadas por instituciones de crédito y algunas organizaciones auxiliares de crédito.

En la mencionada Ley Federal de Correduría Pública, específicamente en el artículo 6o, se establecen las funciones de los

corredores públicos. Este artículo fue objeto de diversas interpretaciones, lo cual traerá como principal consecuencia el conflicto que actualmente existe entre el grupo de los notarios públicos y el de los corredores públicos. En virtud de lo anterior, consideramos indispensable transcribir el texto íntegro del mismo para mejor referencia del lector:

"Artículo 6.- Al corredor público corresponde:

I.- Actuar como agente mediador, para transmitir e intercambiar propuestas entre dos o más partes y asesorar en la celebración o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil;

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

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

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

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 el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de acuerdo con la ley de la materia;

VI.- Actuar como fedatarios 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 consideran exclusivas de los corredores públicos.

El texto de este artículo, como comentamos en párrafos que anteceden, genera controversia en cuanto a la competencia de los corredores públicos. Derivado de esta situación, se presentan ante la autoridad habilitante numerosas consultas intentando conocer el criterio interpretativo que debía aplicarse con relación al artículo en cuestión, esto último en virtud de que el mismo había sido objeto de

interpretaciones contradictorias en diversos foros públicos tanto en el Distrito Federal como en varios Estados de la República, principalmente en lo referente a las atribuciones de los corredores en materia inmobiliaria.

IV.B. EXPOSICION DE LA CONTROVERSI A EXISTENTE.

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 5 de julio de 1995 la entonces Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (actualmente la Dirección General de Registro Mercantil y Correduría), emitió un criterio interpretativo sobre el tema en cuestión. A este criterio interpretativo se le conoce como "Resolución Administrativa Número 1 sobre la Correduría Pública", en la que se ratifican ciertas atribuciones que venían ejerciendo los corredores públicos, incluso antes de la promulgación de la nueva Ley y señala otras que la nueva Ley Federal les confiere, mismas que hasta ese momento habían estado reservadas única y exclusivamente a la figura del notario.

Por la importancia que tiene para el desarrollo y la comprensión de la controversia objeto del presente estudio, consideramos que es también indispensable transcribir el oficio al que nos estamos refiriendo, debido a que fue a partir del mismo cuando el problema adquiere mayor importancia, ya que ambos cuerpos, tanto el notariado como los corredores, intentan defender

sus intereses y puntos de vista con referencia a la competencia que debieran gozar cada uno de ellos.

**IV.B.1. "RESOLUCION ADMINISTRATIVA NUMERO 1 SOBRE LA
CORREDURIA PUBLICA"**

**DIRECCION GENERAL DE REGISTROS
COMERCIALES**

Oficio Núm. 413.95.2076

Asunto: Se remite criterio interpretativo sobre las funciones del corredor público en materia de inmuebles.

México, D.F., a 5 de julio de 1995.

A LOS CORREDORES PUBLICOS DEL PAIS:

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA NUM. 1
SOBRE CORREDURIA PUBLICA**

En respuesta a las consultas formuladas por algunos Colegios de Corredores Públicos, respecto de la intervención que el corredor público (habilitado conforme a la Ley Federal de Correduría Pública

y su Reglamento) puede tener en materia inmobiliaria, me permito hacer de su conocimiento el siguiente criterio interpretativo, con fundamento en los artículos 2o, 3o, 6o, 15 fracción X, 18 y 21 de la Ley Federal de Correduría Pública; 1o, 2o, 3o, 6o, 53, 55 y 57 de su Reglamento; y 24 fracciones XV y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial:

A.- Desde la entrada en vigor de la Ley Federal de Correduría Pública se han expresado algunas opiniones en el sentido de que el corredor público no puede intervenir en actos que traten sobre bienes inmuebles. Dichas opiniones se han sustentado en un análisis sumario de lo dispuesto por el artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, que al establecer las diversas funciones de los corredores, mencionan que éstos pueden intervenir como fedatarios "...para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles; así como...".

Dicha interpretación es errónea al afirmar como limitante de un todo, lo que en rigor corresponde a una sola de sus partes: y ello porque el corredor público ni actúa solamente como fedatario (como se desprende de las fracciones I a IV y VII del mencionado numeral, que se refieren a funciones de mediación, valuatorias, de arbitraje y de asesoría jurídica), ni lo hace únicamente dentro del campo del derecho mercantil (como se deduce de las fracciones II y VII del artículo mencionado, que de ninguna manera restringen su actividad a dicho campo, o de preceptos como el establecido en el

artículo 181 de la Ley de la Propiedad Industrial, que permite la intervención del corredor en el otorgamiento de poderes por parte de personas morales mexicanas para que sus representantes puedan interponer solicitudes o promociones ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, lo que constituye, con claridad, una intervención administrativa), y además de que en materia mercantil el legislador estableció un tratamiento de salvedad a la excepción inmobiliaria, como se demuestra en la presente resolución.

B.- Debemos comenzar analizando las facultades de los corredores públicos que se encuentran establecidas en el artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública. En dicho artículo se observa que cada una de sus fracciones les confiere a los corredores funciones específicas de diversa naturaleza, bajo el principio general -establecido en el último párrafo del mismo precepto- de que tales funciones "...se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se considerarán exclusivas de los corredores públicos".

Por ello, y dada la ubicación que tienen las diversas funciones del corredor en fracciones distintas (comportamientos separados), así como las diferentes materias a que se refieren dichas funciones, se puede afirmar que las restricciones ubicadas en fracciones determinadas (o en sectores bien diferenciados de las mismas), serán aplicables tan solo a los actos que dichas fracciones regulan, sin que sea válido inferir que las limitaciones señaladas en una fracción deban aplicarse a las funciones contenidas en las demás fracciones.

C.- En cuando a las facultades específicas del corredor en materia inmobiliaria, en primer lugar procede analizar la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, la cual establece que al corredor público le corresponde "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 el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de acuerdo con la ley de la materia".

La citada fracción en su primera parte establece como regla general que el corredor público puede intervenir como fedatario en toda clase de actos de naturaleza mercantil, excepto cuando se relacionen con inmuebles, y después en la segunda parte de la misma fracción se señalan casos especiales (regulados por leyes mercantiles) que se encuentran perfectamente comprendidos dentro de la referida regla general, los cuales resultaba innecesario incluir en dicha fracción, a menos de que se tratara en tales supuestos de una salvedad a la mencionada prohibición inmobiliaria. La manera en como se encuentra redactado dicho precepto nos muestra que la prohibición al corredor para actuar como fedatario en actos mercantiles referidos a inmuebles no se aplica a los casos de emisión de obligaciones y otros títulos valor, ni en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves, ni en el otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o de avío.

En esta última especie de contratos, procede señalar que cuando la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública establece que el corredor puede intervenir en el otorgamiento de esos créditos "en los términos de ley de la materia;" se está refiriendo tanto a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la cual establece la posibilidad de que dichos contratos se otorguen con garantías hipotecarias sobre toda clase de inmuebles) como a las demás leyes especiales que regulen dichos contratos (Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, etc.), lo cual hace innecesario que se prevea expresamente en cada uno de dichos ordenamientos la intervención del corredor, pues llegaríamos al absurdo de negar valor alguno al mandato de la legislación de correduría. Lo anterior nos permite afirmar que el corredor público se encuentra autorizado para intervenir en toda clase de créditos refaccionarios y de habilitación o avío con o sin garantía hipotecaria, ya sea que éstos se concedan por instituciones de crédito, uniones de crédito o cualquier otro agente comercial.

Por lo tanto, se afirma que la excepción en materia de inmuebles que se impone a las facultades fedatarias de los corredores no es una prohibición absoluta, pues dicha excepción sólo le resulta aplicable a los actos, convenios y contratos de naturaleza mercantil y además dicha prohibición no es total, ya que el corredor puede intervenir en actos mercantiles relativos a inmuebles en los casos que señala la Ley Federal de Correduría Pública y en los demás en que lo prevea alguna otra ley.

En consecuencia, la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública se debe interpretar en el sentido de que la prohibición al corredor público para actuar como fedatario en actos mercantiles referidos a inmuebles no rige para la emisión de obligaciones y otros títulos valor con garantía hipotecaria, ni en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves, ni en el otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o avío garantizados con hipoteca inmobiliaria.

D.- En segundo lugar procede analizar la fracción VI del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, cuyo texto señala que al corredor público le corresponde "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;"

Conforme a lo expuesto en los incisos anteriores, cabe afirmar que la restricción en materia de inmuebles no resulta aplicable a los distintos actos societarios (contenidos en la fracción VI del referido precepto) en los que se encuentra autorizado para intervenir como fedatario el corredor público, ya que al no señalarse en forma expresa en la citada fracción la excepción inmobiliaria, entonces tal restricción no le resulta aplicable al corredor en materia de sociedades mercantiles.

Esto es así, porque el criterio contrario nos llevaría a interpretaciones absurdas tales como que el corredor no puede

actuar como agente mediador o fungir como perito valuator respecto de bienes raíces, ni como árbitro en controversias o asesor jurídico en asuntos que se refieran a ellos, o incluso actuar como fedatario en actos societarios que impliquen la traslación de dominio de inmuebles conforme a la Ley de la materia, lo que haría prácticamente nugatoria la clara voluntad del legislador de otorgar facultades reales al corredor en dichas actividades y en materia de sociedades mercantiles.

En consecuencia, la fracción VI del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública se interpreta en el sentido de que el corredor público se encuentra autorizado para intervenir como fedatario en cualquier tipo de acto regulado por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos que se aporte o transmita la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos a las sociedades mercantiles y cuando las sociedades transmitan a sus socios o accionistas la propiedad de tales bienes, como en los casos de constitución de sociedades en las que los socios realicen sus aportaciones de inmuebles; aumentos o reducciones de capital social que se cubran o liquiden con bienes raíces; fusión de sociedades en la que se la fusionada sea propietaria de inmuebles y los transmita con motivo de dicho acto a la fusionante; escisión en la cual la sociedad escidente le transmita inmuebles a las escindidas y liquidación de sociedades en la cual el reparto del haber social implique la transmisión de un inmueble en favor de sus socios, entre otros actos societarios.

Las interpretaciones expresadas en los incisos anteriores se afirman con lo dispuesto en los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, pues tales disposiciones no tendrían razón de ser si los corredores públicos no pudieran intervenir en ningún acto relacionado con bienes inmuebles. El texto de los citados preceptos es el siguiente:

"Art. 53.- El corredor, en el ejercicio de sus funciones como fedatario público, podrá intervenir:

I.- En los actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil, excepto tratándose de inmuebles a menos que las leyes lo autoricen;

II.- En la emisión de obligaciones y otros títulos valor, con o sin garantía;

III.- En la constitución de hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves de conformidad con las leyes de la materia, así como en la constitución de garantías reales, de conformidad con las leyes aplicables;

IV.- En el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, así como en aquellos otros créditos en los que la intervención del corredor esté

prevista por dicha ley u otros ordenamientos legales aplicables;

V.- En la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, así como en la designación de sus representantes legales y facultades de que estén investidos; y

VI.-

.....

Art. 54.- Las pólizas y actas expedidas por el corredor en ejercicio de sus funciones, inclusive aquellas en que se haga constar la designación y facultades de representación en las sociedades mercantiles de conformidad con la ley de la materia, se deberán admitir para sus inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre que dichos instrumentos cumplan con los requisitos legales.

Art. 55.- El corredor está autorizado para tramitar la inscripción de pólizas y actas ante la autoridades registra correspondiente y, tratándose de inmuebles, está obligado a solicitar los certificados de existencia o

inexistencia de gravámenes relativos y a dar los avisos preventivos, de conformidad con la legislación aplicable."

E.- En tercer lugar corresponde analizar la fracción VII del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, cuyo texto autoriza al corredor para realizar "las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos".

Dicha fracción, interpretada en conjunción con el artículo 6o del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública y los numerosos preceptos de leyes federales (no todas de naturaleza mercantil) y sus reglamentos que otorgan atribuciones al corredor, nos indica que está facultado para intervenir en cualquier clase de actos y hechos que se encuentren o no relacionados con inmuebles, ya sea porque tales ordenamientos señalen expresamente la intervención del "corredor", o hagan referencia a la figura del "notario" o de "fedatario público".

