

435



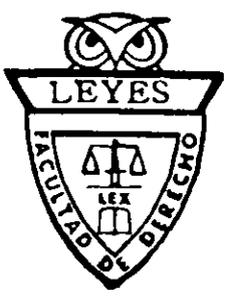
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ESTUDIO JURIDICO DE LAS FACULTADES DE LOS FEDATARIOS PUBLICOS

288506

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
C. MIGUEL IBARRA SANTIAGO



CD. UNIVERSITARIA, D. F. SEPTIEMBRE DE 2000



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.

Mi mas profundo agradecimiento al LICENCIADO  
BENJAMÍN CERVANTES CARDIEL, simbolo de  
sabiduria y amor a la enseñanza, por brindarme  
sus conocimientos y su valioso tiempo y sin el cual  
no hubiese sido posible la elaboración del presente  
trabajo, quien ha sido un verdadero guía para mi  
vida profesional.

*A mis padres:*

Por todo lo que me han dado y a quienes he  
dado tan poco y nunca podre agradecerles  
que hayan hecho de mi lo que soy.

*A mis hermanos:*

Edmundo, Serafin, Graciela,, Reyna, Arturo,  
Nicolas, Luis, Saul, Ignacio, y Leonardo de  
quienes he aprendido que al ser tan  
diferentes nos complementamos conformando  
una unidad.

*A mis esposa:*

*El amor de mi vida, de quien he  
recibido todo su apoyo para concluir  
este trabajo, resultado del esfuerzo mutuo*

*A mis hijos.*

*Daniel Santiago y Miguel Angel A quienes les doy  
gracias por darme las fuerzas y el motivo para  
mejorar día a día.*

*A todos los maestros que colaboraron  
para mi formación profesional, un  
especial agradecimiento a los  
Licenciados Hugo e Ismael Chirino  
Castillo y al Doctor Iván Lagunes Pérez*

*A la Universidad Nacional Autónoma  
de México:*

*A la Facultad de Derecho*

*Al honorable Jurado:*

*Que tenga a bien designar esta  
Facultad*

**GRACIAS A DIOS.**

## I N D I C E

	PAG.
INDICE.....	I
INTRODUCCION.....	V
CAPITULO 1.....	1
1. 1.-EVOLUCION HISTORICA.....	1
1. 1. 1.-ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FUNCION NOTARIAL.....	1
1. 1. 2.-EN LA ANTIGÜEDAD.....	1
1. 1. 3.-EN MEXICO COLONIAL.....	8
1. 1. 4.-EN MEXICO INDEPENDIENTE.....	10
1. 1. 5.-ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FUNCION DE LA CORREDURIA PUBLICA.....	15
1. 1. 6.-EN LA ANTIGÜEDAD.....	17
1. 1. 7.-EN MEXICO COLONIAL.....	25
1. 1. 8.-EN MEXICO INDEPENDIENTE.....	29
1. 2. EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.....	36
1. 2. 1.-DE LA REGULACION DEL NOTARIADO Y EL CORREDOR PUBLICO.....	36
1. 2. 2.-EL PRÓBLEMA DE LA INJERENCIA DE LAS DISPOSICIONES QUE REGULAN AL NOTARIO Y AL CORREDOR PUBLICO.....	47
1. 2. 3.-CONSECUENCIAS EN EL SUPUESTO DE INJERENCIA RESPECTO A SU REGULACION.....	50

CAPITULO 2.....	54
2. PROBLEMATICA DE LA FE.....	54
2. 1.-CONCEPTO DE FE.....	54
2. 2.-LA FE RELIGIOSA.....	55
2. 3.-FINALIDAD PRACTICA Y ORIGENES.....	55
2. 4.-CONCEPTO DE FE PUBLICA.....	55
2. 5.-BUENA FE.....	56
2. 6.-LA FE PUBLICA Y EL ESTADO.....	57
2. 7.-HECHOS QUE DAN ORIGEN A LA FE PUBLICA.....	58
2. 8.-DIVERSAS CLASES DE FE PUBLICA.....	58
2. 9.-CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE FE.....	61
2. 10.-AUTENTICACION.....	62
2. 11.-LA FE PUBLICA Y LA SEGURIDAD JURIDICA.....	64
CAPITULO 3.....	65
3. 1. CARACTERISTICAS Y REQUISITOS DEL NOTARIO.....	65
3. 1. 1.-FUNDAMENTO Y DETERMINACION DE LA FUNCION NOTARIAL.....	66
3. 1. 2. CONCEPTO DE NOTARIO.....	67
3. 1. 3.-REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE.....	68
3. 1. 4.-EL NOTARIO COMO LICENCIADO Y ASESOR JURIDICO.....	70
3. 1. 5.-EL PROTOCOLO NOTARIAL.....	72

3. 2. CARACTERISTICAS Y REQUISITOS DEL CORREDOR.....	75
3. 2. 1.-FUNDAMENTO Y DETERMINACION DE LA FUNCION DEL CORREDOR PUBLICO.....	75
3. 2. 2.-CONCEPTO DE CORREDOR.....	75
3. 2. 3.-REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE.....	76
3. 2. 4.-EL CORREDOR COMO LICENCIADO Y ASESOR JURIDICO.....	80
3. 2. 5.-EL PROTOCOLO DEL CORREDOR.....	81
 CAPITULO 4.....	 83
4. 1. FACULTAD Y AMBITO DE EJERCICIO DEL NOTARIO.....	83
4. 1. 1.-EFICACIA Y LIMITES.....	83
4. 1. 2.-RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO.....	83
4. 1. 3.-LA FUNCION NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA.....	85
4. 1. 4.-LA SEGURIDAD JURIDICA DE LA ESCRITURA.....	86
4. 1. 5.-EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL COMO PRUEBA LEGAL.....	88
4. 1. 6.-CONSECUENCIAS JURIDICAS EN EL EXCESO DE SUS FUNCIONES.....	90
 4. 2. FACULTAD Y AMBITO DE EJERCICIO DEL CORREDOR.....	 92
4. 2. 1.-EFICACIA Y LIMITES.....	92
4. 2. 2.-RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR.....	93
4. 2. 3.-LA FUNCION DEL CORREDOR Y LA SEGURIDAD JURIDICA.....	94
4. 2. 4.-LA SEGURIDAD JURIDICA DEL ACTA Y LA POLIZA.....	95
4. 2. 5.-EL INSTRUMENTO PUBLICO DE CORREDURIA COMO PRUEBA LEGAL.....	96
4. 2. 6.-CONSECUENCIAS JURIDICAS EN EL EXCESO DE SUS FUNCIONES.....	97

CAPITULO 5.....	112
5. FORMALIDADES DE LOS CONTRATOS.....	112
5.1 .-ELABORACION DE LAS ESCRITURAS CONFORME LO MARCA LA LEY.....	112
5. 2.- A TRAVES DEL NOTARIO.....	113
5. 3.- A TRAVES DEL CORREDOR.....	125
5. 4.- SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LAS ACTIVIDADES DE AMBOS FEDATARIOS.....	136
5. 5 .- FORMALIDADES QUE MARCA LA LEY.....	139
5. 6.- DECLARACIÓN DE CAPACIDAD.....	142
5. 7.- VENTAJAS DE LA INTERVENCION NOTARIAL.....	144
5.8.-VENTAJAS DE LA INTERVENCION DE CORREDOR PUBLICO.....	145
CONCLUSIONES.....	146
BIBLIOGRAFIA.....	148

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

El motivo de este estudio tiene como finalidad esencial revisar las funciones de los fedatarios públicos en especial la que ejercen los notarios y los corredores públicos a través de la historia, ya que pretendemos llegar a conclusiones que permitirán dar la pauta para afirmaciones que sean certeras por la validez de la norma jurídica y con base en la pirámide jurídica atribuida a Kelsen, y que son aquellas que guardan la debida congruencia por lo señalado en la constitución y en términos generales por el orden normativo vigente.

Primeramente revisaremos los incipientes antecedentes que han surgido en el mundo y que darán fundamento a la existencia de la actividad notarial revisando además los que surgieron en la época colonial hasta llegar a nuestros días, de igual manera se revisará la función de los corredores, con la finalidad de establecer y delimitar los elementos y materia de cada una de estas funciones.

De ahí surge la necesidad de precisar, que no obstante que tanto la regulación del notario y la del corredor público están plenamente determinadas, es necesario abordar una cuestión de actualidad de suma importancia derivada de la regulación actual de la función del corredor y que fundamentalmente consiste en precisar si el corredor público esta facultado para dar fe de actos o contratos relativos a inmuebles o derechos reales o si por el contrario dichas facultades se reservan al notario público, y si ello implica una violación a la ley federal de la competencia económica.

En tal virtud, amén del análisis de los diversos ordenamientos mencionaremos las opiniones emitidas por diversos organismos estatales y particulares al respecto, con el único objeto de precisar mi punto de vista al respecto, y proponer en su caso las reformas que se requieran, a fin de evitar conflictos entre dos instituciones que lo único que los

## **CAPITULO 1.**

### **1. 1. - EVOLUCION HISTORICA.**

Es indispensable, en todo trabajo de investigación analizar en primer término su historia pues del estudio de ésta, tendremos la base para conocer y seguir su desarrollo hasta la época actual, pasando por sus diferentes etapas y que en última instancia explican lo que puede afectar la vida institucional de un estado.

De esta manera, se analizará un hecho que tiene una gran trascendencia; que es el nacimiento de la fe pública y por consecuencia el de su regulación y que es el punto de partida en donde emergen un sinnúmero de normas jurídicas que deben precisarse en que área del derecho se ubican, ya que es principio del derecho, el análisis de la norma que sea más idónea al caso concreto.

#### **1. 1. 1- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FUNCION NOTARIAL.**

Precisar el momento mismo en que el concepto llamado fe pública aparece en las primeras civilizaciones es muy difícil, y es aún más complicado establecer el instante en que se le otorga esta facultad a una persona en particular, sin embargo los autores que se han interesado en esta actividad del quehacer jurídico señalan los siguientes antecedentes:

#### **1. 1. 2. - EN LA ANTIGÜEDAD.**

Se hará notar, como lo señala Bañuelos Sánchez que en las sociedades primitivas, las actividades sociales se daban ante la vista del pueblo en forma totalmente pública y al saberlo

y conocerlo todos los habitantes, respetaban estos hechos por haber sido presenciados por todos,<sup>1</sup> es decir por haberse realizado en forma pública, de lo que se desprende que no era necesaria la actividad de los fedatarios.

Al desenvolverse las sociedades y como consecuencia del crecimiento de la población, se requiere que tales actos se realicen ante la presencia de testigos, siendo éstos representantes del pueblo que se reunían en asambleas y en donde declaraban los interesados en forma oral y revistiendo algunos actos específicos con determinadas solemnidades, posteriormente con el uso de la escritura se logró facilitar los medios de prueba y dado que la autenticidad es inherente a los actos del poder público se acudía ante los tribunales o magistrados para darle a esos actos privados la fuerza de autenticación que no tenían.