Cabe señalar que la prohibición que se establece para el corredor de intervenir como fedatario en materia inmobiliaria sólo se refiere a los actos, convenios y contratos de naturaleza mercantil, y no a los que sean objeto de regulación por otra ley o reglamento de materia distinta.

A continuación se citan algunos ejemplos que confirman la anterior interpretación:

"Ley de la Propiedad Industrial:

Art. 181.- Cuando las solicitudes y promociones se presenten por conducto de mandatario, éste deberá acreditar su personalidad:

.....

II.- Mediante carta poder simple suscrita ante dos testigos, cuando en el caso de personas morales, se trate de solicitudes de patentes, registros, o la inscripción de licencias o sus transmisiones.

En este caso, en la carta poder deberá manifestarse que quien la otorga cuenta con las facultades para ello y citarse el instrumento en el que consten dichas facultades;

III.- En los casos no comprendidos en la fracción anterior, mediante instrumento público o carta poder con ratificación de firmas ante **notario o corredor** cuando se trate de persona moral mexicana, debiendo acreditarse la legal existencia de ésta y las facultades del otorgante; y

.....

.....

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito:

Art. 17.- Además de los locales que para bodegas, oficinas y demás servicios tengan los almacenes en propiedad, podrán tener en arrendamiento o en habitación, locales ajenos en cualquier parte de la República, previo aviso que se dará a la Comisión Nacional Bancaria cuando menos con diez días hábiles de anticipación a la fecha de inicio de operaciones. Asimismo, podrá tener locales propios o en habitación en el extranjero de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de esta Ley.

.....

.....

Cuando existan faltantes de mercancías depositadas en la bodegas habilitadas, los almacenes generales de depósito podrían solicitar en la vía ejecutiva el embargo de los bienes inmuebles afectados por el bodeguero habilitado o garante para el cumplimiento de sus obligaciones con el almacén, tomando como base el documento en que se constituya dicha afectación en garantía y siempre que haya sido ratificado e inscrito, en los términos del siguiente párrafo.

El documento en que se haga la afectación, deberá ser ratificado por el propietario del inmueble ante juez, **notario o corredor público**, y se inscribirá, a petición del almacén, en el Registro Público de la Propiedad respectivo; y

.....

Ley Federal de Instituciones de Fianzas:

Art. 31.- El fiado, obligado solidario o contrafiador, expresamente y por escrito, podrán afectar, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones con las instituciones de fianzas, bienes inmuebles de su propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El documento en que se haga la afectación, ratificado por el propietario del inmueble ante juez, **notario, corredor público**, o la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, se asentará, la petición de las instituciones en el registro Público de la Propiedad.

.....

Las firmas de los funcionarios de las instituciones de fianzas que suscriban las constancias a que se refiere el párrafo anterior, deberán ratificarse ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, **notario o corredor público**. Para tal efecto, esas instituciones de fianzas

deberán registrar en la mencionada Comisión las firmas de las personas autorizadas para la expedición de tales constancias.

.....

Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales:

Art. 68.- En los casos distintos a los que se refiere el artículo 66 de este "Reglamento", la solicitud a "La Comisión" para que autorice la transmisión de derechos se podrá efectuar por el **notario** o **corredor público** o a la persona que con fe pública intervenga en la formalización de la transmisión de derechos de agua.

En casos de que no intervengan **fedatarios públicos** en la transmisión de derechos, la solicitud de autorización de transmisión se deberá firmar conjuntamente por el concesionario o asignatario y por el adquirente del derecho.

Reglamento de la Ley Minera:

Art. 6o La representación a que se refiere el artículo anterior se acreditará con arreglo a las disposiciones siguientes:

II.- Mediante carta poder ratificada ante **notario o corredor público** o escritura pública, si se trata de las solicitudes, informes o promociones a que aluden los Artículos 28, 35, excepto las de reducción, 37, 49, 57, 69, 76 y 89 de este Reglamento, o de desistimiento formulados con dichas solicitudes o promociones;

.....

Art. 70.- Las solicitudes para inscribir actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la titularidad de concesiones mineras o de los derechos que de ellas deriven, deberán contener:

I.- Tipo de acto, contrato o convenio;

II.- Nombre del cedente o afectado por la adjudicación o el gravamen y, si es persona moral, datos de su inscripción en el registro;

III.- Nombre del lote o lotes cuyas concesiones se transmiten o afectan, así como el número de título;

IV.- Nombre del cesionario, adjudicatario o beneficiario de la afectación;

V.- Vigencia, en su caso, del acto, contrato o convenio;

VI.- Pagos, compensaciones, regalías e indemnizaciones pactados o importe del crédito que se garantiza; y

VII.- Datos de identificación del documento que consigne la transmisión, adjudicación, gravamen o el consentimiento para la cancelación de la inscripción.

A la solicitud se acompañarán original y copia del documento donde conste la transmisión, adjudicación, gravamen o el consentimiento para la cancelación de la inscripción.

Los contratos o convenios deberán ser otorgados o ratificados ante **notario** o **corredor público**, quien deberá transcribir en lo conducente los documentos que acrediten la personalidad y facultades del representante que concurra a su celebración.

Art. 76.- Las solicitudes para rectificar, modificar o cancelar una inscripción, deberán contener:

I.- Nombre de la parte o partes afectadas;

II.- Datos de la inscripción en el Registro; y

III.- Datos presumiblemente erróneos por corregir, en su caso.

Tratándose de solicitudes para cancelar inscripciones relativas a contratos o convenios deberá acompañarse documento otorgado o ratificado ante **notario o corredor público** que consigne el consentimiento de las partes"

Como se puede observar, de los mencionados preceptos se confirma que tanto la interpretación auténtica de la fracción VII del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública (es decir: la derivada de las distintas leyes expedidas por el Congreso de la Unión), como la administrativa (derivada de los Reglamentos expedidos por el Ejecutivo Federal), coinciden en el punto esencial de que las funciones del corredor público no se encuentran restringidas al campo del derecho mercantil ni limitadas en los casos de actos relacionados con inmuebles.

En consecuencia, la fracción VII del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública se interpreta en el sentido de que el corredor público puede intervenir en todos aquellos actos y hechos en que lo autoricen las leyes o reglamentos federales, incluso en tratándose de inmuebles, sin importar que dichos asuntos sean o no mercantiles.

Por lo expuesto y fundado,

SE RESUELVE

1.- El corredor público podrá actuar como agente mediador para transmitir e intercambiar propuestas entre dos o más partes y asesorar en la celebración o ajuste de cualquier otro contrato o convenio de naturaleza mercantil, aunque éstos versen sobre inmuebles.

2.- El corredor público podrá fungir como perito valuador para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración por nombramiento privado o mandato de autoridad competente, aun cuando se trate de bienes inmuebles.

3.- El corredor público podrá asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias del comercio, aunque esa asesoría trate sobre inmuebles.

4.- El corredor público podrá actuar como árbitro a solicitud de las partes en la solución de controversias derivadas de actos, contratos o convenios de naturaleza mercantil aunque tengan por objeto bienes inmuebles, así como las que resulten entre proveedores y consumidores de acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor, con las mismas características.

5.- El corredor público podrá actuar como fedatario público para hacer constar la emisión de obligaciones y otros títulos valor

(como los certificados de participación) con garantía hipotecaria en los términos del artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en la constitución de hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves conforme a lo dispuesto por los artículos 90 de la Ley de Navegación y 47 de la Ley de Aviación Civil; y en el otorgamiento de toda clase de créditos refaccionarios y de habilitación o avío con garantía hipotecaria en los términos de las Leyes de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

6.- El corredor público podrá intervenir como fedatario público en todos los actos regulados por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos que como consecuencia de dichos actos se aporten o transmitan la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos a las sociedades mercantiles y cuando las sociedades los trasmitan a sus socios o accionistas, en los términos de los artículos 50, 90, 11, 89, 95, 100, 101, 135, 213, 216, 222, 228 Bis, 246, 247, 248 y 257, entre otros de la referida ley.

7.- El corredor público podrá intervenir para ejercer cualquiera de las funciones anteriores en los actos que las leyes o reglamentos federales, sean o no de naturaleza mercantil, le otorguen la facultad de hacerlo, aún cuando se trate de inmuebles, por referirse a "corredor público" notario" o "fedatario" público",

con fundamento en el artículo 6o del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública.

8.- En cuando a las facultades del corredor público para actuar como fedatario en los hechos relacionados con lá actividad mercantil que se refieran a inmuebles, se estará a lo que establezca el criterio respectivo, en virtud de que dicho supuesto no fue objeto de análisis en esta resolución.

La presente resolución no otorga facultades o restricciones de distintas a las previstas en las leyes y reglamentos correspondientes.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL DIRECTOR GENERAL

RAYMUNDO VAZQUEZ CASTELLANOS

**** **

En este escrito se ratifica pues que los corredores podían seguir interviniendo, en su carácter de fedatarios, en los siguientes actos jurídicos mercantiles:

a) En créditos refaccionarios y de habilitación o avío, con garantía hipotecaria, en términos de las disposiciones aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito,

b) en créditos simples con garantía hipotecaria industrial,

c) en la emisión de obligaciones, certificados de participación y otros títulos valor garantizados con inmuebles, y

d) en la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de toda clase de sociedades mercantiles en la que figuraren inmuebles como parte de dichos actos societarios.

Con lo anterior, no nos encontramos de acuerdo en la totalidad. Por ejemplo, en lo que respecta al inciso a), consideramos que hay que hacer mención del diverso tratamiento que para los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío establecen la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito.

En la primera ley a que hacemos mención, se señala en el Artículo 326 que este tipo de contratos se consignarán en contrato privado que se firmará por triplicado ante dos testigos conocidos y se ratificará ante el encargado del Registro Público de Hipotecas según la ubicación de los bienes afectos en la garantía o del Registro Público del Comercio, cuando en la garantía no se incluya la de bienes inmuebles. Por lo que concluimos que no es necesaria la intervención del corredor público.

Sin embargo, cuando en los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío interviene una institución de crédito, la Ley de Instituciones de Crédito señala, en su Artículo 66, que se consignarán, según convenga a las partes y cualquiera que sea su monto, en póliza ante corredor público titulado, en escritura pública o en contrato privado, que en éste último caso se firmará por triplicado ante dos testigos y se ratificará ante notario público, corredor público titulado, juez de primera instancia en funciones de notario o ante el encargado del Registro Público correspondiente.

Por otro lado, y por lo que se refiere al inciso d), con el que tampoco acordamos, hacemos los siguientes comentarios: como es bien sabido, en el derecho mercantil existe el principio general de que en el mismo se atiende a la voluntad de las partes, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados. Sin embargo, en el artículo 79 del Código de Comercio se exceptúa de lo anterior a los contratos que con arreglo a este Código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia, ya que de no cumplir con lo anterior, no producirían obligación ni acción en juicio.

En lo referente a la constitución de sociedades mercantiles hay que hacer hincapié que en la propia Ley de Sociedades Mercantiles se dispone, en su artículo 5o, que las sociedades se constituirán ante un notario y que en la misma forma se harán constar con sus modificaciones. El notario, menciona, no autorizará la escritura

cuando los estatutos o sus modificaciones contravengan lo dispuesto por esta ley. Esto último, que podría parecer obvio, se agrega en 1992, derogando el capítulo XIV referente al Registro de Sociedades Mercantiles y dejando en manos del notario el verificar que los estatutos y modificaciones se encuentren de conformidad con la ley.

Como ya mencionamos, el Artículo 6o del la Ley Federal de Correduría Pública les otorga la facultad para actuar como fedatarios en la constitución de sociedades mercantiles, asimismo el Artículo 6o del Reglamento de esta Ley señala que en estos actos (entre otros), cuando en las leyes y reglamentos se haga referencia a "notario o fedatario público", se entenderá que se refiere a "corredor público". Lo que en nuestra opinión va más allá de lo permisible, sobre todo cuando se trate de la constitución de una sociedad mercantil en la que figuren bienes inmuebles como parte de dichos actos societarios, pues, como ya puntualizamos, los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación.