Partiendo de la opinión de autores, de entre los cuales destacan Giménez-Arnáu, Bañuelos Sánchez, así como Carral y De Teresa, coinciden en señalar que en un principio tal como ya lo hemos expuesto, las sociedades primitivas llevaban a cabo sus actos sociales en forma pública, por lo que no era necesaria la actividad de los fedatarios, es con la invención de la escritura que se logra facilitar los medios de prueba y se avanza a una época de formalismo escrito, donde los particulares, al acudir a los magistrados o a los tribunales como fuente de autenticación por proceder del poder público, le dan al acto privado la fuerza necesaria para ser respetado.<sup>2</sup>

Así surgen a la actividad cotidiana las personas denominadas escribas, según lo indica Tomas Diego Bernard cuando dice que, " ... son como redactores de documentos, como encargados de ajustar las voluntades de las partes en el convenio escrito, aconsejando según derecho.. y así lo reconocen numerosos notarialistas contemporáneos, como el antecedente

<sup>1</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Derecho Notarial. Tercera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México. 1984. pág. 8.

<sup>2</sup> Véase GIMENEZ-ARNAU, Enrique. Derecho Notarial. Treccava Edición, Universidad de Navarra, Pamplona, España. 1976. pág. 44 a 46, Cit por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, Ob. Cit. pág. 2 Cit. por CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral.

remoto de la función notarial de nuestros días ...”<sup>3</sup>

A continuación se analizarán brevemente las culturas más importantes que se ocuparon de dar impulso a la fe pública:

**Hebreos.-** Cuando los contratantes ignoraban el arte de escribir, estaban obligados a reclamar la intervención del oficial destinado a tal efecto llamado escribano o escriba, de los cuales el pueblo hebreo tenía muchas clases; entre ellos los escribas reales, que tenían como principal finalidad el autenticar los actos del rey; los escribas de la ley que interpretaban textos legales, los del pueblo que redactaban convenciones entre particulares y los del estado que tenían el derecho de poner su sello público sobre leyes, sentencias y actos de los particulares.

**Egipto.-** País considerado como el origen de muchas instituciones que tuvieron importancia en la antigüedad y que repercutieron en diversas creaciones jurídicas de los pueblos griego y romano.

Según José María Mengual y Mengual,<sup>4</sup> los escribas egipcios podían compararse con el notario actual que se encarga de la correcta redacción de los contratos, pero no los autenticaban, pues esto lo hacía el magistrado por imposición de su sello, en virtud del cual el instrumento privado tenía el carácter público.

Al respecto, como lo indica Bañuelos, para que el documento redactado por el escriba tuviera valoración instrumental, debía ser remitido al funcionario o sacerdote que tuviera esas funciones, por lo que, por la sola obra del escriba no se adquiría el carácter de instrumento

<sup>3</sup> BERNARD, Tomás Diego, Voz “Escriba”, en *Enciclopedia Jurídica Ormeba*.

<sup>4</sup> MENGUAL Y MENGUAL, José María, citado por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. *Ob. Cit.* pág. 10

público.<sup>5</sup>

**Grecia.-** Nos señala Bañuelos<sup>6</sup> que en Grecia existió el funcionario llamado mentor, que etimológicamente significa “Hacer memoria “ que por lo mismo le correspondía estar encargado de formalizar y registrar los tratados públicos, contratos privados y convenios, adquiriendo por esa razón autenticidad, como lo señala Gimenez-Arnáu<sup>7</sup>.

**Roma.-** Como origen de un sinnúmero de instituciones jurídicas y antecedentes que han influido directamente en los sistemas jurídicos del mundo entero y en donde por supuesto está incluido el nuestro, encontramos en sus textos legales e históricos, que los romanos consideraron de gran importancia el desempeño de la función notarial.

En la obra de Gimenez-Arnáu<sup>8</sup> así como en la de Buñuelos Sánchez<sup>9</sup> encontramos una recopilación de los nombres que los romanos les daban a las personas que desempeñaban funciones notariales, entre ellos señalaremos los siguientes; escriba, librarius, actuarius, tabularius, tabelius, grafarius, amanuensis, cancelarius y notarius.

La diversidad de nombres investigados además por importantes autores, prueba que la función notarial se encontraba dispersa y otorgada a multitud de oficiales públicos y privados, por lo que se dice que ya estaba creada la función notarial, aunque no estuviera creado el funcionario ideal.

Posteriormente se encuentra la designación de tabularius correspondiendo a aquéllos que tenían la facultad de certificar los actos de los jueces en las provincias y de las personas

---

<sup>5</sup> *Ibidem*, pág. 11

<sup>6</sup> *Ibidem* pág. 12

<sup>7</sup> GIMENEZ-ARNAU, Enrique, *Ob. Cit.* pág. 89.

<sup>8</sup> *Ibidem*, pág. 93

<sup>9</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán *Ob. Cit.* pág. 16

que tenían la misión de cobrar impuestos y tributos para el estado y es aquí cuando encontramos que en un principio sólo los oficiales públicos podían testificar los actos con carácter de auténticos, pero posteriormente termina por hacerlo también el que sin tener un cargo público contaba con el conocimiento de la caligrafía y de las leyes.

El tabulario históricamente precede a los tabeliones. Estos tienen su origen en las costumbres sociales mientras que los primeros lo tienen en el derecho público. Los tabeliones surgen en la época de los emperadores cristianos, eran escribientes profesionales con carácter privado, que en los días de mercado se dedicaban a redactar actos y contratos de la vida civil y a medida que incorporaron testigos en tales documentos se estableció confianza y garantía en los mismos y al someterlos a inspección la autoridad les reconoció autenticidad a tales escritos, es así como surge el documento llamado instrumentae pública confecta, el cual se consideraba como prueba plena, teniendo como requisito que, el tabelion, en caso de controversia, juraba que era verídico y real el contenido de tal escrito.

Es conveniente indicar, tal como lo señala el jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo<sup>10</sup> que en el Corpus Iuris Civilis del emperador Justiniano, existe por primera vez una regulación formal de la actividad del Notariado, ya que entre otras cosas, determina las características del protocolo y otorga el carácter fidedigno al documento redactado por el tabelión.

También nos señala el autor antes mencionado<sup>11</sup> que al principio del siglo IX, Carlomagno, al legislar en las Capitulares, estableció respecto a la actividad notarial, entre otras disposiciones, que el instrumento notarial tiene el valor probatorio de una sentencia ejecutoriada.

---

<sup>10</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Segunda Edición Editorial Porrúa, México, 1983. pág. 1

<sup>11</sup> Ibidem. Pág. 3.

Se debe agregar como sobresalientes en el aspecto notarial la constitución de CXV, del Emperador de Oriente, León VI " El Filósofo ", así como, la constitución de Maximiliano, quien también era emperador; De la primera comentaremos, que se hace un estudio sistemático de los tabularios, estableciendo requisitos intelectuales, exámenes y elevadas condiciones morales.

De la segunda se agrega la opinión de Bañuelos Sánchez que constituye ya todo un tratado sobre el derecho notarial y nos señala entre otros aspectos las cualidades que debía reunir el notario, el establecimiento del protocolo notarial, la prohibición de alterar los documentos protocolizados el número de testigos en los testamentos y otros lineamientos que han tomado como base diversas legislaciones notariales.<sup>12</sup>

**Bolonia.**- Es importante señalar que en el Siglo. XIII destacó la figura del notario Rolandino Passaggeri, que como lo señala Carral y de Teresa<sup>13</sup> en concordancia con Gimenez-Arnáu, tuvo la idea de enseñar el derecho en un orden distinto, bajo un sistema diferente, aplicando los principios legales a la redacción de los instrumentos públicos, construyendo así las bases de la futura ciencia notarial. Entre sus obras más notables están, la Summa Artis Notariae, que corrige y mejora las fórmulas notariales en uso y el Tractus Notularum, que contiene estudios de derecho notarial<sup>14</sup>

**España.**- Aporta desde luego un gran número de disposiciones jurídicas notariales, ya que, desde el año 600 D.C. se estableció en las 46 fórmulas visigóticas, según Carral y de Teresa<sup>15</sup> que el escriba presencie, confirme y jure en derecho, implicando a este hecho un principio de fe pública.

<sup>12</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. *Ob. Cit.* pág. 32 a 46

<sup>13</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Ob. Cit.* págs. 67 a 68

<sup>14</sup> GIMENEZ-ARNAU, Enrique. *Ob. Cit.* pág. 99

<sup>15</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Ob. Cit.* pág. 69

En el siglo XII se encuentra el Fuero General de Jaca, donde se impone la forma escrita para los actos y se otorga obligatoriedad a la función notarial.

Surge después el Fuero Juzgo que ordena la existencia de los escribanos del rey, escribanos comunales del pueblo y notarios privados que en forma privada daban fe pública.

En 1225 surge el Fuero Real que atribuye al rey el nombramiento de los escribanos, se estableció el signo notarial como garantía de autenticidad y la fe de conocimiento de las personas que ante él otorgaron alguna cosa.

Alfonso X “ El Sabio ” realiza una obra de recopilación llamada Las Siete Partidas y establece el modo de hacer las escrituras, sus formalidades, los honorarios y responsabilidad de los escribanos así como ordenar que la deposición de testigos no valía contra el escribano de buena fama si se encontraba la nota en el libro que llevaban de registro.

Otra importante Ley es la Pragmática de Alcalá, otorgada por los Reyes Católicos en 1503, la cual señala el nacimiento del protocolo actual, ordenando se sustituyan las notas en los registros por la redacción del documento completo, incluyendo firma y signo, se estructura el proceso de formación del instrumento público y la custodia del protocolo.

Posteriormente surgen otras disposiciones sobresalientes, que no son objeto de este estudio, sobre la enajenación de oficios, entre ellos la venta de oficios escribaniles, hasta que surge la Ley Orgánica del Notariado de 1862, que sienta las bases para el concepto moderno de la función notarial y de la fe pública.

**Francia.-** Con la Revolución Francesa se logra una importante reforma en el campo jurídico y es precisamente la Ley Francesa llamada del 25 Ventoso de 1803, la que pone fin a

la confusión de lo judicial con lo extrajudicial y también a la enajenación de oficios. Esta ley será el modelo a seguir, por lo que los reformadores españoles se basan en ella al expedir la mencionada Ley del Notariado de 1862, la que seguirá en los países de América del Sur.<sup>16</sup>

### 1. 1. 3. EN MEXICO COLONIAL.

La función notarial se da ya como tal, con el descubrimiento de América, con el Escribano del Consular del Mar, llamado Rodrigo de Escobedo, que venía entre los miembros de la expedición al mando de Cristóbal Colón y es quien da fe de la toma de posesión de la isla de Guanahani, por lo que la historia lo considera el primer escribano que ejerció en América.<sup>17</sup>

Se menciona lo ocurrido en la época de la Nueva España con Hernán Cortéz, conquistador español ya en tierras de América quien solicitó en Santo Domingo una escribanía del Rey, con resultados infructuosos, otorgándosele más tarde la escribanía del Ayuntamiento de Azúa, en 1512, y durante la gobernatura de Diego de Velázquez en Santiago de Baracoa obtuvo la escribanía de este lugar, como recompensa a su valor en el campo de batalla, extendiéndola hasta el año de 1519, por lo que aunado a los cinco años de Asúa dan un total de quince años

Con lo anterior se entiende que Hernán Cortez es un gran precursor de la actividad notarial, por lo que las Leyes de Castilla tuvieron una rápida incorporación en la Nueva España; así vemos que el 9 de agosto de 1525, se abre el volumen primero del protocolo de Juan Fernández del Castillo, con el otorgamiento de un instrumento que lleva el número uno, Se trata de un mandato conferido por Mendoza Suárez a Martín del Río, para cobrar \$ 62. 00 más 4 tomines de oro de minas de su deudor Pedro de Maya, “.

<sup>16</sup> NERI ARGENTINO, I. Derecho Notarial Tratado Teórico y Práctico; Volumen I, Parte General, 1ª Edición, Editorial de Palma, Buenos Aires 1980. Pág. 56

<sup>17</sup> GONZALEZ PALOMINO José; Instituciones de Derecho Notarial; Tomo I, Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1948.

Respecto de la escribanía se puede agregar, siguiendo a Pérez Fernández del Castillo<sup>18</sup> que era una actividad privada que realizaba un particular la cual tenía repercusiones públicas, como era el uso del signo otorgado por el rey, un nombramiento especial, con valor probatorio pleno en sus instrumentos y la prestación de un servicio público.

En este tiempo existieron diversas clases de escribanos. Las Leyes de Indias marcaban tres clases: los reales, los públicos y los de número, el real era aquél que tenía la autorización propiamente real para desempeñarse en cualquier lugar del dominio del rey de España, excepto en donde hubiese numerarios, que se ceñían al lugar donde radicaban; en cuanto a los públicos, el término se entendía en dos sentidos, uno refiriéndose a la función pública y el otro al cargo que desempeñaban, por ejemplo escribano público de real hacienda.

Existían al lado de éstos, otros funcionarios con fe pública exclusiva para el desempeño de funciones específicas como por ejemplo, escribano de la Casa de Contratación de Sevilla.

Con la palabra notario se designaba a los escribanos eclesiásticos y su nombramiento correspondía al Obispo para asuntos propios de la jurisdicción de la iglesia.

Desde 1573 los escribanos de la ciudad de México decidieron formar una cofradía que llamaron “De los Cuatro Evangelistas”, cuyas producciones y licencia son del año de 1592. En 1777 decayó la institución como agrupación de escribanos porque admitió en su seno a toda clase de personas. El 27 de diciembre de 1792, se erigió solemnemente “ El Real Colegio de Escribanos de la Ciudad de México ”, bajo el patrocinio de los “ Cuatro Evangelistas “, según lo asienta José Carrasco Zanini<sup>19</sup> y entre sus finalidades encontramos la colegiación obligatoria, la vigilancia de sus agremiados, selección de aspirantes a la escribanía

<sup>18</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Ob. Cit.* Pág. 117

<sup>19</sup> CARRASCO ZANINI, José. “Breve Historia del Notariado Mexicano.” *Revista Jurídica Notarial*. Organó del Colegio de Notarios del Distrito Federal, México. 1946. 81 a 97.

por medio de examen técnico o intelectual, entre otras.

El Cedulaario de Puja, que contiene dos cédulas reales; la primera determina que el real escribano de minas debe desempeñar personalmente su función en tanto que la segunda determina que no debe cobrar honorarios excesivos.

En el Cedulaario Indiano de Diego de la Encina, se regulan las características y uso del libro protocolar; el sistema de archivación; el manejo del oficio de escribanos de gobernación y de escribanos de cámara de justicia.

Continuando con las disposiciones incluidas en la recopilación de Indias y en los Autos Acordes, o sea los Reales Decretos, Pragmáticas y Cédulas recopiladas hasta el año de 1775.

La Recopilación Sumaria de todos los autores acordes de la real audiencia y sala del crimen; y las Pandectas Hispano-Mexicanas de Juan N Rodríguez de San Miguel que son una síntesis de disposiciones genuinamente mexicanas sobre el notariado.

#### **1. 1. 4 EN MEXICO INDEPENDIENTE**

Cabe hacer mención que durante el proceso de independencia continuaban aplicándose las leyes españolas impuestas durante la Colonia y paulatinamente se van creando disposiciones propias del Derecho Mexicano.

Así se puede destacar brevemente algunas de ellas: Circular de la Secretaría de Justicia del 1<sup>o</sup>. de agosto de 1831, en la que se especifican los requisitos para obtener el título de escribano en el Distrito Federal y Territorios Federales, donde se ordena que el depósito de la fe pública se haga en aquellos que obtengan dicho título, así como instrucción, práctica y

acreditada probidad en sus costumbres, ya que su ministerio tiene por objeto autorizar, asegurar y guardar los secretos, derechos e intereses más importantes de los ciudadanos.

Por otra parte en la obra *Curia Filípica Mexicana* se indica que existían tres clases de escribanos llamados; nacionales, públicos y de diligencias, e indica que los primeros habían sido examinados por los Tribunales de los Estados o por la Suprema Corte de Justicia en el Distrito; los segundos tenían oficio y escribanía propia y los de diligencias practicaban diligencias judiciales<sup>20</sup>

Decreto de 1834 federalista del 30 de noviembre de 1834. En donde se expidió un Decreto sobre “ Organización de los Juzgados del Ramo Civil y de lo Criminal en el Distrito Federal “. Disponiendo que en cada juzgado de lo civil deberán existir anexos dos oficios públicos, vendibles y renunciables, servidos por los escribanos propietarios de ellos o por sustitutos cuando proceda, conforme a lo establecido por la ley.

Ley Centralista de 1853, Antonio López de Santanna expide el 16 de diciembre de 1853 la “ Ley para arreglo de la Administración de Justicia de los Tribunales y Juzgados del Fuero Común “, para todo el país la que en su artículo 8º instituye una nueva organización para los escribanos; la misma constituye la primera organización nacional del notariado.

Cobra importancia la Ley para el Arreglo de la Administración de los Tribunales y Juzgados del Fuero Común de 1863, que constituye la primera organización nacional del notariado y que fue expedida bajo el Gobierno de Antonio López de Santa Ana en la cual los escribanos estaban integrados dentro del Poder Judicial, continuando la existencia como oficio público vendible, se le exigía ser mayor de 25 años, buena fama, honradez y fidelidad, haber cursado 2 años de una materia de derecho civil y una de derecho forense, 2 años de práctica y aprobar un examen ante el Supremo Tribunal<sup>21</sup>

<sup>20</sup> RODRIGUEZ DE SAN MIGUEL. *Curia Filípica Mexicana*, Edición Facsimilar de la Primera Edición de 1858, Editorial Porrúa, México. 1991. Págs. 110 y 111.

<sup>21</sup> FERNANDEZ LARA, J.M. *Recopilación de leyes, Decretos, Bandos*. Imprenta de J. M. Fernández Lara.

El primero de febrero de 1864, la Regencia dicta un decreto que regulaba el ejercicio del notariado y se emplea por primera vez el término notario para referirse al escribano.

Posteriormente encontramos la Ley del 30 de diciembre de 1865 denominada Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano, expedida bajo el Imperio de Maximiliano, y se le considerará en opinión de los autores como la primera Ley Orgánica del Notariado, define al Notario como el 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 se celebren entre las partes y establece que el escribano es el funcionario revestido de fe pública para autorizar en los casos que determine la Ley los actos que se celebren ante el, función que actualmente desempeñan los secretarios del juzgado.

Ley orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, de 29 de noviembre de 1867, promulgada por el Licenciado Benito Juárez, cuyos principales avances son: Separa definitivamente la actuación del Notario y del Secretario del juzgado, sustituye al signo imperial por el signo notarial, señala que el protocolo es el único instrumento donde se podía dar fe originalmente y entre otros requisitos presentar dos exámenes, señalando además que actuario, es la persona destinada para autorizar los decretos de los jueces, árbitros y arbitadores.

En cuanto a la primera se le dió el carácter de función pública a la función notarial y que su ejercicio fuera conferido por el Ejecutivo de la Unión. Se determinó que era incompatible con otros cargos, excepto el de la enseñanza y se requería el título de abogado para su ejercicio. Además de los notarios titulares, había notarios adscritos, que suplían al titular en su ausencia y lo asistían en su actuación.

Decreto de 1875. El presidente Lerdo de Tejada, por decreto de 28 de mayo de 1875, declara la profesión libre del notario.

Ley de 1901. Durante la presidencia del General Profirio Díaz, es promulgada la Ley del Notariado el día 14 de diciembre de 1901, entró en vigor en enero de 1902. Entre los méritos de esta ley, se cuenta como, la medida más trascendental, elevar el notariado al rango de las instituciones públicas.

Ley de 1932. Aparece la Ley del Notariado de 9 de enero de 1932. En parte, afirma algunos conceptos y moderniza con otros, continuó con los mismos requisitos en general, pero excluyó a los testigos de la actuación notarial, sólo subsistiendo los testigos en el caso del testamento, la que deroga la anteriormente citada, ley de 1901.

Ley de 1945. La “ Ley del Notariado para el Distrito Federal”, de 31 de diciembre de 1945. Fué publicada en el “ Diario oficial ” de fecha 23 de febrero de 1946.<sup>22</sup>. El avance más importante de ésta Ley consistió en el establecimiento del examen de oposición para obtener la patente de notario, al que sólo tendrían derecho aquéllos que hubieren obtenido previamente la categoría de aspirante a notario.

Para obtener el título de aspirante a Notario, era necesario ser aprobado en el examen teórico-práctico. El práctico consistía en la elaboración en 5 horas como máximo, de una escritura sobre un tema práctico notarial, escogido entre 20, después de lo cual el sustentante debía presentar el examen teórico ante un representante del Departamento del Distrito Federal y 4 notarios, quienes lo interrogaban sobre las cuestiones jurídicas relacionadas con el desarrollo del tema escrito.

---

<sup>22</sup> ( Síntesis tomada del TRATADO TEORICO Y PRACTICO DE DERECHO NOTARIAL). Doctor José María Mustapich. Tomo II, pág. 112, BREVE HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO. Por José Carrasco Zanini. Revista Jurídica Notarial. México. Núm. 2. Junio de 1949, pág. 83 NUEVA REGLAMENTACION DEL NOTARIADO, ANOTADA Y CONCORDADA. Por MANUEL ANDRADE. México 1946. Número 542, pág. 746 DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Por Luis Carral y de Teresa, pág. 77. México, 1965. Cit. por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán Derecho Notarial, Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1977.

Cuando era aprobado se le expedía la patente de aspirante y tenía derecho de participar en las oposiciones. Al ser reprobado no podía volver a presentarse para tal efecto, sino hasta pasado un año.

Cuando hubiese una vacante se convocaba a examen de oposición, que al igual que el de aspirante dicho examen era teórico y práctico, pero en este caso, el examen práctico, - la ley del notariado establece que los temas para la elaboración de una escritura a resolver, debían ser sobre puntos que entrañaran problemas de la más difícil resolución en la práctica notarial, aunado a que en el examen teórico, los sinodales podían interrogar al sustentante sobre cualquier disciplina jurídica.