IV.B.2. OFICIO DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

Como contestación a este oficio la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio emite el documento que a continuación se transcribe:

**DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO**

ASUNTO: Se contesta el oficio que se indica

México D.F., 18 de octubre de 1995

LIC. RAYMUNDO VAZQUEZ CASTELLANOS

Director General del Registro Mercantil y Correduría

Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

P r e s e n t e.

En contestación a su oficio número 413.95.2328 de fecha 28 de agosto del año en curso, mediante el cual remitió, para conocimiento y aplicación por parte de esta Dirección General, la Resolución Administrativa número 1 de fecha 5 de julio de 1995 emitida por usted, me permito comunicarle lo siguiente:

El criterio interpretativo que nos ocupa, según el texto del mismo, fue emitido por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, "...en respuesta a las consultas formuladas por algunos Colegios de Corredores Públicos..." y si bien es cierto que en la fecha de su emisión dicha dependencia contaba con las facultades para atender y resolver las consultas que sobre asuntos de su competencia le fueren formuladas, también lo es que ninguna de las atribuciones

tanto de la entonces Dirección General de Registros Comerciales como de la propia Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, las facultaba para emitir criterios interpretativos de la Ley Federal de Correduría Pública y de su Reglamento.

En efecto, la facultad de resolver las consultas que sobre asuntos de su competencia le fueran planteadas, de ninguna manera le permite a la Dirección General de Registros Comerciales interpretar la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, que es lo que realmente hace el criterio interpretativo que nos ocupa, el cual no tiene por objeto resolver lisa y llanamente una consulta formulada por corredores públicos, sino constituirse en una resolución administrativa de observancia obligatoria para los Directores de los Registros Públicos de la Propiedad y Comercio del país. Por esta razón, se trata de una resolución emitida en exceso de las facultades y atribuciones con las que contaba la entonces Dirección General de Registros Comerciales de SECOFI, que por infringir el principio de legalidad que establece que las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que están expresamente facultadas, no debe de ser obedecida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que debe atenerse al cumplimiento de la Constitución según lo dispone el artículo 128 de la propia Carta Magna.

A mayor abundamiento, aunque se pretendiera esgrimir que con fecha 2 de octubre del año en curso fue publicado un nuevo Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento

Industrial que abrogó el anteriormente referido, y que en el mismo se contemplan atribuciones para la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría en virtud de las cuales se encuentra ya facultada para "...desahogar y resolver las consultas relativas a correduría pública, registro de comercio y demás asuntos de su competencia que le formulen las autoridades y personas con interés jurídico, así como emitir resoluciones sobre la interpretación y aplicación de las normas jurídicas en dichas materias...", sostenemos que la mencionada unidad administrativa no puede hacerlo toda vez que la disposición señalada es inconstitucional y, en todo caso, no puede ser aplicada retroactivamente.

En efecto, la Ley Federal de Correduría Pública, en ninguno de sus artículos, atribuye facultades a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para interpretar dicha Ley y, menos aún, para emitir, con carácter general, abstracto, impersonal y obligatorio, "resoluciones interpretativas" de la misma, que pretenden ser verdaderas leyes. Por esta razón, la disposición que comentamos es violatoria tanto del artículo 49 constitucional que recoge el principio de división de poderes, como del artículo 94 que en su séptimo párrafo señala como facultad del Poder Judicial la de interpretar, mediante jurisprudencia, la Constitución, las leyes y reglamentos federales o locales y los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano.

Por lo tanto, el Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, al concederle atribuciones a la

Dirección General del Registro Mercantil y Correduría para emitir resoluciones interpretativas de las leyes, viola el artículo 49 en relación con el artículo 94 de la Constitución al invadir el Poder Ejecutivo una facultad privativa del Poder Judicial.

Independientemente de las anteriores consideraciones - las cuales resultan suficientes para que esta autoridad administrativa no aplique el mencionado criterio interpretativo por respeto a la Constitución - analizamos a continuación cada uno de sus apartados.

A.- En el inciso correlativo de la resolución administrativa que nos ocupa, se afirma que desde la entrada en vigor de la Ley Federal de Correduría Pública se han expresado algunas opiniones en el sentido de que el corredor público no puede intervenir en actos que traten sobre bienes inmuebles, las cuales se han sustentado en un análisis sumario de lo dispuesto en el artículo 6o de la propia Ley, lo cual es erróneo puesto que afirman como limitante de un todo lo que en realidad corresponde a una sola de sus partes.

No coincidimos con esta apreciación, toda vez que la excepción inmobiliaria establecida en la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, se refiere precisamente a todos aquellos casos en los cuales el corredor público actúa con el carácter de fedatario público y, consecuentemente, siempre que lo haga con tal carácter, estará impedido para intervenir en el

otorgamiento de contratos o convenios en los cuales se encuentre involucrado algún inmueble.

B.- No compartimos tampoco la afirmación que se hace en el sentido de que las diferentes materias a que se refieren las funciones del Corredor, "...las restricciones ubicadas en fracciones determinadas (o en sectores bien diferenciados de las mismas), serán aplicables tan solo a los actos que dichas fracciones regulan, sin que sea válido inferir que las limitaciones señaladas en una fracción deban aplicarse a las funciones contenidas en las demás fracciones..."

A ello respondemos sosteniendo que se confunden las funciones que pueden realizar los Corredores con la materia a que tales funciones están limitadas, pues efectivamente, el artículo 6o de la referida ley regula las diversas funciones que corresponden a los corredores, pero es claro que todas ellas están restringidas, por el origen de la propia ley, al ámbito del derecho mercantil. De ahí que los corredores tengan limitada su competencia a dicho campo.

C.- El texto expreso de la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, impide a los corredores públicos hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil cuando se refieran a inmuebles. Este impedimento se desprende de la competencia constitucional que tiene la Federación y aquella que corresponde a las entidades federativas, específicamente en lo que atañe a la propiedad inmobiliaria

regulada por el artículo 121 fracción II de la Constitución que establece que los bienes inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación, razón por la cual el congreso de la Unión carece de competencia para expedir leyes que incidan en materia inmobiliaria, ya que es facultad exclusiva de los órganos legislativos de los Estados y del Distrito Federal.

Por lo mismo, la segunda parte de la fracción que se comenta no es una excepción de la excepción como lo pretende el criterio que examinamos, sino que se trata de supuestos diferentes como son la emisión de obligaciones y otros títulos valor y el otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o avío en los podrán intervenir los corredores públicos siempre que no se refieran a bienes inmuebles.

Al no percibir esta diferencia, la resolución modifica el texto normativo pues introduce sin sustento alguno la posibilidad de que los corredores públicos intervengan en el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío con o sin garantía hipotecaria, asignando así una atribución que no corresponde a esos fedatarios y que desde la perspectiva constitucional rompe los ámbitos competenciales de la Federación y de las entidades federativas.

En lo que se refiere a la facultad que expresamente otorga la misma fracción V del artículo 60 de la Ley Federal de Correduría Pública a los corredores públicos para intervenir en hipotecas sobre

buques, navíos y aeronaves, es válida en virtud de que por disposición de la ley esos bienes tienen la naturaleza de inmuebles, sin serlo, y en consecuencia se rigen por la competencia que corresponde a la Federación, específicamente en la que atañe el artículo 73, fracciones XIII y XVII constitucionales que se refieren, respectivamente, al Derecho Marítimo y a las vías generales de comunicación.

D.- Por lo que se refiere a la fracción VI del mismo precepto relativa a la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, en el criterio se afirma que al no señalarse en forma expresa la excepción inmobiliaria, tal restricción no le resulta aplicable al corredor en materia de sociedades mercantiles, encontrándose autorizado para intervenir como fedatario en cualquier tipo de acto regulado por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos en que se aporte o transmita la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos a las sociedades mercantiles y cuando las sociedades transmitan a sus socios o accionistas la propiedad de tales bienes.

De ello opinamos que la excepción que hace la ley a la materia inmobiliaria, es general y que el acto jurídico por virtud del cual la sociedad mercantil adquiera, enajene o grave un bien inmueble es distinto del acto jurídico consistente en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de la sociedad mercantil. A un supuesto le son aplicables las

disposiciones de índole mercantil y federal y al otro le son aplicables las disposiciones de índole civil y local.

Adicionalmente, en la resolución se incurre en el mismo error de no distinguir las reglas competenciales de la Federación y de las entidades federativas y además restringe el alcance de la excepción que impide a los corredores públicos hacer constar contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil cuando se relacionen con inmuebles, por lo cual su interpretación es derogatoria de la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública.

En apoyo a su argumentación, en la resolución que nos ocupa se recurre a los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, que también son contrarios a la Constitución toda vez que además de ir más allá del texto y del espíritu de la Ley que reglamentan, modificándola, incurren en la violación del régimen de competencias comentada. Es decir, la interpretación se sustenta en un reglamento notoriamente inconstitucional.

E.- En el inciso correlativo de la resolución, se hace referencia a la fracción VII del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública que autoriza al corredor para realizar las demás funciones que señalan esta y otras leyes o reglamentos, y afirma que dicha fracción, interpretada en conjunción con el artículo 6o del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública y los numerosos

preceptos de las leyes federales y sus reglamentos que otorgan atribuciones al corredor, nos indican que está facultado para intervenir en cualquier clase de actos y hechos se encuentren o no relacionados con inmuebles, ya sea que tales ordenamientos señalen expresamente la intervención del corredor o hagan referencia a la figura del notario o de fedatario público.

No obstante lo afirmado en la resolución que nos ocupa, del análisis del contenido de las normas invocadas (Ley de la Propiedad Industrial, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y Reglamento de la Ley Minera), solo se desprende que facultan a los corredores públicos para que ante su fe se ratifiquen los diversos actos de afectación de bienes inmuebles y cartas poder a que se hace referencia en los mencionados ordenamientos, pero de ninguna manera para dar fe del acto mismo de afectación o del otorgamiento de los poderes.

Adicionalmente, la resolución pasa por alto que la misma Ley Federal de Correduría Pública en el artículo 3o. fracción I, al señalar las facultades, atribuciones y obligaciones de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial se refiere al corredor público como auxiliar del comercio, por lo cual sus actos siempre deben quedar circunscritos a la materia mercantil. En consecuencia, todas las atribuciones que se contemplan en el artículo 6o, de la mencionada ley deben enmarcarse en esa materia, sea como agente mediador, como perito valuador, asesor, arbitro o fedatario.

En virtud de que tanto por su naturaleza como por disposición de la ley el corredor público ha sido y actualmente es un agente auxiliar del comercio, el Poder Judicial Federal se ha pronunciado al respecto en los siguientes términos:

"INTERES JURIDICO. CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL, CELEBRADO ANTE CORREDOR PUBLICO, NO ACREDITA EL".

Para efectos de procedencia del juicio de garantías, el contrato de compraventa de un inmueble celebrado ante un corredor público titulado, carece de valor probatorio pleno, pues en términos del artículo 51 del Código de Comercio se trata de un auxiliar del comercio, que sólo tiene facultades para intervenir en actos, contratos y convenios relativos a hechos mercantiles, pero no en operaciones de naturaleza civil, por lo que surte la causal de improcedencia prevista en el artículo 73 fracción V de la Ley de Amparo, porque el embargo reclamado no afecta el interés jurídico del quejoso."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Semanario Judicial de la Federación. 8a. Epoca Tomo XIV.

Página 633.

Independientemente de las consideraciones anteriores, es conveniente señalar que si bien es cierto que desde la entrada en vigor de la Ley Federal de Correduría Pública se han formulado diversas interpretaciones sobre el alcance de la prohibición para que el corredor público actúe como fedatario en contratos, convenios, actos y hechos relacionados con inmuebles establecida en la fracción V del artículo 6o de la mencionada ley, también lo que es que en la práctica registral en numerosos Estados de la República y en el Distrito Federal, se han tenido como absoluta dicha prohibición por lo que no se aceptan para inscripción en los Registros Públicos de Comercio las pólizas de corredores públicos que tengan por objeto operaciones en las que se encuentren involucrados inmuebles.