Ley de 1980. Continúa con los lineamientos establecidos por su antecesora inmediata, pero encontramos también otras actividades en las que puede intervenir el notario, el Departamento del Distrito Federal podrá requerir a los notarios para que colaboren en la prestación de los servicios públicos notariales cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de interés social, así mismos están obligados a prestar el servicio notarial en los casos y términos que exige la Ley Federal de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales.

El Departamento del Distrito Federal concentrará la información de las operaciones y actos notariales y deberá procesarla bajo los sistemas estadísticos que permitan regular y fijar conforme a la ley las modalidades administrativas que se requieran para la prestación eficaz del servicio notarial.

## **1. 1. 5.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA FUNCION DE CORREDURIA PUBLICA.**

Para abordar apropiadamente los antecedentes históricos de la función que desempeñaba en sus incipientes orígenes el individuo, que ahora es el corredor público, es menester referirse primeramente al medio en el cual desarrollaba su actividad y para ello habremos de referirnos necesariamente al comercio que es precisamente el ámbito natural en donde antiguamente y ahora realiza sus funciones.

Al ser el comercio, en su acepción económica, una actividad de interposición o mediación entre productores y consumidores de bienes y servicios, con fines de lucro, necesariamente los comerciantes son las personas especializadas en llevar a cabo esa acción mediadora.<sup>23</sup>

En opinión del Jurista Rafael De Pina Vara, y con la cual simpatizamos, señalaba “ ... es comerciante la persona, que profesionalmente practica aquella actividad de interposición, y de mediación entre productores y consumidores.”<sup>24</sup>

El autor antes referido comenta también que el Derecho Mercantil es el derecho de comercio, porque aparece vinculado a la noción económica de comercio, pero actualmente no es posible definir al Derecho Mercantil por medio de esta simple referencia, ya que el campo de aplicación de las normas mercantiles ha traspasado los límites de esta noción; así gran parte de los actos mercantiles se denominan así simplemente, porque la ley los ha calificado de esta manera, aunque no tenga carácter comercial en el sentido económico estricto, y a este efecto nos señala el Código de Comercio en su artículo 75 cuáles consideran el legislador como actos de comercio.

De acuerdo a lo expuesto por Roberto L. Mantilla Molina<sup>25</sup> se debe señalar que históricamente no coincide la aparición de comercio con el surgimiento del Derecho

---

<sup>23</sup> BARRERA GRAF, Jorge. Estudios de Derecho Mercantil; Editorial Porrúa, México D. F. 1958.

<sup>24</sup> DE PINA VARA, Rafael. Derecho Mercantil Mexicano. Decimosexta Edición, Editorial Porrúa, México. 1933. Pág. 3.

<sup>25</sup> MANTILLA MOLINA, Roberto, I. Derecho Mercantil. Duodécima Edición, Editorial Porrúa, México. 1971. Pág. 3.

Mercantil, ya que necesariamente no se habían diferenciado las normas jurídicas aplicables directamente a las relaciones comerciales y a las que no tenían ese carácter.

Es conveniente en este punto hacer referencia al concepto de Derecho Mercantil con la salvedad de no poder hacer mención a las numerosas aportaciones doctrinales, dado el carácter de este trabajo, lo que sí es de importancia fundamental es precisar que apegándome al contenido de nuestra legislación vigente, entiendo que es el conjunto de normas jurídicas aplicables a los actos de comercio legalmente así calificados, y a los comerciantes en el ejercicio de su profesión, y aun cuando se discutió ampliamente si el derecho mercantil debía subsistir por si mismo o solo como una excepción de derecho civil, lo cierto es que esta cuestión esta superada y ello se traduce en una regulación totalmente distinta e independiente.

En efecto las dos legislaciones tienen puntos de convergencia, más pudiera decir que el derecho mercantil se ha nutrido del derecho civil, pero en el ámbito de regulación nuestra constitución dispone que la facultad para legislar en materia de comercio, según lo establece el artículo 73, fracción décima de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al Congreso de la Unión por lo que tiene carácter federal y al efecto transcribo lo que la Carta Magna menciona "ARTICULO 73. El Congreso tiene facultad: .. ...X. Para legislar en toda la república sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio ..." en cuanto a la materia civil, la facultad para legislar corresponde a las legislaturas de los Estados.

La persona denominada corredor público, siempre ha sido parte integrante de la actividad comercial, y en ese ámbito se ha desarrollado como se desprende del estudio de sus antecedentes históricos a los que ha continuación nos hemos de referir.

### 1. 1. 6. EN LA ANTIGÜEDAD.

---

Para poder entrar en esta materia, se establece que en opinión de diversos autores la función primitiva del corredor es relacionar a aquellas personas que están interesadas en celebrar algún contrato, de tal manera que una puede satisfacer las necesidades manifestadas por la otra. Partiendo de este concepto encontramos que su función original era la de mediador.<sup>26</sup>

Es bien sabido que los orígenes del comercio se remontan al trueque, desde el momento de realizar cambios de una cosa por otra, en un inicio con la finalidad de consumirlos; más tarde no con el propósito de consumir los objetos adquiridos, sino con el de destinarlos a nuevos trueques que llevarán satisfactores, de quienes los producen a quienes los necesitan para su consumo, es decir, de unidades económicas que producen en exceso determinados productos pero no cuentan con otros, que también le son necesarios.

Es así como la mayoría de los autores coinciden en señalar, que el comercio, como fenómeno económico y social, se ha manifestado en todas las épocas y en todos los pueblos, y aún en los más antiguos, se han podido encontrar normas que se refieren directamente al comercio, como sucede en Babilonia, Egipto, Grecia, Roma etc. sin embargo, no existió en esos sistemas jurídicos un sistema especial o propio de la materia mercantil, sino tan sólo normas aisladas relativas a ciertos actos comerciales, como en el caso de la actividad de mediación y que ya se regulaba en la antigua Roma.

En el Título XIV, Libro L, del "Digesto de Ulpiano", se define al corredor de la siguiente manera: "Persona que interviene en las compras y ventas, en los comercios, en los tratados lícitos y por costumbre están admitidos por causas de utilidad pública".

Por la actividad que desempeñaban en determinadas áreas recibían distintos nombre como Proxenetes, Mediador, Internuncios, Censalis, Censarius, Curritor, Currator y Curratier, como se puede ver de éstas expresiones adoptaron su nombre en el derecho francés los

---

<sup>26</sup> JIMENEZ SANCHEZ Guillermo J. Derecho Mercantil; Editorial Ariel, Segunda Edición, Madrid, España, 1992.

corredores denominándoseles Courratier y Coutier (agente mediador) y en nuestra lengua, el de "Corredor".

No se encuentran otros indicios de legislación mercantil importantes, sino hasta el Imperio Romano, que aunque no conoció un Derecho Mercantil autónomo, es decir, separado del *Ius Civile*, en razón de que el Pretor podía adoptar el Derecho Privado a los problemas del intercambio comercial; no obstante lo anterior, se encuentran las normas que regulan las responsabilidades del Pater en relación con los actos realizados por el Filius o sus esclavos al realizar actos de comercio; naturalmente la ley llamada *Lex Rhodia de Jactu* que como lo mencionaba Guillermo F. Margadant S; regulaba "....La pérdida que sufrían los propietarios de mercancías arrojadas de un barco para salvar a éste, debía de repartirse entre todos los interesados en proporción de su interés." <sup>27</sup>. Que más tarde es la llamada "echazón", referente al comercio marítimo o fluvial.

Esta actividad da inicio de una forma privada y con una regulación simplista, surgiendo la necesidad de establecer reglas mas exactas con el objeto de evitar abusos y dar garantías a los comerciantes que hacían uso de sus servicios, transformándose con el paso del tiempo en un Oficio Público que se desempeñaba de una manera privilegiada, siendo necesario cumplir con ciertas formalidades y requisitos como el ser ciudadano romano, mayor de edad, haber aprobado un examen, otorgar una fianza que garantice su buen ejercicio, contar con una solvencia moral intachable, etc.

Otra de las obras que regulaban al Corredor en la antigua Roma es la Curia Filípica, Libro I. Capítulo V y la "Novísima Recopilación".

Se ha querido comparar a la correduría como una forma de "Locatio Conductio Operis" del derecho romano, ya que esta figura comprendía varios tipos de contratos como el de arrendamiento, de aparcería, de trabajo y el de obra, siendo éste último el más semejante,

<sup>27</sup> MARGADANT S Guillermo F. Derecho Romano. Duodécima Edición, Editorial Esfinge, México. 1983 Pág. 447.

toda vez que el Corredor que ha sido nombrado por las partes para la conclusión de un negocio o acto mercantil, cobrará sus honorarios una vez concluida la operación, como los cobraría el artesano o arquitecto al concluir la obra o construcción que se les encomendó, pero en la actualidad dicha situación no opera, ya que en nuestros tiempos, la función del corredor tratándose de mediación, no solamente se enfoca a la conclusión del negocio, sino que va más allá de la simple conexión entre contratantes y se convierte en un celoso vigía de que la operación sea realizada dentro de los márgenes de equidad y legalidad imperantes, siempre desde una posición imparcial ante las partes y con el aval moral que le otorga su habilitación.

Como en los países con una cultura comercial, la actividad del agente mediador en el mundo mercantil francés estuvo presente mucho tiempo atrás, el origen de esta actividad profesional con el objeto de poner en contacto a comerciantes para cerrar una operación mercantil fue muy similar al de otras latitudes.

Un antecedente lo tenemos en el Edicto del año de 1572 que obligaba a los Corredores a tener " Cartas de Provisión " y obtener del juez de la plaza donde quisieran ejercer una autorización, posteriormente en el año 1595 y 1598, Enrique IV, dispone que se impondrá multa de hasta 500 escudos sin perjuicio de la pena corporal que mereciera, al que sin tomar las " Cartas de Provisión " ejerciera la profesión de Corredor.

En el año de 1791, la Ley disponía que podía ejercer el oficio de Corredor, todo aquel ciudadano que previamente hubiere obtenido una patente y hubiera prestado juramento ante el Tribunal de Comercio.

Al crecer el comercio entre todos los países europeos en el siglo XIX, con motivo del intercambio de mercancías provenientes de los puertos de Brujas e Italia entre otro, aunado a la autorización de innovadoras figuras comerciales de gran éxito importadas de otros países, decae la actividad del Corredor oficial, y entran en escena en un papel protagónico los Corredores Libres, profesionales de la mediación y por lo general especializados en determinadas operaciones.

Los privilegios monopólicos de los Corredores Oficiales están patentes en el Código francés de 1807, los cuales fueron suprimidos previa indemnización en la ley de 1807, estableciendo la libre correduría, pero otorgando fe pública exclusivamente a los Corredores Colegiados, disposición que la encontramos en el Código de 1885. Se define al "Agente mediador" o "coutier" en el artículo 74 del mencionado ordenamiento, estableciéndose que es el comerciante cuya profesión consiste en aproximar a las personas que desean contratar, dándoles a conocer a cada parte las condiciones de la otra, procurando llegar a la conciliación de intereses o bien, aconsejarles la conclusión del contrato y en su caso colaborando con la redacción del acto.

Se reconocían cuatro clases de corredores en el mencionado ordenamiento:

- a). -De mercancías.
- b). -De seguros.
- c). -Intérpretes y conductores de navíos y
- d). -De transportes.

Dentro de la primera clasificación encontramos dos subdivisiones, los Corredores libres o simples mediadores y los Corredores Jurados (coutier assemente), estos últimos fedatarios mercantiles que por su importancia eran celosamente regulados en la legislación francesa.

Otro antecedente de la correduría lo encontramos en la legislación de España en la compilación de las siete partidas<sup>28</sup>, pero no podemos decir que se aborda a la figura de la mediación de una manera sistemática, sino hasta el año de 1271 con las "Ordenanzas de los Corredores de Barcelona", con los llamados "Corredores de Oreja" denominación muy particular derivada del secreto profesional que tenían que guardar con motivo de la

---

<sup>28</sup> La ley, Título XVI, parte 3ra. Contemplaba: "Debe ser oído el corredor si surgiera contienda entre algunos, sobre cosa que fue vendida por manos de él" El Título VI Del Libro IX, Novísima Recopilación, esta dedicada a los corredores, de los que también hablan las leyes 5<sup>ta</sup>, Título VII del mismo libro, 9<sup>na</sup>. Título I, Libro X. Según Ramón Canosa, "Revista de Derecho Mercantil Vol. II, Números 5 Sep-Oct. Madrid 1946. Cit. por GUTIERREZ RAMIREZ Tayatzin tesis inédita Las Facultades del Corredor Público como Arbitro Mercantil.

información privilegiada que ellos manejaban. Había otro tipo de corredores denominados "Corredores d'Encant" o "Corredores de Pelte", que tenían una función muy diferente a la de los primeros, que consistía en subastar determinada mercancía o publicar ciertas ventas, es decir una función más pública y general.<sup>29</sup>

De lo anterior se desprende que había dos clases de corredores, que para finales del siglo XIII se regulaban a través del llamado "Código de Costumbres de Torsa", cuya rúbrica X del libro 9º se ocupa de "dels Corredors e de lur officis e de co que deuen pendre de les coses quen vendrán e cridatrán"<sup>30</sup>. Este Código hace la división entre corredores de las negociaciones privadas (fletamentos, cambios, prestamos) y corredores de las negociaciones públicas (subastas, remates, pregones)<sup>31</sup>

Un dato importante es el que ocurre en el año de 1444, cuando se dicta la cédula real por parte de Alfonso de Aragón, por medio de la cual los corredores de oreja elevan su posición a personas públicas y adhieren a su función primitiva de mediación la de fedatario.

En sus inicios las ordenanzas de Bilbao de 1459 y 1501, y posteriormente las reformas a las que fué objeto el 19 de junio de 1503, por Fernando el Católico, y el 6 de noviembre de 1725, por cédula Real emitida por Felipe V, regulan con más celo el ya reconocido oficio público de corredor mercantil, obligándolos a conservar las formalidades en sus actos y reiterando obvias prohibiciones incompatibles con su actividad, como por ejemplo la obligación del secreto profesional, la prohibición de realizar operaciones por cuenta propia.

El binomio funcional de mediador y fedatario público que tenía el corredor miembro de un colegio, cuya agrupación que en sus inicios era a manera de cofradía, y que a través de

---

México 1998 pág. 76

<sup>29</sup> CANOSA VIDE, Ramón. "Proceso Histórico de la Correduría Mercantil Española" Revista de Derecho Mercantil. Tomo II, Madrid, 1946. Pág. 31 GUTIERREZ RAMIREZ Tayatzin, tesis inédita Las Facultades del Corredor Público como Arbitro Mercantil. México 1998 pág. 76

<sup>30</sup> CANOSA VIDE, Ramón. "Revista de Derecho Mercantil". Vol. II, Número 5 sep-Oct. Madrid, 1946. Cit. por GUTIERREZ RAMIREZ Tayatzin tesis inédita Las Facultades del Corredor Público como Arbitro Mercantil. México 1998 pág. 76.

<sup>31</sup> GARRIGUEZ, Joaquín. "Curso de Derecho Mercantil", Tomo I, 6ta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1981, pág. 678.

regulaciones posteriores a las que fué objeto, como las “Ordenanzas para Corredores de Comercio “ de Zaragoza en 1729 y las de Bilbao del año 1737, fue fortaleciéndose y adquiriendo gran prestigio entre el gremio mercantil, dando como consecuencia su especialización en atención a la actividad que realizaba cada uno.

En las “ Ordenanzas de Bilbao “ de 1737 en su capítulo XV, se ocupaba de los corredores de lonja, que incluía a los Corredores de mercancías, de cambio, de seguros de fletes, y el capítulo XVI a los corredores de Navíos<sup>32</sup> e intérpretes de Buques, nombre que se les dió por servir de intérpretes a los capitanes o maestros con extranjeros, estos corredores por lo general eran políglotas siendo las lenguas más usuales independientemente de la española, la inglesa, la flamenca, la holandesa y la italiana.

En el año de 1796, el “Colegio de Corredores de cambio de la ciudad de Barcelona”, solicitó al rey Carlos III, con el objeto de seguir actualizando las disposiciones reguladoras de la función del corredor, les autorizará unas nuevas ordenanzas nacidas en el seno del mencionado colegio, en donde ellos habían fusionado y perfeccionando las antiguas disposiciones, autorización que se les otorgó el día 22 de septiembre de 1769.

Las antiguas ordenanzas fueron sustituidas por la entrada en vigor del antiguo Código de Comercio español en el año de 1829, que en 54 artículos regula la actividad del corredor.

Este antiguo Código de comercio español de 1829, no admitía el ejercicio de la “Correduría Libre “ entendiéndose ésta, como la simple gestión de mediación entre dos comerciantes, el citado ordenamiento decía:

“ Su oficio es un oficio viril y público. Los que lo ejercen, y no otros, podrán intervenir legítimamente en los tratados y negociaciones mercantiles. La función mediadora sé prohíbe a los comerciantes salvo que se haga, (por oficio de amistad y benevolencia), siempre que no

---

<sup>32</sup> BLANCO CONSTANS, D Francisco. “ Estudios Elementales de Derecho Mercantil “, (revista, corregida y aumentada por Ricardo Mur Sancho), Tomo I, 4ª, Edición Editorial Reus S.A. Madrid 1936. Pág. 129

reciba por ello estipendio alguno...".

Posteriormente con las disposiciones del Decreto-Ley del 30 de noviembre de 1869<sup>33</sup>, se establece una línea divisoria más clara entre el agente mediador libre y la mediación como oficio público, de éstos últimos la función principal fué la de brindar autenticidad a los actos y convenios que pasaban ante ellos, por ser éstos depositarios de la fe pública mercantil que les fué otorgada por el Estado.

Los mediadores colegiados a diferencia de los mediadores libres, podían participar en un contrato o convenio de tres maneras diferentes:

Primero.- Podían ser simples mediadores entre dos comerciantes y con su participación llevar a feliz término la negociación.

Segundo.- Podían servir de mediadores entre dos comerciantes y también al momento de perfeccionar el contrato, actuar como fedatario público y darle el carácter de público al documento.

Tercero.- Actuar a petición de dos comerciantes como fedatario público aún sin haber intervenido desde un principio en la operación mercantil.

Las obligaciones a las que estaba sujeto el mediador colegiado, se dividían entre obligaciones positivas y obligaciones negativas, independientemente de las que tenían por formar parte en un colegio, el cual se regulaba a través de un reglamento interno cuya observancia era vigilada por su Junta Sindical que era el Organismo de Representación de la Corporación.<sup>34</sup>

El Código de Comercio español de 1885, establece una división clara de la función de mediador, colocando por una parte la profesión e industria de mediador, reconociéndola como

<sup>33</sup> GARRIGUEZ, Joaquín. Op. cit. Pág. 684.

un auxiliar del comercio en sentido estricto o del comerciante en alguna de sus modalidades (comisionista, agente, representante, etc.) pieza importante en las relaciones comerciales a cualquier latitud, lo anterior en virtud de ser un profesionista que se encarga de poner en contacto a oferentes y demandantes, clientes y proveedores, capital y tecnología y cuya actividad es remunerada con relación a los frutos producto de su intervención, y por otra parte, al perito mercantil; especialista en materia de comercio cuya probidad, conocimiento, imparcialidad y solvencia moral, lo han convertido en depositario de la fe pública mercantil por parte del Estado, especialista que coadyuva de esta manera, al desarrollo de la actividad mercantil y empresarial, creando y conservando un ambiente de legalidad y equidad, es decir, un verdadero auxiliar independiente del comercio.<sup>35</sup>

Los antecedentes de nuestra patria son realmente nebulosos, pero podemos referirnos a una figura que podía atribuírsele como antecedente del corredor público o inclusive del notario público y es la persona que brindaría asesoría en operaciones y además, diera fe pública en la gran cantidad de actos y hechos mercantiles que se realizaban diariamente en una sociedad eminentemente comercial.

Esta es la figura del "Tlacuilo" un funcionario encargado de llevar a través de una escritura idiográfica, la verdad histórica del pueblo mexicana, estampada en papel ámate y denominada Códice.

Este funcionario, si bien no era un fedatario público mercantil, dejaba constancia cierta de acontecimientos importantes, y no es muy difícil imaginar que siendo la actividad mercantil, una de las fuentes principales de riqueza para el pueblo azteca, estos Tlacuilos participaran activamente tanto en los "tianguis" en el de Tlatelolco que era el centro de intercambio de mercancías más grande de América, como en los juicios que se les hacían a los "Pochtecas" (comerciantes).

Otro dato que podría dar base para sostener la participación del Tlacuilo en la vida

---

<sup>34</sup> Idem. Págs. 686, 687, 688.

<sup>35</sup> VICENT CHULIA, Francisco; Introducción al Derecho Mercantil; Editorial Tirante lo Blanch, 6ª Edición, Valencia, 1993. Pág. 116.

comercial, sería la posición que tenían los comerciantes más viejos "Pochtecatloque" de ser consejeros del emperador en lo relativo a cuestiones comerciales y económicas, función que por su importancia necesitaba de una gran cantidad de información fiel y oportuna, sobre la situación reinante en materia mercantil. Desgraciadamente por la inmitigable sed de destrucción de todo vestigio cultural por parte del conquistador, es muy difícil apoyar el antecedente precortesiano del corredor público con base en documentos históricos.

### 1. 1. 7. EN MEXICO COLONIAL.

Las instituciones de la corona española fueron llevadas a sus nuevos territorios y tal fué el caso del oficio de corredor como figura que se instituyó en la Nueva España por Cédula Real emitida por el Rey Carlos V en el año de 1527, y obteniendo posteriormente el Ayuntamiento, vía cédula Real emitida el cuatro de agosto de 1561 por Felipe II<sup>36</sup>, la facultad de nombrar Corredores de Lonja y expedirles su título<sup>37</sup>

Posteriormente, el 23 de mayo de 1567 se ratifica la anterior disposición y se establecen las primeras normas referentes al oficio de correduría, las cuales se encuentran insertas en la recopilación de las leyes de los reinos de Indias, en estas disposiciones se abordó la figura de corredor como funcionario de la fe pública mercantil, perito legal y agente intermediario.