Esta interpretación, sostenida desde hace más de dos años y medio se han sustentado en las siguientes consideraciones:

1.- Por regla general, el Código de Comercio y las demás disposiciones de índole mercantil federal, restringen su alcance a las mercancías dentro de las cuales obviamente no están comprendidos los bienes inmuebles, los cuales están sujetos al derecho civil que en este aspecto es materia local.

2.- Si bien es cierto que algunas operaciones sobre inmuebles tienen o pueden tener un evidente afán de lucro, por ejemplo los actos jurídicos que en el ejercicio de su objeto lleva a cabo una inmobiliaria, o aquellos que realiza una persona física que adquiere

un inmueble para darlo en arrendamiento y obtener ganancias económicas, también lo es que no obstante que actos jurídicos como los citados deben considerarse mercantiles por su objeto directo, la ley que los rige es siempre la ley local - Código Civil - del lugar de ubicación de los bienes muebles.

3.- Tal como lo dispone el Código de Comercio, para que una operación con inmuebles pueda ser calificada como acto de comercio, debe reunir dos características indispensables: ser una compraventa y hacerse con propósito de especulación comercial. Si las operaciones sobre inmuebles no reúnen estas características, no pueden registrarse por un ordenamiento federal como es el Código de Comercio.

4.- En materia de bienes inmuebles rigen en nuestro derecho las máximas "lex rei sitae" y "locus regit actum", que sustentan la competencia local desde el punto de vista sustantivo (en cuanto al fondo) y adjetivo (en cuanto a la forma); nuestra legislación vigente así lo dispone en los artículos 73, 121, fracción II, y 124 constitucionales; 75 fracciones II y XXI, del Código de Comercio; 10 y 13 del Código Civil para el Distrito Federal.

5.- Por virtud del pacto federal, la materia civil del orden común, dentro de la cual se encuentran los bienes inmuebles y los poderes o contrato de mandato, está reservada de manera expresa a las legislaturas de los Estados. Las razones aducidas al respecto no

sólo son de orden constitucional, sino también derivan de la naturaleza del Derecho Civil.

6.- Sólo la propiedad inmobiliaria federal puede ser regulada por el Congreso de la Unión, en cuestiones tales como expropiación, minas, aguas, etc., por así disponerlo la Constitución y otras leyes federales, como la Ley General de Bienes Nacionales. A contrario sensu, la propiedad privada reservada a los particulares está regulada por la leyes del lugar donde se encuentren los bienes.

En virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, esta Dirección General ha llegado a la convicción de que:

Primero.- La resolución que nos ocupa es violatoria de los artículos 49 y 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que la Ley Federal de Correduría Pública, en ninguno de sus artículos, atribuye facultades a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para interpretar dicha Ley y, menos aún, para emitir resoluciones interpretativas de la misma y, al hacerlo, invade una facultad privativa del Poder Judicial.

Segundo.- La resolución examinada es violatoria de los artículos 122 y 124 constitucionales, porque al ampliar las facultades de los corredores públicos en los términos en que lo hace, invade la competencia del Distrito Federal.

Tercero.- La resolución que se comenta es violatoria del artículo 49 constitucional, porque la autoridad administrativa al crear facultades en favor de los corredores públicos que no existen en la Ley, pretende hacer una modificación legislativa que sólo correspondería al Congreso de la Unión.

Por todo lo anteriormente expuesto, con fundamento en la fracción I del artículo 21 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y teniendo en cuenta, además, que el suscrito en su calidad de funcionario público debe guardar y hacer guardar la Constitución en términos de su artículo 128, y para evitar que los registradores de esta Institución violenten las disposiciones contenidas en los artículos 10, 11, 13, 14 y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio, 3021 del Código Civil para el Distrito Federal y 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal e incurran en responsabilidades derivadas de la inscripción de actos u operaciones que contravengan lo dispuesto en la propia Constitución o en otras leyes, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, no aplicará la Resolución Administrativa número 1 sobre Correduría Pública emitida el 5 de julio de 1995 por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Lo que me permito comunicar a usted para su conocimiento y para todos los efectos a que haya lugar.

ATENTAMENTE.
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
EL DIRECTOR GENERAL

LIC. JULIO A. PEREZ BENITEZ.

**** **

Coincidimos con este escrito en diversos puntos que serán analizados con posterioridad, sin embargo, consideramos que el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F. no cuenta con las facultades necesarias para calificar una ley o un reglamento como inconstitucional, ya que, como en el propio oficio irónicamente señala, esto es facultad exclusiva del Poder Judicial de la Federación.

IV.B.3. OFICIOS DE LA SUBSECRETARIA DE ASUNTOS JURIDICOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

A su vez, este oficio trae como consecuencia la respuesta del subsecretario de asuntos jurídicos del Departamento del Distrito Federal, Lic. Lorenzo Thomas Torres, que después de diversas

modificaciones quedará en los términos que a continuación se exponen⁴⁷:

Se instruye al Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F. a que, previa la calificación registral correspondiente, continúe recibiendo e inscribiendo en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, los siguientes actos jurídicos celebrados ante Corredor Público:

A) Contratos de crédito refaccionario y de habilitación o avío, con garantías propias de los créditos o con garantías inmobiliarias adicionales, otorgadas por el acreditado o por terceros, celebrados con instituciones de crédito.

B) Contratos de crédito otorgados por instituciones de crédito garantizados con la unidad completa de una empresa industrial, agrícola, ganadera o de servicios, que incluyen la hipoteca sobre los inmuebles de la empresa, incluyendo los convenios modificatorios de los referidos créditos y la cancelación de la garantía hipotecaria correspondiente.

C) Actas constitutivas de toda clase de sociedades mercantiles, actas de modificaciones o reformas a sus estatutos sociales, incluyendo los aumentos y disminuciones del capital social, además de los actos de transformación, fusión, exclusión, disolución,

⁴⁷.Oficios Nos. SAJ/1530, SAJ/1531 y SAJ/0146/97 de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos del Distrito Federal; México, 1996-97.

liquidación y extinción de las propias sociedades. Este inciso incluye el nombramiento de los órganos de administración y al otorgamiento de facultades de representación legal.

D) Actas de asambleas de accionistas relativas al nombramiento de los órganos de administración de las sociedades mercantiles (consejos de administración, administradores únicos, gerentes generales, gerentes especiales, comisarios y liquidadores) con el otorgamiento de facultades de representación legal.

E) Actas de asambleas de accionistas en los que se otorgan facultades de representación legal de las sociedades mercantiles.

F) Actas de juntas de consejo de administración relativas a la designación de algún funcionario o representante legal de las sociedades mercantiles (directores o gerentes, generales o especiales, etc.) con el otorgamiento de facultades de representación legal.

G) Actas de asambleas de accionistas y de juntas de consejo de administración relacionadas con la modificación o revocación de los nombramientos y facultades de representación legal de los funcionarios de las sociedades mercantiles.

H) Actas constitutivas de sociedades de producción rural y de uniones de sociedades de producto rural. Asimismo, las actas constitutivas de asociaciones rurales de interés colectivo cuando

éstas se integran con sociedades de producción rural o con uniones de éstas. De igual manera, las actas de asambleas relativas a la designación del consejo de administración y el de vigilancia y de representantes legales, así como cualquier otro acuerdo societario, sea de la asamblea o del consejo de administración.

I) Contratos de compraventa mercantil a plazos de bienes muebles con reserva de dominio y/o cláusula rescisoria, y los garantizados con prenda mercantil o fideicomiso de garantía constituido sobre bienes muebles o derechos.

J) Contratos de préstamo mercantil, de apertura de crédito simple o en cuenta corriente garantizados con prenda mercantil o fideicomiso de garantía constituido sobre bienes muebles o derechos.

K) Contratos de prenda constituida por las empresas de factoraje financiero respecto de los derechos de crédito que hayan adquirido.

L) Contratos de asociación en participación, cuando el o los asociados realicen una aportación no traslativa de bienes muebles.

Al efecto, y como consecuencia de la confusión generada, ambos grupos, el de los corredores y el de los notarios, emitieron una serie de estudios y opiniones intentando aclarar el asunto, mismo que hasta este momento no ha sido solucionado de manera

definitiva. Decidimos pues analizar y resumir por separado las opiniones y estudios realizados por ambos grupos, para posteriormente llegar a nuestras conclusiones con respecto a la problemática existente.

IV.B.4. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LOS NOTARIOS RELATIVOS A LA COMPETENCIA DE AMBOS GRUPOS CON RESPECTO A LAS AREAS EN CONFLICTO.

1.- En la opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal a la consulta formulada respecto del criterio interpretativo emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, se emiten principalmente las siguientes consideraciones, a saber⁴⁸:

Consideran que el autor del documento utiliza argumentos complicados y confusos que parten de bases falsas, por lo que consecuentemente las conclusiones a las que llega son completamente erróneas, confundiendo a los destinatarios de las disposiciones legales que analiza.

⁴⁸.Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal a la consulta formulada respecto del criterio interpretativo emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; México, 1995.

En primer lugar señalan que el autor no tiene facultades para emitir un oficio de esta naturaleza ya que, según dicen, pretende basarse en las fracciones XV y XVII del artículo 24 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial que establecen:

"Artículo 24.- Son atribuciones de la Dirección General de Registros Comerciales:...

XV.- Atender y resolver las consultas sobre asuntos de su competencia que le sean formuladas por las autoridades encargadas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y los colegios de corredores,

XVII.- Vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones contenidas en las distintas leyes y reglamentos en materia de correduría pública, Registro Público de Comercio y demás asuntos mercantiles que correspondan a la Secretaría".

Sin embargo, puntualizan que en las mismas en ningún momento se le otorga la facultad de dictar criterios interpretativos que pretendan ser de aplicación general, ya que ésta, señalan, queda reservada a los órganos jurisdiccionales.

En segundo lugar y referente a la afirmación que hace el Director General del Registro Mercantil y Correduría de que el corredor público no actúa únicamente como fedatario, ni se

encuentra limitado al campo del derecho mercantil, manifiestan que efectivamente los corredores no son únicamente fedatarios y que con ello coinciden, sin embargo, en lo que se refiere a la limitación de la competencia de los mismos, reiteran que ésta debe de ser respetada ya que, efectivamente se encuentra restringida sin lugar a dudas al comercio.

Posteriormente hacen mención al ejemplo citado por el autor del criterio en relación al artículo 181 de la Ley de Fomento y Protección a la Propiedad Industrial, en el que afirma que esta Ley permite la intervención del corredor en el otorgamiento de poderes para interponer solicitudes o promociones ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, lo que constituye, según él, una "intervención administrativa". Los notarios niegan de manera contundente lo anterior, pues señalan que la posibilidad de ratificar las firmas en una carta poder, no le confiere al corredor facultades administrativas, ya que las facultades de los corredores se encuentran limitadas desde su origen exclusivamente a actos mercantiles.

Señalan que existe una clara diferencia entre otorgar un poder en escritura pública y el ratificar una carta poder, ya que el primer acto es competencia exclusiva de los notarios, al ser los fedatarios autorizados para revestir de forma jurídica al poder, además de ser un acto o contrato de naturaleza esencialmente civil y no mercantil, por la que, se reitera, es competencia exclusiva del notariado, cuya regulación solo la pueden llevar a cabo las legislaturas de los

Estados. Por otro lado, la ratificación de firmas únicamente implica la confirmación del fedatario (notario o corredor), de la identidad del o de los otorgantes y que las firmas que calzan el documento efectivamente fueron asentadas por ellos. La ratificación "sólo constituye un elemento para robustecer la autenticidad de un contrato privado y darle mayor valor probatorio".⁴⁹

Para corroborar lo anterior citan un fragmento del dictamen de la Comisión de Comercio de la Cámara de Diputados, mediante el cual se aprobó tajantemente la decisión del Senado de la República, con respecto al punto en cuestión de la Ley Federal de Correduría Pública.

El Senado suprimió de la fracción VI del artículo 6o de la Ley 1o correspondiente al otorgamiento, modificación o revocación de poderes por parte de los corredores públicos y la Comisión en cuestión manifestó su acuerdo con esta decisión, debido a que esta facultad corresponde única y exclusivamente a los notarios, por su carácter eminentemente civil y su pertenencia al ámbito local. Consideraron que al delimitar esta Ley las facultades de ambos servidores, se evitarían confusiones y errores frente al público en general, además de evitar la duplicidad de funciones.⁵⁰

⁴⁹. Orenday González, Arturo; *Jurisprudencia Notarial*; OGS Editores, México, 1995, p.42.

⁵⁰. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal a la consulta formulada respecto del criterio interpretativo emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; México, 1995, p.13.

Por otra parte, traen a colación diversas disposiciones constitucionales que fueron revisadas en el capítulo anterior, razón por las que únicamente se hará mención a ellas brevemente.

En principio manifiestan que debido a que la forma de gobierno en México es de carácter federal, se debe de respetar la competencia tanto del gobierno central como de las entidades federativas, sin contravenirse lo estipulado por el Pacto Federal.

Consideran que, ya que el artículo 73 constitucional en ningún momento otorga al Congreso de la Unión la facultad de legislar en materia inmobiliaria, y que, por lo tanto, se entiende que esta facultad está reservada a los estados integrantes de la Federación, aunado a que en el artículo 121 se dispone específicamente que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación, se debe de respetar la regla "lex rei sitiae" que impera en materia inmobiliaria, misma que se encuentra aceptada unánimemente por la doctrina, según el maestro Arellano García.⁵¹

Los bienes inmuebles se registrarán según la ley del lugar de su ubicación, de tal modo que, independientemente de que en un Estado se otorgue entera fe y crédito a los actos ocurridos en otro, el régimen aplicable a los bienes debe de ser el del sitio donde tales bienes se encuentren.⁵²

⁵¹.Arellano García, Carlos; *Derecho Internacional Privado*; Ed. Porrúa, México, 1984. pp 677 y 678.

⁵².Andrade, Eduardo; *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada*; ob.cit. p.569.

En virtud de lo anterior, manifiestan que debido a que las cuestiones inmobiliarias son de carácter estatal y no federal, corresponde a los notarios intervenir en ellas, en su carácter de fedatarios locales, a diferencia de los corredores quienes actúan a nivel Federal, por lo que no tienen las facultades necesarias para intervenir en este aspecto.

Al respecto del criterio interpretativo de la fracción V del artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública, manifiestan, y lo cito textualmente, lo siguiente:

"Al respecto cabe señalar que la actuación del corredor público está permitida para los actos jurídicos previstos en tal disposición, misma que tajantemente exceptúa los actos relativos a inmuebles; asimismo, por lo que se refiere a la hipoteca sobre bienes inmuebles, es menester señalar que la misma está catalogada en los Códigos Civiles de los Estados de la República como un contrato civil y no mercantil, cuya regulación llevan a cabo las legislaturas de los Estados".⁵³

Consideran que si el legislador hubiese querido dar competencia al corredor para hacer constar hipotecas inmobiliarias, lo hubiera hecho y no hubiera restringido las facultades en esta

⁵³Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal a la consulta formulada respecto del criterio interpretativo emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; México, 1995, p.15.

materia a los buques, navíos, aeronaves, ferrocarriles y unidades industriales, agrícolas o ganaderas.

Con referencia a la fracción VI del mismo artículo, relativa a la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, consideran que el sentido de opinión manifestada es completamente falso ya que el autor se basa en los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, mismos que al parecer de los notarios, son de carácter inconstitucional dado que reglamentan lo que la ley no les permite, ya que de la lectura del artículo 60 se desprende claramente que el corredor no está facultado para actuar como fedatario público, ni en la materia inmobiliaria ni en la de los poderes, que son de índole civil, tal y como se establece en la Constitución Política y en el ya mencionado dictamen de la Comisión de Comercio de la Cámara de Diputados, aprobando la decisión del Senado de la República, respecto a la Ley Federal de Correduría Pública. Proponen que el tema se exponga al Poder Judicial de la Nación para precisar el alcance y en su caso la inconstitucionalidad de las disposiciones citadas del Reglamento de la referida Ley, ya que consideran que atenta contra nuestro sistema jurídico positivo y contra la seguridad que debe revestir los actos jurídicos relativos a inmuebles y a poderes.

Como último argumento para sustentar el sentido de su opinión, expresan que la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 35 señala un aspecto toral para garantizar la

seguridad jurídica cuando se está en presencia de la actuación de un funcionario como el notario, que es el de imparcialidad. Este principio no se encuentra en ninguna disposición que regule la actuación del corredor público ya que éste al tener facultades para actuar como agente mediador, como perito valuador, o como asesor de comerciantes no puede estar regido por el principio en cuestión, lo que delimita aún más claramente la competencia de ambos tipos de fedatarios, pues si así no lo fuera, se podría caer en aberraciones tales como las de un notario fungiendo como mediador o como asesor de una sola de las partes en un contrato de cualquier índole, o como la de un corredor haciendo constar el testamento de un comerciante o un contrato de compraventa de inmueble entre dos profesionales del comercio.

2.- En un estudio denominado "Argumentos para Fundamentar la Competencia Local en Materia de Hipotecas y Poderes"⁵⁴ el autor, cuyo nombre desconocemos, menciona que en el caso específico de las hipotecas inmobiliarias, los corredores argumentan que ya que algunas operaciones de crédito se encuentran garantizadas con una hipoteca y ésta es un contrato de carácter accesorio, de debe de seguir la regla de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal y, por lo tanto, al dar fe de uno se puede dar fe del otro.

Sin embargo, esto desde su perspectiva no es correcto ya que con el término "hipoteca" se designa al contrato como al derecho

⁵⁴. "Argumentos para Fundamentar la Competencia Local en Materia de Hipotecas y Poderes", México, 1996.

real de garantía y que cuando este último se constituye sobre bienes inmuebles está regido por la legislación local, específicamente por el Artículo 121 constitucional (*lex rei sitae*), por lo que no debe de considerarse de manera simplista al contrato de hipoteca como un mero contrato de garantía, pues en el caso de los bienes inmuebles, que obviamente no son mercancías, la hipoteca no es solo un contrato accesorio del principal. En este caso, el contrato de crédito tiene carácter mercantil pero la hipoteca sobre el inmueble tiene el carácter civil.

Por lo que hace al aspecto procesal de la cuestión, menciona que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone en su artículo 468 ..."Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada...", en tal virtud, ningún otro documento puede suplir la escritura notarial debidamente registrada, para que proceda la vía especial hipotecaria.

Acorde con lo comentado, el Código Federal de Procedimientos Civiles no regula en forma alguna a los juicios hipotecarios, apreciándose con ello que el legislador respetó el principio de competencia legislativa local en tal materia.

Finalmente, en lo que se refiere a los poderes señala que el artículo 73 de la Carta Magna no faculta al Congreso de la Unión a

legislar en este campo, por lo que se entiende que es una facultad reservada para los Estados. Es decir, el mandato o poder de orden civil se encuentran regulados por cada Estado, por lo que se excluyen de la fracción VI del artículo 6o de la Ley de Federal de Correduría Pública. Aunado a que no se puede considerar el otorgamiento de un poder como un acto accesorio, ya que la naturaleza de ambos actos jurídicos es diferente; el acto societario es de naturaleza mercantil y federal y el otorgamiento de un poder es de naturaleza civil y local.

Al efecto consideramos pertinente distinguir las diversas clases de poderes que existen conforme a nuestro derecho. En primer lugar, el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, contempla en el título noveno referente al mandato, específicamente en el artículo 2554, los poderes generales, clasificándolos de la siguiente manera: poderes para pleitos y cobranzas, poderes para administración y poderes de dominio. Adicionalmente se señala de manera expresa en el artículo 2574 que un mandatario podrá encomendar a un tercero el desempeño del mandato únicamente si tiene facultades expresas para ello.

Cabría distinguir de los poderes civiles la representación para otorgar o suscribir títulos de crédito, la cual se encuentra regulada por el artículo 9o de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que en su primera fracción señala que podrá conferirse dicha representación mediante poder inscrito debidamente en el

Registro del Comercio y, en la fracción segunda, contempla la posibilidad de que la misma sea conferida por simple declaración escrita dirigida al tercero con quien habrá de contratar el representante.

Aunado a lo anterior, en caso de que alguien haya dado lugar, por medio de actos positivos u omisiones graves, a que se crea que un tercero está facultado para suscribir en su nombre títulos de crédito, se entenderá como que dicho tercero efectivamente cuenta con estas facultades, a lo que se conoce como la Ley de la Apariencia.

De acuerdo con el artículo 85 de la citada Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los administradores o gerentes de sociedades o negociaciones mercantiles se encuentran autorizados para suscribir títulos de crédito a nombre de éstas por el simple hecho de su nombramiento, a diferencia de los apoderados, cuya facultad debe de ser conferida expresamente.

Por último, con respecto al tema en cuestión, hacemos referencia al artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito, en el cual se dispone que se entenderá que los poderes otorgados por dichas instituciones y conferidos de conformidad con lo dispuesto en los primeros dos párrafos del mencionado artículo 2554 del Código Civil, comprenden la facultad de otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito, aún cuando no se mencione

expresamente esta facultad, lo cual constituye una excepción a la regla general.

3.- En la opinión de Arturo Díaz Bravo dirigida al Consejo de Notarios del Distrito Federal del 23 de noviembre de 1995 expone los siguientes argumentos:⁵⁵

Que desde la reforma del artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (que establece que la representación de toda sociedad mercantil corresponde a su(s) administrador(es), quien(es) podrán realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la sociedad por el simple hecho de su nombramiento, salvo lo que expresamente establezcan tanto la Ley como el contrato social, mientras que, para que surtan efecto los poderes que otorgue la sociedad por medio de un acuerdo de la asamblea o del órgano administrativo, se requerirá de la protocolización ante notario del acta donde conste dicho otorgamiento, es decir, se requiere que sea expresa la facultad concedida) expresó que según su percepción, el legislador federal invade la esfera de competencia reservada por la Constitución a las legislaturas de los Estados, por cuanto pretende regular las figuras del poder y del mandato civiles, que son propias del derecho común, por lo que no corresponde a dicho legislador federal injerirse siquiera en sus aspectos formales, pues ello supondría varias irregularidades, todas ellas derivadas de la inconstitucionalidad del aludido precepto legal, tales como que una

⁵⁵.Díaz Bravo, Arturo; *Opinión Dirigida al Consejo de Notarios del Distrito Federal*; México, 1995.

ley mercantil regulara una operación que es puramente civil, que el legislador federal habría modificado leyes locales y que los notarios se vieran constreñidos a actuar, en operaciones sólo regidas por la legislación de sus respectivas entidades federativas, conforme a las leyes del fuero federal, con el peligro de infringir de ese modo las leyes estatales.⁵⁶

Aunque la Ley Federal de Correduría Pública dispone que el corredor público puede actuar en contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil en su artículo 6o fracción V, excluyendo con esto actos o contratos que, como el mandato, son de naturaleza civil, podría aducirse que otros pasajes de la misma Ley, así como de su Reglamento abren la posibilidad de que los fedatarios que nos ocupan intervengan en el otorgamiento de poderes y mandatos civiles por sociedades mercantiles, preceptos tales como el mismo artículo 6o fracción VI que faculta a los corredores a actuar en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles y 53 fracción V del Reglamento que los autoriza en la intervención en la designación de los representantes legales y facultades de las que estén investidos. Sin embargo, esta conclusión sería una falasea, ya que el corredor, reitera, únicamente está facultado para actuar en actos de naturaleza puramente mercantil.

⁵⁶Díaz Bravo, Arturo; "Las recientes reformas a la Ley General de Sociedades Mercantiles: aciertos, desaciertos y desconciertos", en *Estudios Jurídicos en Memoria de Jorge Barrera Graf*, Ed. Porrúa, México, 1993, pp 137-144.