En la Nueva España los mercaderes de la Ciudad de México constituyeron su Universidad, confirmada por Real Cédula de Felipe II en 1594, regían en esta época las disposiciones de las Instituciones jurídico mercantiles de España.

La cédula de 4 de agosto de 1561 confirió al Ayuntamiento la facultad de expedir los títulos de corredores de Lonja por haber hecho antes gracia el Emperador Carlos V de ese oficio a la ciudad de México; pero más tarde el Consulado solicitó se le concediese por la

<sup>36</sup> Curia Filípica Mexicana. Editorial Pournúa, S. A. Y Universidad Autónoma de México. Edición facsimilar de la Edición de 1858. México 1991, pág. 611.

<sup>37</sup> PALLARES, Jacinto. "Derecho Mercantil Mexicano", Editorial. Dirección General de Publicaciones,

ciudad dicho oficio, lo que se redujo a un convenio aprobado éste por cédula de 23 de abril de 1764.<sup>38</sup>

En el año de 1604, Felipe III aprobó las Ordenanzas del Consulado de la Universidad de Mercaderes de la Nueva España, otorgándoles las facultades legislativas, esto es, podían formar sus propias Ordenanzas, aplicando supletoriamente las de Bilbao y de Sevilla; el Consulado entonces tenía tanto funciones jurisdiccionales, al resolver controversias relativas al comercio, como funciones administrativas al proteger y fomentar al mismo.

Con base en lo anterior realizó obras de utilidad social como canales, carreteras y edificios; esta institución sostenía un regimiento con jefes y oficiales que vigilaban los actos de comercio, percibiendo el llamado Impuesto de Avería el cual gravaba las mercancías que se traían a la Nueva España.

Posteriormente el Consulado y el Ayuntamiento, convinieron que sería el primero, el encargado de nombrar a los Corredores de Lonja y sería el Tribunal del Consulado quien reglamentaría el oficio, el mencionado convenio se dió a conocer por el Bando del 19 de octubre de 1764 y fue ratificado por el Rey en la Cédula del 23 de abril de 1764.

El título 14, Libro 50 del Digesto, de Proxeneticis, revela lo antiguo que es el oficio de los corredores; el Título 6, Libro 9 ° de la Novela de Recopilación se ocupa del oficio de los corredores, así como las leyes 23, del Título 4°, Libro 10 y 27, Título 13 Libro 8 de la Recopilación de Indias. El bando del 25 de Noviembre de 1809 inserto en el número 2506 de las Pandectas Mexicanas contiene un reglamento de corredores. Al consumarse la independencia en México, subsistió el Derecho Privado Español, y se continuó con las Ordenanzas de Bilbao; posteriormente por Decreto de 16 de octubre de 1824, se suprimieron los Consulados, disponiéndose que los juicios mercantiles se fallaran por el Juez Común, asistido de dos colegas comerciantes, y comienza a crearse conciencia de la necesidad de un

---

Universidad Nacional Autónoma de México. México 1987, pág. 357

<sup>38</sup> Curia Filípica Mexicana Cit. Por PALLARES, Jacinto: Derecho Mercantil Mexicano. Edición facsimilar. México 1987 Dirección General de Publicaciones Universidad Nacional Autónoma de México. Paga. 356.

Código de Comercio, entre los comerciantes y juristas de América. Encontramos como referencia que el 7 de mayo de 1832 se expidió una Ley sobre Derechos de Propiedad de los Inventores.

Posteriormente se expide un nuevo "Reglamento y Arancel para Corredores" de fecha 10 de octubre de 1834.<sup>39</sup> inserto en el número 2568 de dicha obra declaró comprender a los Ayuntamientos de la reglamentación de los corredores, en cuya virtud se expidió el reglamento y arancel contenidos en los números 2570 y 2571 de la misma obra.

El 15 de noviembre de 1841 se organizaron tribunales especiales para conocer de causas mercantiles, proveyéndose también la creación de las Juntas de Fomento que cuidaban de los intereses del comercio. Asimismo encontramos que en el año de 1842, se dictó un Reglamento de Corredores, que sería derogado por el de 13 de julio de 1854. Por otra parte, en diciembre de 1843 se promulgó el Decreto que deroga algunos artículos de las Ordenanzas de Bilbao y daba algunas normas sobre los libros que debería llevar el comerciante y el balance que debía formular.

Para complementar el estudio de la aparición del Corredor en el Derecho Mexicano es necesario mencionar el Primer Código de Comercio, cuya aportación se debe al jurisconsulto Teodosio Lares, que regulando la materia mercantil fué superior a las viejas Ordenanzas de Bilbao, sin embargo al caer el régimen Santanista, se abroga este Código que fue aprobado el día 16 de mayo de 1854 durante su régimen dictatorial.

En virtud de estas disposiciones el tribunal del Consulado formó un Reglamento de Corredores que estuvo vigente hasta que con motivo de la supresión del Consulado se dictaron las disposiciones que hemos citado, insertas en las Pandectas Mexicanas. El 15 de noviembre de 1841 se organizaron las Juntas de Fomento y Tribunales Mercantiles concediéndose a las primeras la facultad de expedir los títulos o patentes de corredores y reglamentar ese servicio, por lo que se expidió el reglamento de 20 de mayo de 1842 estableciéndose en él la

<sup>39</sup> MARTI ITURBIDE, Jaime. Tesis inédita " La correduría pública en el Derecho Mercantil Mexicano ".

corporación ó colegio de corredores.

En el primer Código Mercantil Mexicano de 16 de agosto de 1854, se cedieron al Ministerio de Fomento las facultades relativas a la reglamentación de corredores y en esta virtud se expidió el reglamento y arancel de los mismos del 13 de julio de 1854, que estuvo vigente hasta la promulgación del Código de Comercio 1854. Publicado el Código mercantil hoy vigente el 15 de septiembre de 1889, la materia de corredores ha sido objeto de lo previsto en el Título 3 del Libro 1º, en el cual se previene el establecimiento de corredores y se confiere al Ministerio de Fomento la facultad de expedir los títulos respectivos en el Distrito y se indica la necesidad de reglamentar; pero la ley de 13 de mayo de 1891 sobre distribución de funciones en las 7 Secretarías de Estado, dice que corresponde a la de Hacienda lo relativa a Lonjas y corredores. Como al Colegio de Corredores, estableciéndose para la citada ley o reglamento de 20 de mayo de 1842 el carácter oficial, los documentos y datos que hoy existen en el archivo de esa extinguida corporación, siendo necesario que la ley o los reglamentos respectivos determinen la oficina a donde deben pasar esos papeles y el uso jurídico que puede hacerse de ello.

Es conveniente observar que la Constitución de 1824 así como la de 1857, concedía a los Estados facultades para legislar en materia de comercio; sin embargo, como consecuencia de la reforma que se hizo por la Ley del 14 de diciembre de 1863 a la fracción décima del artículo 72 de la Constitución se otorgó la facultad de legislar en materia de comercio al Congreso Federal.

La herencia de la corona española incluyó las " Ordenanzas de Bilbao ", que se aplicaron en la nueva España hasta 1884 con exclusión de algunos periodos, en éstas ordenanzas, se reguló la función del corredor por órdenes de fecha 22 de febrero de 1792 y del 27 de abril de 1801, ésta regulación era muy relajada, propiciando que surgieran corredores libres mismos que contrarrestaban los tintes monopólicos que daban estas Ordenanzas a los corredores oficiales, pero los primeros al no ser revisada su actividad, propiciaron muchos

abusos, por lo que en 1791 el Virrey Conde de Revillagigedo y posteriormente el Virrey Arzobispo Don Francisco Javier de Lianza y Beaumont en 1809, dispusieron sean aplicadas nuevamente las normas relativas al oficio de corredor, concurriendo corredores tanto titulados como libres.

Este es el origen del nuevo Código de Comercio que con carácter federal comenzó a regir el 20 de julio de 1884, que aunque surgió al lado de muchas imperfecciones, también contenía grandes aciertos, lo que provocó que en el año de 1889 se promulgara el nuevo Código de Comercio para la República Mexicana, que entró en vigor el primero de enero de 1890, el cual aún no ha sido abrogado, aunque han sido derogados muchos de sus preceptos en virtud de la aparición de leyes derivadas de tal ordenamiento en vigor y que sería prolijo enumerar.

### **1. 1. 8. EN MEXICO INDEPENDIENTE.**

El día 16 de octubre del año de 1824, se decretó la suspensión de los Consulados de (México, Veracruz y Guadalajara) en este decreto en su artículo 6º se establecía: “ Los pleitos que se susciten sobre negocios mercantiles se determinarán por los alcaldes o jueces de letras en sus respectivos casos tomando en cuenta las leyes vigentes de la materia “.

Por decreto el día 10 de octubre de 1834, el gobernador del Distrito Federal Don José María Tornel prohibió el ejercicio de la correduría y le concedió al Ayuntamiento de esta capital, el nombramiento de los corredores de Lonja o comercio, suspendiendo los anteriores nombramientos en tanto no obtuvieran de este órgano el visto bueno, así mismo facultó al Ayuntamiento la reglamentación de este oficio.

El 18 de noviembre de 1838, se publicó el “ Reglamento de Arancel de Corredores “ de una manera más detallada, teniendo la peculiaridad que excluía a los españoles llegados en fecha posterior a la independencia.

Por decreto del 15 de noviembre de 1841, expedido por Antonio López de Santa Anna,

se crearon los tribunales mercantiles mismos que conocían de todos los asuntos comerciales, igualmente se crearon las juntas de fomento para apoyar e incrementar el comercio, atribuyéndoseles la facultad de expedir los títulos o patentes de corredores así como reglamentar su actividad por lo que el 11 de marzo de 1842, se expidió un nuevo "Reglamento de Corredores para la Plaza de México", que en su artículo 1° lo define de esta manera: "El oficio de corredor es viril y público, los que lo ejerzan y no otros, podrán intervenir legalmente en los tratos y negocios mercantiles, y certificar la forma en que pasen dichos contratos"

Dicho reglamento establecía cuatro distintas clases de corredores:

a). - Los corredores que intervenían en el giro de letras sobre las plazas comerciales de la República y sobre las extranjeras descuentos, prestamos a interés compras de créditos públicos o particulares, contratos con el supremo Gobierno, cambios y permutas en que se versen estas especies, compras de metales preciosos y cambios de monedas.

b). - Los corredores que intervenían en los contratos de toda clase de manufacturas de algodón, lanas, linos, sedas extranjeras y nacionales, incluso las materias primas de los mencionados artículos, los frutos y efectos conocidos bajo la denominación de abarrotes, incluso azogues y la enajenación de fincas.

c). - Los corredores que intervenían en los contratos de frutos nacionales y ganados de toda especie.

d). - Los corredores arrieros.<sup>40</sup>

El mencionado reglamento determinaba diferentes montos para las fianzas con las cuales los corredores deberán garantizar su actuación, se requería para ser corredor entre otros requisitos, ser mexicano, estar en ejercicio de sus derechos, domicilio en la capital, ser mayor

---

<sup>40</sup> Reglamento para los corredores de la Plaza de México. 1842.

de 25 años y haber acreditado cinco años de practica comercial, y como dato importante, en su artículo 11º se establecía la prohibición de ejercer la correduría hasta que fuera examinado y declarado apto por la Junta del Colegio de Corredores.

En el mismo decreto de fecha 15 de noviembre de 1841, que entró en vigor el 20 de mayo de 1842 se les impone la obligación a los corredores de colegiarse, disposición que la encontramos en el numeral 64º del reglamento en comento: "Los corredores formarán una corporación que se denomine Colegio; y podrán reunirse para tratar de la policía y buen gobierno de la misma corporación y evacuar los informes que se exijan por las autoridades competentes sobre objetos de su Instituto o cualidades de los que aspiren a ejercer este oficio".

Naciendo así el Colegio de Corredores de la Ciudad de México<sup>41</sup>, el cual sé constituyó en el año de 1842<sup>42</sup> y es el primer Colegio de Corredores de toda Latinoamérica, actualmente denominado " Colegio de Corredores Públicos de la plaza del Distrito Federal A: C: "<sup>43</sup>

El 16 de mayo de 1854, se promulgó el primer Código de Comercio mexicano, conocido como " Código de Lares " obra del reconocido jurista Teodosio Lares publicándose el 16 de agosto del mismo año. Este Código contaba con 1091 artículos divididos en 5 libros, siendo en el primer libro Titulo cuarto, donde se regulaba la actividad del corredor en su capítulo denominado "Los Oficios Auxiliares del Comercio".

<sup>41</sup> PALLARES Jacinto. Derecho Mercantil Mexicano, Editorial Dirección General de Publicaciones, Universidad Nacional Autónoma de México. México 1987, pág. 356.

<sup>42</sup> " Cabe hacer notar que no hay consenso en la fecha de constitución del primer Colegio de Corredores, ya que la papelería oficial del actual Colegio de corredores dice al calce " Corporación de Corredores Públicos fundada en 1841 "Pero si atendemos a la fecha del decreto de 15 de noviembre de 1841, donde se les impone a los corredores la obligación de Colegiarse, misma que entro en vigor el 20 de mayo de 1842, la obligación de Colegiarse surtió efectos en el año de 1842, pero independientemente de tener la obligación de Colegiarse en 1842 el Colegio se constituyo en 1841, creando confusión en algunos autores, en el sentido de tomar como fecha de constitución del colegio, la fecha de entrada en vigor de la obligación de colegiarse Cita. Por, GUTIERREZ RAMIREZ Tayatzin tesis inédita Las Facultades del Corredor Público como Arbitro Mercantil. México 1998 pág. 91.

<sup>43</sup> El actual Colegio de Corredores denominado " Colegio de Corredores Públicos de la plaza del Distrito Federal" A. C. Se constituyo en fecha 15 de marzo de 1995, libro 3058, escritura 118, 862, bajo la fe del Notario Público Alejandro Soberon Alonso, Titular de la notaria 68 de Distrito Federal.

En este ordenamiento se le atribuye al Ministerio de Fomento, el nombramiento y reglamentación de los corredores de los cuales se reconocían cuatro clases:

- a). - Los agentes de cambio.
- b). - Los corredores de mercancías.
- c). - Los corredores marítimos.
- d). - Los corredores de transporte.

Estos nombramientos eran refrendados cada año por el ministerio. El citado Código en su artículo 81, definía al corredor de la siguiente manera: “ El que interviene en los negocios de comercio con autorización pública, los arregla y los hace constar”.

En la anterior definición puede entreverse la dualidad practica del oficio de corredor, es decir, se reconoce por un lado sus conocimientos sobre las operaciones mercantiles que le permiten orientar y asesorar a las partes sobre determinada operación que piensan llevar a cabo, para que posteriormente ante él y en virtud de su status público, conste dicho acto como cierto.

Con fecha 13 de julio 1854, con objeto de regular mejor la actividad de los corredores se expide el “ Reglamento de Corredores Públicos y su Arancel “.

La vida del Código del 1854 fué muy corta ya que por decreto del 22 de noviembre de 1855 se restablecieron las “ Ordenanzas de Bilbao ” este decreto suprimió los Tribunales Federales de Comercio, asumiendo los tribunales comunes dicha jurisdicción.

Durante el imperio se restableció el Código de Comercio de 1854 posteriormente ya restaurada la República y con fundamento en una ley de la Novísima Recopilación, se le consideraba supletorio de las otra vez vigentes ordenanzas de Bilbao.

En atención a la reforma Constitucional en su artículo 72, fracción X. donde se le

confería al Congreso Federal la facultad de Legislar en materia de Comercio, se inician los trabajos para la creación de un nuevo cuerpo legal, más adecuado a la época y circunstancias comerciales del país trabajos que concluyeron con nuestro segundo Código de Comercio, Promulgado el 15 de abril de 1884.

El Código de Comercio de 1884, contaba con 1619 artículos divididos en seis libros, de los cuales el Libro Primero, en 68 artículos regulaba la función de los Corredores Públicos. Este cuerpo legal definía en su numeral 105 al corredor público como:

“El agente por cuyo medio se proponen, ajustan u otorgan las convenciones mercantiles”.

En este código, se le reconoce una vez mas al corredor, su calidad de perito en materia mercantil.

La autoridad habilitante en el Distrito Federal es el Ministerio de Fomento, y en los Estados los Gobernadores.

El código de 1854 distinguía cuatro clases de Corredores, en el siguiente de 1884 se aumentan dos clases más dividiéndolos en:

- a). - Corredores de título de crédito (emitidos por autoridades Federales o Estatales).
- b). - Corredores de letras, vales, pagarés, acciones de menas y de sociedades anónimas y demás valores endosables.
- c). - Corredores de efectos, mercancías y demás operaciones que no se hayan considerado.
- d). - Corredores de mar para la construcción, armadura, equipo compras, arrendamiento y fletes de las naves u otras embarcaciones.
- e). - Corredores de seguros de mar, ríos canales y lagos.
- f). - Corredores de transporte por tierra, ríos lagos y canales y de fletes de ferrocarriles, embarcaciones fluviales y demás medios de conducción.

El 15 de septiembre de 1889, siendo Presidente Don Porfirio Díaz se promulgó el actual Código de Comercio, que entró en vigor el primero de enero de 1880, este ordenamiento contemplaba originalmente 1500 artículos divididos en cinco libros, reglamentándose la función del corredor en 23 artículos insertos en el Título Tercero del Libro Primero.

Este código tiene un gran avance, toda vez que deja de clasificar a los corredores como lo venían haciendo los códigos de 1854 1884 y los enmarca en la sola denominación de “Corredor”.

El 13 de mayo de 1891, se promulgó la “Ley sobre distribución de Funciones de las Siete Secretarías de Estado”, la cual determinó que sería la Secretaria de Hacienda, la que reglamentaría tratándose de correduría, misma que expidió el Reglamento de corredores para la Plaza de México, el primero de noviembre de 1891.

Es conveniente señalar en este punto que el mencionado código definía al corredor como el agente auxiliar del comercio con cuya intervención se proponen, ajustan y otorgan los contratos mercantiles, de donde podemos inferir que su función primitiva fue poner en mutua relación a las personas interesadas en contratar y así como lo señalaba Mantilla Molina <sup>44</sup> buscar a la persona que pueda satisfacer las necesidades manifestadas por la otra al concertar el correspondiente negocio jurídico.

Por lo tanto, su intervención en el perfeccionamiento de contratos tuvo la consecuencia de que se emplearan sus servicios también para multitud de cuestiones relacionadas con los mismos.

Se menciona que el Corredor podía actuar como Truchimán, o sea, intérprete, surgiendo así el Corredor intérprete de buques, posteriormente sí en el cumplimiento del

---

<sup>44</sup> MANTILLA MOLINA, Roberto L. Ob. Cit. Pág. 150

contrato una de las partes consideraba que no se ejecutaba exactamente lo pactado, el Corredor podía intervenir, decidiendo si la prestación realizada era la correspondiente a la pactada, esto por sus conocimientos generales de comercio, con lo que atestiguaba el perfeccionamiento del contrato para señalar si habían llegado o no a un entendimiento.

Posteriormente la "Ley Orgánica de Secretarías de Estado", faculta a la Secretaría de Comercio e Industria para conocer lo referente a los corredores, sufriendo una reforma más en el año de 1929, concediéndole dicho privilegio a la Secretaría de la Economía Nacional.

El 28 de diciembre de 1929 se reformó el Reglamento de Corredores de 1891, reformas que establecieron el requisito de presentar un examen en la Escuela Superior de Comercio y Administración. Desde 1894 esta escuela impartía la carrera de aspirante a corredor y fue hasta la reforma del reglamento de 1929, que se deberían cursar determinadas asignaturas para obtener el título de corredor, ya que anteriormente sólo era necesario aprobar el examen ante el Colegio de Corredores.

En 1945 se reformó la fracción I del artículo 54 del Código de Comercio, con el objeto de permitir a las mujeres el ejercicio de la correduría, pero el Reglamento de Corredores para la Plaza de México, permaneció inmóvil al respecto, manifestando en forma expresa que el oficio del corredor era viril, situación por demás ya superada en nuestros días, existiendo a la fecha mujeres habilitadas como Corredores Públicos y desempeñando un gran papel en su ejercicio.

El 24 de diciembre de 1958, se publica la "Ley de Secretarías y Departamentos de Estado", en donde se faculta a la Secretaría de Industria y Comercio para expedir los títulos de corredor.

Por lo anterior surgen así adicionadas a las funciones de mediador que originalmente desempeñaba el Corredor, las funciones de Perito Mercantil y posteriormente como lo veremos más adelante funciones de Fedatario Público apartir del año de 1970.

## **1. 2. EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.**

En este capítulo se precisará lo que disponen diversas legislaciones y sus respectivos reglamentos vinculado a la esfera jurídica a la que debe circunscribirse la actividad de los fedatarios públicos. Por situaciones de hecho y de derecho que surgen en materia civil o de comercio, éstas no se pueden confundir, ya que del análisis histórico que se ha realizado, nunca ha surgido confusión de estas dos materias, pues existe un orden normativo que surge desde la constitución y continúa con leyes sustantivas, leyes adjetivas, reglamentos, decretos circulares.

### **1. 2. 1 DE LA REGULACION DEL NOTARIO Y EL CORREDOR PUBLICO.**

Para hablar de la regulación de las funciones del notario y el corredor público es necesario ubicar la actividad de los fedatarios en un espacio y tiempo determinados. De esta forma nos encontramos que fué necesario tener una congruencia de las disposiciones acorde a un orden normativo supremo denominado Carta Magna que permitiría sentar las bases para las normas legales secundarias y a su vez las normas reglamentarias que servirían de complemento para la debida aplicación de la norma legal. Ello nos permite observar en la actualidad la existencia de una jerarquía de leyes tomando como base las necesidades de orden jurídico dentro de la sociedad y que habrá de dar cabida a nuevas áreas del derecho, de las cuales se deberá establecer un orden normativo idóneo que permita la aplicación correcta de las leyes.