Afirma que el ejecutivo rebasó sus facultades reglamentarias en el artículo 53 del Reglamento de la Ley de Correduría, pues la Ley no hace referencia a tales facultades de los representantes legales, carácter que sólo tienen los integrantes del órgano de administración, pues así lo dispone el artículo 10 de la ley societaria, y quienes, además, en rigor no requieren de facultad estatutaria alguna, por cuanto el propio precepto dispone que, por el mero hecho de su nombramiento, están facultados para realizar todos los actos inherentes al objeto social, lo que demuestra que no son apoderados ni mandatarios, como erróneamente los califica la propia Ley, y por ello no hace falta que se les confiera poder alguno y, mucho menos, que con ellos se celebre el contrato civil de mandato.

Adicionalmente puntualiza que aún dentro de su ilegalidad, el Reglamento únicamente menciona las facultades de dichos representantes legales, esto es, de los administradores, pero no hace referencia a los apoderados o mandatarios, cuya naturaleza jurídica es del todo diversa de la que corresponde a los aludidos representantes legales.

A su vez señala que en la forma mercantil del mandato, esto es, en la comisión mercantil, ésta podría ser otorgable ante corredor público debido a la propia naturaleza del acto, sin embargo, el propio artículo 274 del Código de Comercio señala que el comisionista para desempeñar su encargo, no necesitará poder constituido en escritura pública.

En cuanto a la restricción de la competencia de los corredores para actuar en actos que tengan que ver con bienes inmuebles aún cuando sea mercantil la naturaleza de los mismos, considera que ésta es aplicable incluso para actos que recaigan sobre un inmueble que configure un aspecto accesorio o secundario de un contrato principal, como la hipoteca inmobiliaria en garantía de un préstamo mercantil o de cumplimiento de cualquier otro contrato mercantil. En cambio coincide con la opinión de otros notarios en que los corredores sí se encuentran facultados para la mera ratificación de firmas y no para el otorgamiento de los actos o contratos correspondientes.

Finalmente, Díaz Bravo entra al estudio de la facultad de la Comisión Federal de Competencia para determinar un supuesto monopolio por parte del notariado con respecto a la fe pública y concluye que dicha Comisión y la Ley Federal de Competencia Económica tienen como principal objeto la protección del proceso de competencia y de libre concurrencia en los mercados de bienes y servicios, por lo que sólo están sujetos a la misma los agentes económicos y demás entes que de cualquier forma participen en la actividad económica. Por lo que el ejercicio de la fe pública por parte de corredores y notarios, al no configurar una actividad económica, no se encuentra por ellas regulada. De lo contrario se llegaría a la absurda conclusión de que al realizar tal actividad, los mencionados fedatarios están ejerciendo el comercio.

4.- En el estudio denominado "La Competencia Normativa de los Notarios y de los Corredores Públicos Conforme al Orden Jurídico Nacional", mismo que fue solicitado al Lic. Enrique Sánchez Bringas para su publicación en la Revista de Derecho Notarial⁵⁷, el autor lleva a cabo en primer lugar un estudio sobre la competencia de la Federación y de los Entidades Federativas tanto en materia civil como en materia mercantil y, como consecuencia de lo anterior, delimita los campos a los que se restringen las competencias tanto de los notarios como de los corredores, haciendo valer criterios que ya fueron expuestos en las opiniones que anteceden.

Además y específicamente en lo referente a la fe pública señala lo siguiente:

Que ésta es una función de orden público prevista por el orden jurídico que se manifiesta de dos formas; primero como una parte de un servicio público prestado por el Estado y segundo, como único componente de un servicio público autónomo que prestan los notarios públicos.

Tratándose del primer caso, corresponde al Congreso de la Unión regular esta fe pública respecto de los servicios públicos que presta y, a los órganos legislativos de los Estados y del Distrito Federal en lo que se refiere a sus respectivos servicios públicos. Es decir, en el segundo caso, el de la función fedataria autónoma,

⁵⁷.Sánchez Bringas, Enrique;"La Competencia Normativa de los Notarios y de los Corredores Públicos Conforme al Orden Jurídico Nacional", estudio solicitado para su publicación en la *Revista de Derecho Notarial*; México, 1995.

únicamente compete a los congresos de los estados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, legislar la función del notariado, en sus respectivos ámbitos.

Concluye pues que la fe pública autónoma asignada a los corredores públicos con motivo de la reforma del Código de Comercio de 1970 y su ampliación prevista en la Ley Federal de Correduría Pública de 1992 y en su Reglamento, carecen de sustento ya que el Congreso de la Unión no tiene facultades para legislar en esta materia. Los notarios públicos, afirma, son los únicos titulares de la función fedataria autónoma, en especial, la que se refiere a las operaciones relativas a la propiedad inmobiliaria y a la constitución, modificación, fusión, escisión, liquidación y extinción de las sociedades mercantiles.

5.- El maestro Francisco Borja Martínez emitió también opinión sobre el tema en cuestión el 17 de noviembre de 1995, como respuesta a la solicitud del presidente del Colegio de Notarios Públicos del Distrito Federal, A.C. en cuanto a su criterio respecto a la controversia generada por el multicitado oficio emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.⁵⁸

En su escrito el maestro expone los siguientes argumentos, a saber:

⁵⁸Borja Martínez, Francisco; "Opinión sobre la Resolución Administrativa Número 1 del Director General de Registros Comerciales de la SECOFI"; México, 1995.

En primer lugar menciona que, ya que las disposiciones tanto de la Ley Federal de Correduría como de su Reglamento no son lo suficientemente claras en su sentido y alcance, se debe acudir para ello a la interpretación jurídica prevista en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Art. 14) y en el Código Civil del Distrito Federal (Art. 19). Como se reconoce en la doctrina, esta interpretación es la correspondiente al método clásico o tradicional.⁵⁹ De conformidad con dicho método, el intérprete debe apreciar las consecuencias a las cuales conduce la ley según ésta se entienda en tal o cual sentido, apartándose de interpretaciones que harían consagrar por la ley una inconsecuencia con otras disposiciones del orden jurídico que la primera debe respetar. Tal interpretación sistemática comprende asimismo relacionar el texto objeto de interpretación con los de otras disposiciones del propio ordenamiento relativas a la misma materia, debiéndose para ello suponer que todas esas disposiciones deben ser congruentes entre sí.

En el caso que nos ocupa, esta interpretación jurídica se encuentra referida a la competencia que leyes federales puedan dar a los corredores públicos para actuar como fedatarios en actos de naturaleza civil como son el otorgamiento de poderes o mandatos y aquellos cuyo objeto se encuentre referido a bienes inmuebles, salvo cuando dichos bienes sean de propiedad federal, objeto de

⁵⁹. Borja Soriano, Manuel; *Teoría General de las Obligaciones*; 13a edición, Ed. Porrúa, México, 1994, p. 59.

compraventas que constituyan actos de comercio por realizarse con propósitos de especulación comercial o correspondan a garantías sobre bienes inmuebles que la ley considere inherentes a la naturaleza de ciertas operaciones mercantiles, caso de aquellas propias de los créditos refaccionarios.

Aunado a lo expuesto en el párrafo que antecede, se debe de tomar en consideración que al corredor público en todo momento se le debe considerar como un auxiliar del comercio en virtud de llegar a una interpretación exacta de los preceptos en cuestión.

Puntualiza que la primera parte de la fracción V del artículo 6º de la Ley contiene una norma de carácter general en la que se exceptúan de la competencia del corredor los actos, hechos, contratos y convenios relativos a bienes inmuebles, por lo que las partes subsecuentes tanto de esta fracción como de la VI se deben interpretar de la misma manera, obedeciendo al principio conforme al cual donde hay la misma razón debe regir igual disposición.

Esas disposiciones se refieren a actos mercantiles que no implican necesariamente comprender en su objeto bienes inmuebles, excepto el caso de los créditos refaccionarios.

Tratándose de estos o de créditos de habilitación o avío, concedidos por instituciones de crédito, la ley bancaria dispone que los contratos en que se documenten podrán formalizarse en póliza ante corredor público aún cuando en ellos, además de las garantías

propias de esos financiamientos, se establezcan otras garantías reales sobre bienes inmuebles (Art. 66 fracción II de la Ley de Instituciones de Crédito).

En ese supuesto, si bien es cierto que existe norma expresa conforme a la cual los corredores públicos pueden ser fedatarios en la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles, estima que tal disposición es objetable en cuanto a su constitucionalidad ya que, siendo el contrato de hipoteca un acto de naturaleza civil, el Congreso de la Unión no tiene facultades para regularlo en cuanto a su forma o a su fondo, en ley de naturaleza mercantil y, por ello, de carácter federal.

En lo que atañe a la designación de representantes legales y en el otorgamiento de las facultades que se confieran a los mismos, así como en el otorgamiento de poderes y mandatos, cabe destacar que el Congreso de la Unión no tiene la facultad de legislar en materia local, por lo que al ser los mencionados actos de este carácter, el corredor carece consecuentemente de facultades en los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior manifiesta que es de hacerse notar que el artículo 60 del Reglamento establece que "para efectos de las fracciones V, VI y VII del artículo 60 de la Ley, cuando en las leyes o reglamentos se haga referencia a "notario o fedatario público" ... se entenderá que se refiere a "corredor público"...", en tanto que el numeral a que nos referimos determine que esas leyes o reglamentos son los federales, tengan o no naturaleza mercantil,

implicará reconocer expresamente al Congreso General una competencia para legislar en materia civil, que la Constitución no le otorga.

Finalmente menciona que aunque el numeral de referencia señala que, cuando esas leyes se refieran a "notario" debe entenderse que tales expresiones deben considerarse referidas también a corredores públicos, esta interpretación va más allá de lo dispuesto por el Reglamento, haciendo extensiva a los corredores públicos la fe pública que otras leyes otorguen de manera privativa a los notarios.

6.- La Lic. Laura Trigueros Gaisman emite la "Opinión sobre la Interpretación del Artículo 6o de a Ley Federal de Correduría Pública Formulada por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial" durante el mes de enero de 1996, en ella menciona varios de los puntos expuestos anteriormente, adicionándolos con algunos puntos de vista importantes de mencionar⁶⁰:

En primer lugar señala que a pesar de que algunos autores en la doctrina equiparan al papel desempeñado por el corredor público en el derecho mercantil con aquél que juega el notario en el derecho

⁶⁰Trigueros Gaisman, Laura; "Opinión sobre la Interpretación del Artículo 6o de a Ley Federal de Correduría Pública Formulada por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial", México, 1996.

civil,⁶¹ se deben de reconocer diferencias fundamentales entre ambos funcionarios, siendo la principal de éstas precisamente el campo al cual se debe restringir la actividad de ambos cuerpos.

Específicamente referente a la limitación que impone la fracción V del artículo 6o de la Ley, dice que se aplica a todos los actos que el corredor público realice como fedatario, es decir a los contratos, convenios, actos y hechos de carácter mercantil. Por lo tanto, no puede intervenir como tal en materia hipotecaria, cuando lo hipoteca se constituye sobre bienes inmuebles, pues aunque algunos autores sostienen que se trata de un contrato accesorio del principal que tiene naturaleza mercantil, no resulta relevante esta definición, en tanto que la prohibición que se le impone se refiere al carácter de bienes inmuebles, sin importar la denominación del contrato, la materia, civil o mercantil, o la relación jurídica de que se trate.

La misma razón vale respecto de su actuación, según ella, como fedatario en materia de sociedades. Puede intervenir en el contrato societario propiamente dicho, en cualquiera de sus aspectos, pero su función también está limitada por una excepción; no puede hacerlo en los actos concretos en que se realiza una aportación de bienes inmuebles a la sociedad, o en cualquier otro que verse sobre ellos.

⁶¹Moreno Cora, S.; *Tratado de Derecho Mercantil Mexicano*, Ed. Herrero Hermanos Sucesores, México 1905, pp. 57 y 58; y Vicente y Gella, Agustín; *Introducción al Derecho Mercantil Comparado*, 1a reimpresión, 2da edición, Ed. Nacional, México, p. 179.

Las facultades del corredor únicamente pueden ampliarse por disposición expresa de ley; nunca por virtud de su interpretación, dada la naturaleza pública de la función del corredor.

Finaliza comentando que cuando el legislador impone una excepción, dado a que su finalidad es la restricción de las funciones de un individuo que actúa por autorización expresa, no puede pensarse que pretendía establecerla sólo respecto de algunos supuestos de actuación, pues en ese caso la habría colocado en los párrafos relativos a la parte específica de la disposición, y no en el enunciado general.

7. En la circular No. 243/95 de la Confederación de Cámaras Industriales de los Estados Unidos Mexicanos, su Director General, el Lic. René Espinosa⁶², señala que el argumento de que las hipotecas y los poderes son accesorios de actos mercantiles es falso, porque se trata de actos jurídicos aislados. Cuando el crédito mercantil conlleva garantías previstas en la propia ley, como es el caso de los créditos refaccionarios o de avío o cuando la designación de funcionarios societarios trae aparejada facultades legales, entonces el acto sí es accesorio y el corredor está facultado para intervenir. Pero cuando adicionalmente a un crédito se pactan garantías, o cuando adicionalmente se confiere al funcionario de la sociedad facultades o mandato, entonces se trata de actos autónomos, de naturaleza civil, en los cuales el corredor no puede intervenir, ante

⁶²Espinosa, René; *Circular No. 243/95 de la Confederación de Cámaras Industriales de los Estados Unidos Mexicanos*; México, 1995.

la gravísima consecuencia de que tales actos sean considerados por las autoridades, especialmente por los tribunales, como inconstitucionales, como en efecto lo son según su perspectiva.

IV.B.5. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LOS CORREDORES RELATIVOS A LA COMPETENCIA DE AMBOS GRUPOS CON RESPECTO A LAS AREAS EN CONFLICTO.

1. Referente a la posición de los corredores con respecto al tema en cuestión, únicamente pudimos encontrar el Memorándum informativo sobre la Problemática Actual de la Correduría Pública en el País, emitido por el Lic. Ricardo Iñiguez Segura el 8 de diciembre de 1995, en la que se exponen los siguientes argumentos a saber⁶³:

Acorde con el proceso de modernización que ha experimentado nuestra economía en los últimos años y junto con ello varias instituciones jurídicas del país, se efectuó, entre los años de 1990 a 1992, un análisis serio de los costos de transacción y de la informalidad en el tráfico mercantil. Tal diagnóstico reveló, entre otros aspectos, que en 1992 existía un grave déficit en materia de fe pública mercantil; centros de alto crecimiento económico contaban con muy pocos fedatarios, como el caso de la Ciudad de México en

⁶³Iñiguez Segura, Ricardo; "Memorándum informativo sobre la Problemática Actual de la Correduría Pública en el País", México, 1995.

donde vivían más de 15 millones de habitantes y que disponía de menos de 180 notarios.

Con el objeto de ampliar la oferta de fedantes en materia mercantil y permitir (por primera vez en la historia del país) una competencia sana y productiva que redundara en beneficio de los destinatarios de los servicios de fedación pública mercantil, la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, incrementaron las funciones del Corredor, cuidando que los requisitos de desempeño de su actividad, prohibiciones, incompatibilidad y supervisión, fueran similares o más estrictos que los que exigían a los notarios las diversas legislaciones locales, incluyendo desde luego el requisito de ser Licenciado en Derecho, con práctica profesional no inferior a dos años.

Con lo anterior se buscó llevar más fedatarios al tráfico mercantil, particularmente a los pequeños y medianos comerciantes (que representan la gran mayoría de las transacciones mercantiles), así como uniformar su actuación y su supervisión a través de la legislación federal, sin sacrificio alguno de la seguridad jurídica, sino al contrario, reforzándola, dando al propio tiempo a un mayor número de agentes económicos, la posibilidad de acudir a los servicios de un profesional del derecho investido de nuevas facultades y atribuciones fedativas en materia mercantil, sobre todo en áreas reservadas otrora únicamente al notariado mexicano.

Con independencia del impacto que los nuevos corredores públicos hubieran podido tener en el tráfico jurídico mercantil del País, la nueva legislación sobre la materia precipitó por sí misma reformas en el ámbito notarial, como la referente el Acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal que establecía como máximo la existencia de 200 notarías en el Distrito Federal y que se modificó para llegar a 250 notarios.

La figura del corredor público ofrece múltiples ventajas a los comerciantes y destinatarios de su actividad profesional fedativa, sobre todo por su manera de actuar ágil y revestida de mínima formalidad, sin dejar de reconocer que el alcance de sus nuevas funciones no ha llegado a todos los rincones de la actividad comercial y empresarial.

A pesar de ello, la correduría pública ha logrado en los años recientes avances substanciales. Menciona, por ejemplo, que en un período de 52 años (de 1940 a 1992), se otorgaron únicamente 96 habilitaciones, mientras que en apenas dos años (entre agosto de 1993 y octubre de 1995), se habilitaron 74 nuevos corredores a nivel nacional.

Por su parte, colegios de corredores públicos en coordinación con la autoridad habilitante (la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial), se han dado a la tarea de dar una amplia difusión a la correduría pública, organizando seminarios y diplomados y ofreciendo conferencias sobre el nuevo marco legal y reglamentario

de la correduría pública en México. Para esto se ha convocado a tales eventos a las instituciones de educación superior, barras y colegios de abogados, bancos, empresas de servicios financieros y en general a todos los posibles usuarios de los servicios del corredor público, así como también a los licenciados en derecho interesados en presentar los exámenes para habilitarse como corredores públicos.

Comenta que a partir de la promulgación de la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, los propios corredores públicos formulan a las autoridades habilitantes una serie de consultas a fin de conocer el criterio interpretativo en relación fundamentalmente con el Artículo 6o de la mencionada ley.

Como consecuencia a lo anterior la entonces Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, emitió el criterio identificado como "Resolución Administrativa No. 1 sobre la Correduría Pública", en la que ratificó ciertas atribuciones que desde antes de la promulgación de la Ley los corredores ya venían desempeñando sin ningún problema y puntualizó aquellas otras que la nueva normatividad federal les había conferido, que hasta entonces se encontraban reservadas únicamente al notariado mexicano.

Dentro del primer segmento se ratificó que los corredores podían seguir interviniendo como fedatarios en el otorgamiento de los siguientes actos jurídicos mercantiles:

a) Créditos refaccionarios y de habilitación o avío, con garantía hipotecaria, en términos de las disposiciones aplicables de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y

b) Créditos simples con garantía hipotecaria industrial, en términos de las disposiciones aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito.

Dentro del segundo grupo de atribuciones, innovadas por la Ley y su Reglamento, el criterio interpretativo de la autoridad, con base en los propios ordenamientos, señaló la participación de los corredores, entre otros, en los siguientes actos:

a) En la emisión de obligaciones, certificados de participación y otros títulos valor garantizados con inmuebles, y

b) En la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de toda clase de sociedades mercantiles en la que figuraren inmuebles como parte de dichos actos societarios.

Es conveniente hacer notar que las autoridades administrativas están perfectamente facultadas para la emisión de criterios como el señalado; un ejemplo por demás objetivo lo constituye la resolución administrativa de carácter federal que, desde 1980, ha venido emitiendo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (conocida en el medio fiscal como "circular miscelánea"), cuya validez nadie ha

puesto en tela de juicio ni jamás ha tachado de inconstitucional, sobre todo por los beneficios que ha representado para los contribuyentes el conocer la forma como la autoridad hacendaria interpreta y aplica un número cada vez mayor de disposiciones fiscales, que son complejas incluso en su literalidad.

A pesar de ello el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, hizo circular un documento de opinión en el que censuró el contenido de la Resolución Administrativa No. 1 en materia de correduría pública, lo que lamentablemente sirvió de base para que más tarde las autoridades del Departamento del Distrito Federal (particularmente las registrales) impidieran el acceso al servicio registral, mediante la negativa de inscripción, a un importante número de actos, convenios y contratos que antes y después de la promulgación de la Ley Federal de Correduría Pública ya venían siendo inscritos.

Por otra parte y con la finalidad de aclarar lo que hasta ese momento parecía un simple malentendido, con fecha 7 de septiembre de 1995 la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial remitió a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, una nota en la que expresaba sus comentarios respecto de las opiniones formuladas por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, ponderando, en una u otra forma, los siguientes argumentos:

- Que los actos en que los corredores públicos estaban interviniendo como fedatarios y que involucraban inmuebles en garantía, estaban siendo inscritos sin ninguna objeción por los Registros Públicos de las demás entidades federativas del país y lo habían sido aún antes de la vigencia de la Ley de la materia y de su Reglamento;

- Que en la supuesta inconstitucionalidad de la que estarían afectados, sin conceder, tanto la Ley Federal de Correduría Pública como su Reglamento (y la Resolución No. 1 en consecuencia), por ratificar y conceder en uno u otro caso facultades a los corredores para intervenir en determinados actos relacionados con inmuebles, convenía apuntar que dicha tesis no se encontraba apoyada en forma expresa por precepto alguno de nuestra Constitución Política, ni por ley federal alguna, ni por la jurisprudencia existente sobre el artículo 121 constitucional y si contradicha en cambio por diversas leyes del Congreso de la Unión que regulaban actos relativos a inmuebles para ser fedados y formalizados por los corredores públicos; y,

- Que los tribunales federales habían resuelto abrumadoramente no declarar la inconstitucionalidad del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, respecto de los amparos promovidos por los Colegios de Notarios de diversos Estados de la República.

Sobre la presunta violación al artículo 121 constitucional, el problema se presenta con dimensiones todavía mayores: si, como lo

sostiene el notariado mexicano y lo avalan las autoridades del Departamento del Distrito Federal, por imperativo del citado dispositivo constitucional, los bienes muebles en inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación, tratando con ello de excluir a los corredores, como fedatarios públicos federales, del ámbito mobiliario e inmobiliario local (estatal), entonces salta a la vista la pregunta del por qué de la existencia de un importante número de operaciones inmobiliarias y mobiliarias fedadas por Notarios Públicos de diferentes Estados de la República, pero referidas a muebles e inmuebles ubicados fuera de las entidades o municipios para los que han sido designados.

De ser cierta tal aseveración, entonces también todos esos actos autenticados por notarios están afectados de nulidad y los riesgos que conllevan tal sanción son de proporciones inconmensurables y pueden provocar un caos nacional a nivel crediticio y de validez de sus garantías.

Por otra parte, resalta el autor en cuestión, que las propias autoridades del Departamento del Distrito Federal y del Registro Público de Comercio reconocieron expresamente que el problema no era estrictamente jurídico sino económico, ya que por primera vez el notariado mexicano tenía frente a sí un fedatario público de corte federal que estaba compitiendo en igualdad de circunstancias fedantes, pero a costos menos onerosos.

Posteriormente el Lic. Iñiguez menciona que el 19 de octubre de 1995, el titular de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal emitió diverso comunicado, en el que no sólo manifiesta su inconformidad con la resolución administrativa emitida por la Secretaría de Comercio, sino que, sustituyendo en sus funciones al Poder Judicial Federal, resolvió sobre la inconstitucionalidad de la propia resolución administrativa, del Reglamento Interior de la propia dependencia y del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública.

Paralelamente al rechazo de instrumentos formalizadores de actos mercantiles con garantías inmobiliarias (particularmente las mismas garantías hipotecarias que antaño venían siendo aceptadas e inscritas), se negaron también actos relacionados con el otorgamiento de facultades legales de representación en materia mercantil societaria, argumentando que los corredores públicos carecen de facultades para fedar poderes y actos de representación en general.

Lamentablemente, quienes así actuaron desconocen que las personas morales mercantiles (sociedades en su generalidad), siempre actúan a través de sus órganos de administración, representación y control, todo lo cual está previsto por la Ley General de Sociedades Mercantiles; aceptar lo contrario sería tanto como pretender que los corredores, por ejemplo, únicamente constituyeran las sociedades y luego que un notario público extendiera los poderes y facultades legales de representación.

En síntesis y alegando una invariable "civilidad" de todo tipo de mandato, se rechazaron formalizaciones (protocolizaciones) de asambleas de accionistas y de juntas de consejos de administración fedadas ante corredor, argumentando la existencia de "poderes" cuyo otorgamiento, sin conceder, está sólo reservado al notario, confundiendo así las facultades de representación de la sociedad con los contratos civiles de mandato celebrados entre mandantes y mandatarios.

Por otra parte y, como último comentario, por lo que toca a las operaciones de crédito bancario ya realizadas y cuyo registro se encuentra suspendido o ha sido negado de plano, coloca a las instituciones acreditantes en una crítica situación de inseguridad y de altísimo riesgo económico, impidiéndoseles la legal ejecución de sus garantías por la falta de inscripción registral, requisito éste indispensable para la procedencia de las acciones judiciales que entablaren contra de aquellos deudores que incumplan con sus obligaciones de pago.

V. CONCLUSIONES

1. Ambas figuras, la del notario y la del corredor se desarrollan a través de la historia, obteniendo cada vez una mayor importancia y participación en el mundo del derecho. Estos fedatarios intervendrán en diversos negocios y actos jurídicos, estando el corredor público limitado a participar en cuestiones de comercio exclusivamente.

2. México se encuentra organizado como una república representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación.

3. Las facultades que no están expresamente concedidas por la Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados, por lo tanto, los Estados integrantes de la Federación, en la esfera de su competencia gozan de autonomía plena para ejercer sus facultades y, en caso de excederlas, se estará en la presencia de un acto inconstitucional.

4. Por disposición constitucional, el Congreso de la Unión puede producir legislación civil federal que sólo es eficaz para los actos, derechos, obligaciones, convenios y contratos civiles que impliquen la aplicación de leyes federales o tratados internacionales que

formen parte del orden jurídico nacional, fuera de esto, la legislación civil se entiende de carácter estrictamente local.

5. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación, "lex rei sitiae", según lo dispone la Constitución en la segunda fracción del artículo 121, lo que nos lleva a la conclusión de que los inmuebles quedan reservados al derecho civil.

En virtud de lo anterior, mientras los actos jurídicos lato sensu, que tengan por objeto bienes inmuebles, no adquieran una finalidad fundamentalmente especulativa, no se justificará que los mismos sean regulados en materia federal, sino que deberán de estar sujetos a los principios del derecho civil.

6. El artículo 73 de la Carta Magna, establece de manera limitativa la competencia legislativa del Congreso de la Unión y en su fracción X lo faculta para legislar en toda la República sobre comercio, por lo que éste queda encuadrado en el ámbito federal.

7. A partir de la promulgación de la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento se genera confusión sobre la competencia de los corredores públicos en cuestiones como la capacidad de estos funcionarios en el otorgamiento de poderes, la constitución de sociedades mercantiles cuando se aporten bienes inmuebles, así como en diversos actos en los que tienen que ver estos últimos bienes.

8. El corredor público encuentra limitada su actuación exclusivamente al derecho mercantil, como ya se mencionó, y al actuar como fedatario público no podrá intervenir en actos en los que estén involucrados bienes inmuebles, salvo en las excepciones específicamente señaladas en la ley.

9. El corredor se encuentra facultado para ratificar diversos actos de afectación de bienes inmuebles, tal y como se señala en varias leyes, al igual que ratificar cartas poder, lo que únicamente implica la confirmación del fedatario de la identidad de los otorgantes y de la autenticidad de las firmas que calzan el documento, pero definitivamente no podrán dar fe del acto mismo de afectación o del otorgamiento de poderes ya que esto sale de su competencia por estar conferido al derecho civil.

10. El Artículo 6o del la Ley Federal de Correduría Pública otorga la facultad a los corredores para actuar como fedatarios en la constitución de sociedades mercantiles, asimismo el Artículo 6o del Reglamento de esta Ley señala que en estos actos (entre otros), cuando en las leyes y reglamentos se haga referencia a "notario o fedatario público", se entenderá que se refiere a "corredor público".

No nos encontramos de acuerdo con lo expuesto en el párrafo anterior, principalmente en lo que se refiere a la constitución de una sociedad mercantil en la que figuren bienes inmuebles como parte de dichos actos societarios, pues, como ya señalamos, los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación.

Además, en tanto que el artículo a que nos referimos determine que esas leyes o reglamentos son los federales, tengan o no naturaleza mercantil, implicará reconocer expresamente al Congreso General una competencia para legislar en materia civil, que la Constitución no le otorga.

11. El corredor público no puede intervenir en términos generales en materia hipotecaria, cuando lo hipoteca se constituye sobre bienes inmuebles, salvo en el caso de las hipotecas mercantiles, es decir cuando se trate de buques, navíos, aeronaves, ferrocarriles y unidades industriales, agrícolas o ganaderas.

Al respecto algunos autores consideran que si bien es cierto que existe norma expresa conforme a la cual los corredores públicos pueden ser fedatarios en la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles, tal disposición es objetable en cuanto a su constitucionalidad ya que, siendo el contrato de hipoteca un acto de naturaleza civil, el Congreso de la Unión no tiene facultades para regularlo en cuanto a su forma o a su fondo, en ley de naturaleza mercantil y, por ello, de carácter federal, es decir su regulación estaría reservada expresamente por virtud del Pacto Federal, a los Estados. Exponemos simplemente este punto de vista, pues sería facultad exclusiva del Poder Judicial determinar la constitucionalidad de la disposición en cuestión.

12. La Comisión Federal de Competencia y la Ley Federal de Competencia Económica tienen como principal objeto la protección del proceso de competencia y de libre concurrencia en los mercados de bienes y servicios, por lo que sólo están sujetos a la misma los agentes económicos y demás entes que de cualquier forma participen en la actividad económica. Por lo tanto, el ejercicio de la fe pública por parte de corredores y notarios, al no configurar una actividad económica, porque no ejercen el comercio, no se encuentra regulada por ellas y como consecuencia, no gozan de facultades para determinar un supuesto monopolio por parte del notariado con respecto a la fe pública.

13. Consideramos que la única vía para solucionar esta controversia definitivamente sería la de reformar los preceptos de la Ley Federal de Correduría Pública que son materia de polémica. Dicha modificación legislativa sólo correspondería al Congreso de la Unión, y en nuestra opinión debería incluir los siguientes puntos, a saber:

- a) El establecimiento claro de las operaciones mercantiles y actos de comercio en que puedan intervenir los corredores públicos, sobre todo en lo que respecta a aquellos en que se involucren bienes inmuebles en garantía y facultades legales de representación de los entes mercantiles, y
- b) Reconocer expresamente si el corredor público tiene atribuciones para intervenir como fedatario en todos aquellos actos,

convenios, contratos y hechos de naturaleza mercantil previstos por las leyes y reglamentos federales que así lo regulen, particularmente los derivados de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Consideramos que esta reforma es completamente necesaria tanto para proporcionar la seguridad jurídica que busca toda aquella persona que acude ante un fedatario público, en este caso el corredor, así como para evitar una posible crisis posterior, consecuencia de cuestionar la validez de tales actos.

BIBLIOGRAFIA

1. Allende, Ignacio M.; *La Institución Notarial y el Derecho*, Abelard-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1969.
2. Andrade, Eduardo; *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada*; P.G.R., Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., 1994.
3. Arellano García, Carlos; *Derecho Internacional Privado*; Ed. Porrúa, México, 1984.
4. Bautista Ponde, Eduardo; *Origen e Historia del Notariado*, Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1967.
5. Barrera Graf, Jorge; *Tratado de Derecho Mercantil*; Vol. 1. Ed. Porrúa, México, 1957.
6. Borja Soriano, Manuel; *Teoría General de las Obligaciones*; 13a edición, Ed. Porrúa, México, 1994.
7. Burgoa Orihuela, Ignacio; *Derecho Constitucional Mexicano*; Ed. Porrúa, México, 1985.
8. Canosa Vide, Ramón; "Proceso Histórico de la Correduría Mercantil Española", *Revista de Derecho Mercantil*, Tomo II, Madrid, 1946.
9. Cervantes Ahumada, Raúl; *Derecho Mercantil*; Primer Curso, Ed. Herrero, México, 1980.
10. *Código de Comercio de los Estados Unidos Mexicanos*. México 1884. Colección del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.
11. *Código de Comercio de los Estados Unidos Mexicanos*, 6a ed., Ed. Herrero Hermanos Sucesores, México, 1912.
12. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada*. P.G.R. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. 1994.
13. David, René; *Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, Ed. Aguilar, Madrid, 1969.

14. De Pina Vara, Rafael; *Derecho Mercantil Mexicano*; Ed. Porrúa, México, 1958.
15. Díaz Bravo, Arturo; "Las recientes reformas a la Ley General de Sociedades Mercantiles: aciertos, desaciertos y desconciertos", *Estudios Jurídicos en Memoria de Jorge Barrera Graf*, Ed. Porrúa, México, 1993.
16. *Diccionario Jurídico Mexicano*; Tomo IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., 1985.
17. Gimenez Arau, Enrique; *Introducción al Derecho Notarial*, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1944.
18. Luján Muñoz, Jorge; *Los Escribanos de las Indias Occidentales*, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, Guatemala, 1977.
19. Malarriaga, C. Carlos; *Tratado Elemental de Derecho Comercial*; Ed. Tipografía, Editora Argentina, 1a edición, Tomo II, Buenos Aires, Argentina, 1951.
20. Mantilla Molina, Roberto; *Derecho Mercantil*, Ed. Porrúa, 8va edición, México, 1966.
21. Mantilla Molina, Roberto; *Derecho Mercantil. Introducción y Conceptos Fundamentales de las Sociedades*. 28 edición, México, Ed. Porrúa, 1992.
22. Martín de Eixalá, Ramón; *Instituciones de Derecho Mercantil de España*; Barcelona, 1948.
23. Orenday González, Arturo; *Jurisprudencia Notarial*; OGS Editores, México, 1995.
24. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; *Derecho Notarial*, Ed. Porrúa, México, 1989.
25. Rios Hellig, Jorge; *La Práctica del Derecho Notarial*, Ed. Mc. Graw Hill, S.A. de C.V., México, 1995.
26. Rodríguez Rodríguez, Joaquín; *Curso de Derecho Mercantil*; Tomo I, Ed. Porrúa, 1979.
27. Rodríguez de San Miguel, Juan, *Curia Filípica Mexicana*, Librería General de Eugenio Maillefent y Compañía, París y México, 1858.

28. Soriano Bolaños, Manuel; *El Corredor Público en el Derecho Mercantil Mexicano*; UNAM, México, 1993.

29. Tena Felipe de Jesús, *Derecho Mercantil Mexicano*; Ed. Porrúa, México, 1994.

30. Tena Ramírez, Felipe, *Derecho Constitucional Mexicano*, 18va edición, Ed. Porrúa, México, 1981.

ARTICULOS

1. "Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal a la consulta formulada respecto del criterio interpretativo emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial"; México, 1995.

2. "Argumentos para Fundamentar la Competencia Local en Materia de Hipotecas y Poderes", México, 1996.

3. Díaz Bravo, Arturo; "Opinión Dirigida al Consejo de Notarios del Distrito Federal"; México, 1995.

4. Sánchez Bringas, Enrique; "La Competencia Normativa de los Notarios y de los Corredores Públicos Conforme al Orden Jurídico Nacional", estudio solicitado para su publicación en la *Revista de Derecho Notarial*; México, 1995.

5. Borja Martínez, Francisco; "Opinión sobre la Resolución Administrativa Número 1 del Director General de Registros Comerciales de la SECOFI"; México, 1995.

6. Trigueros Gaisman, Laura; "Opinión sobre la Interpretación del Artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública Formulada por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial", México, 1996.

7. Espinosa, René; *Circular No. 243/95 de la Confederación de Cámaras Industriales de los Estados Unidos Mexicanos*; México, 1995.

8. Iñiguez Segura, Ricardo; "Memorándum Informativo Sobre la Problemática Actual de la Correduría Pública en el País", México, 1995.