A continuación se revisará la importancia que tiene la jerarquía de las leyes que constituyen un pilar en el ordenamiento legal vigente en nuestro país y que la falta de observancia o desobediencia de las leyes ocasionan un gran problema para los instrumentos que se ubican dentro de este supuesto, es decir que nos referimos a la nulidad de los instrumentos públicos que se dicten en los tribunales dictadas por jueces competentes que sí

consideran que carecen de los elementos y requisitos necesarios para que surtan sus efectos y tenga plena validez los instrumentos públicos en cuestión. En este orden de ideas es necesario dejar claro que para los fedatarios, cuando existen intereses de por medio que rebasan la finalidad de dar seguridad a los instrumentos ante ellos otorgados además de los daños y perjuicios que se causan a los particulares existe una responsabilidad para ellos y que puede variar dependiendo de la gravedad del daño ocasionado al particular ya que es el primero que ve afectada su esfera jurídica por la actuación indebida de los fedatarios que no observan la aplicación de los ordenamientos legales vigentes.

Recordaremos en forma breve lo que se ha dicho en la doctrina y lo que está plasmado en la ley a efecto de establecer el nexo que une a la constitución con las leyes y éstas a su vez con sus respectivos reglamentos y la forma como éstos se correlacionan formando un ordenamiento adecuado y con un sentido lógico jurídico, para que las disposiciones legales no interfieran una en la esfera y ámbito de competencia de la otra.

En primer lugar señalamos la supremacía de la constitución que además de responder a la expresión de la soberanía, está por encima de las leyes, de los reglamentos y de demás disposiciones legales.

Desde la cúspide de la constitución, que está en lo más alto de la pirámide jurídica, el principio de la legalidad fluye a los demás ordenamientos legales impregnando todo de seguridad jurídica que no es otra cosa que constitucionalidad.

De esta manera la defensa de la constitución consiste en la nulificación de los actos que la contrarían, la cual incumbe a la Suprema Corte de Justicia en instancia final por lo que se desprende que los actos de la Suprema Corte, realizados en interpretación constitucional son los únicos actos de un poder constituido que escapan de la sanción de la nulidad, por lo que se entiende que la Corte obra siempre, no sobre la constitución sino en su nombre. En

consecuencia cualquier acto que esté en contra de la constitución adolecerá de la sanción de nulidad

Con relación a lo que se ha anotado cabe señalar lo que expresamente menciona el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos “ Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los estados”.

Respecto a la norma para distribuir facultades entre la Unión y los Estados, Hamilton se expresaba así: “ Los principales propósitos a que debe responder la Unión, son éstos: la defensa común de los miembros; la conservación de la paz pública, lo mismo contra las convulsiones internas que contra los ataques exteriores; la reglamentación del comercio con otras naciones y entre los Estados; la dirección de las relaciones políticas y comerciales con las naciones extranjeras<sup>45</sup>, por lo que podemos agregar que la finalidad de los actos de la federación están encaminados a regular a través de diversas leyes las áreas más importantes para el mejor desarrollo social del país, considerando entre estas las actividades de comercio.

De todo lo antes mencionado podemos señalar que en las disposiciones de menor jerarquía debe existir, como principio indispensable, el de congruencia entre ellas, ya que en el supuesto de injerencia de funciones de una con otra se caería en el absurdo de que no cumplieran la finalidad para la cual fueron creadas, esto es, que por ejemplo existiendo principios doctrinales, costumbres y datos históricos que han señalado el camino idóneo para cada actividad, se desechara todo lo anterior que ha sido el pilar jurídico sobre los cuales descansa y se ha cimentado la seguridad jurídica y tendríamos absurdos como que una ley federal pretendiera regular actividades absolutamente locales o como el hecho de que un profesional en la especie del derecho sin estar facultado pretendiera realizar determinadas funciones.

---

<sup>45</sup> Hamilton. Citado por TENA RAMIREZ, Felipe, Derecho Constitucional Mexicano. Vigésimoprimer edición, Editorial Porrúa, México 1985, pág. 115.

Podríamos dar un sinnúmero de ejemplos, pero queremos dejar claro que la falta de observancia por parte de los profesionales del derecho ocasionaría un problema demasiado grave a la seguridad social y jurídica que nos conduciría en forma irremediable a la anarquía de las leyes y por ende a la social.

Lo anterior es aplicable a los reglamentos cuya función es precisar la recta aplicación de las diversas leyes, sin menoscabo de las mismas por lo que si estas no cumplen con su cometido llevarán desde su creación un defecto, que es su ilegalidad y por ende en lugar de dar soluciones a los problemas planteados agravarán estos.

Por lo que se refiere a este título, anotaremos que precisamente deben los fedatarios ajustarse al orden normativo que los regula, esto es, que por la calidad y capacidad de su profesión saben, conocen o deben saber cuáles son los límites de sus actividades.

En este sentido considero que entre dos normas de validez diferente no puede haber más que dos clases de relaciones: o relación de dependencia jerárquica de una norma respecto de la otra, o relación de independencia de las dos normas entre sí pero dependiendo jerárquicamente ambas de una norma de grado superior.

Cada norma de grado jerárquico superior tiene, respecto de las normas que le son inferiores, dos propiedades: la de regular su creación y la de establecer preceptos que deben ser respetados por las normas inferiores so pena de invalidez.

La regulación de la creación de normas inferiores la puede hacer la norma superior en forma expresa o tácita.

Hay regulación expresa, cuando la norma superior determina la constitución del órgano que deberá crear las normas inferiores y especifica los ámbitos de validez de la misma:

Así por ejemplo, nuestra Constitución determina expresamente la estructura del Congreso de la Unión y especifica (en el artículo 73) cuáles son sus facultades para crear normas inferiores. Otro ejemplo: el Código Civil determina quién puede contratar y especifica sobre qué puede celebrar tal contrato determinado y bajo que condiciones.

Por otro lado hay regulación tácita, cuando la norma superior se concreta con mencionar el órgano creador de las normas inferiores y no especifica los ámbitos de validez de las mismas.

Evidentemente, una constitución de una entidad federativa podrá suplir el silencio de la Constitución Federal y regular en forma expresa (pero respetando en todo momento lo establecido en la norma fundamental) el órgano y las normas municipales.

Entre los preceptos de las normas de grado superior que deben ser respetados so pena de invalidez de las normas inferiores, podemos distinguir tres clases: preceptos impositivos, estructurales y doctrinales

Llamamos preceptos impositivos a aquéllos que imponen derechos o deberes, como ejemplo podemos mencionar el anotado en el artículo 996 del Código Civil para el Distrito Federal que dice “ El usufructuario de un monte que disfruta todos los productos que provengan de éste. , según su naturaleza ”

Preceptos estructurales son las disposiciones que determinan la estructura jurídica de un órgano creador de normas; como ejemplo podemos mencionar el citado en el artículo 49 de la constitución que dice “ El supremo poder de la Federación se divide, para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial...”.

Preceptos doctrinales son aquéllos que definen o distinguen algún concepto jurídico o hacen alguna declaración doctrinal, un ejemplo de declaración doctrinal: la sección a) de la fracción I del artículo 3º de la Constitución, que establece el criterio que orientará a la

educación será democrático, considerando a la democracia no solamente como una estructura jurídica y un régimen político, sino un sistema de vida fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo”.<sup>46</sup>

En casi todo sistema nacional de derecho podemos distinguir los siguientes grados en el orden jerárquico normativo:

- 1). - Normas fundamentales, contenidas en la Constitución Política de la nación.
- 2 ). - Normas secundarias, contenidas en las leyes aprobadas por el Congreso.
- 3 ). - Normas reglamentarias, contenidas en los reglamentos, decretos, órdenes y acuerdos emitidos por el Poder Ejecutivo y, en su caso por las Secretarías y Departamentos de Estado.
- 4 ). - Normas individualizadas, contenidas en las decisiones del Poder Judicial o del poder Ejecutivo, o en los convenios celebrados entre los particulares.

A continuación pasamos a explicar cada uno de estos grados.

1 ). - Como ya dijimos, la Constitución o “ ley primaria “ tiene primacía sobre todas las demás leyes (artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

2). - Leyes secundarias: son todas las leyes que, en ejercicio de sus facultades legislativas (Artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) aprueba el Congreso de la Unión y que se puede distinguir en:

- leyes secundarias “ *simpliciter* “ o leyes ordinarias, que son las que dicta el Congreso en ejercicio de la respectiva facultad explícita sobre materia distinta de la Constitución misma.

- leyes secundarias “ *secundum quid* “, que pueden ser orgánicas reglamentarias o complementarias. Las dos primeras clases desarrollan el texto constitucional; la tercera lo adiciona.

Hay dos clase diferentes de leyes ordinarias, puesto que el Congreso de la Unión tiene

<sup>46</sup> OBREGON ESQUIVEL T. Apuntes para la Historia del Derecho Mexicano; Tomo I, Editorial Porrúa, 2ª Edición, México, D, F, 1984. Pág. 172.

facultades para legislar para el ámbito espacial nacional y para el ámbito espacial local del distrito y para toda la República en determinadas áreas específicas. Conforme a la fracción del artículo VI del artículo 73 Constitucional y del cual transcribo una parte “ el congreso tiene facultad... y para legislar en lo relativo al Distrito Federal...”. ( Derogada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de agosto de 1996). Se trata entonces de leyes ordinarias de ámbito espacial local. En cambio conforma a la fracción X del mismo artículo “ el Congreso tiene facultad: ... Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, Industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, intermediación y servicios financieros, energía eléctrica y nuclear para expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artículo 123 “. Las leyes aprobadas en ejercicio de la facultad concedida por esta fracción, si versan sobre materia distinta de la constitución, serán leyes ordinarias de ámbito espacial nacional (federal) Por ejemplo, el Código de Comercio, la Ley Monetaria, la Ley de Correduría, etcétera

Las leyes orgánicas son aquellas leyes secundarias “ *secundum quid* “ que desarrollan el texto constitucional, regulando la estructura o el funcionamiento de algún órgano de autoridad: ejemplo Ley de Secretarías de Estado.

Las leyes reglamentarias son aquellas leyes secundarias “ *secundum quid*“, que dividen una disposición general constitucional en otras varias menos generales para facilitar su aplicación. Ejemplos: artículos 3, 27, 28, que dan origen a leyes, como la Nueva Ley Orgánica de la Educación Pública.

Las leyes complementarias son aquellas leyes secundarias “ *secundum quid* “que adicionan o complementan un texto constitucional que menciona la materia sin estipular, nada sobre la misma.

Esto sucede en algunas garantías constitucionales. La garantía es una limitación establecida por la constitución contra todo el poder público. Sería absurdo que el texto constitucional permitiera a las autoridades “ reglamentar “ las limitaciones destinadas a

coartar el poder de ésta, y por consiguiente, en materia de garantías el legislador no reglamenta, sino que completa el texto constitucional y la ley debe ser redactada de acuerdo con el espíritu de la Constitución y por aquella autoridad según la misma. Por ejemplo: la autoridad local emitirá la ley sobre profesiones mencionada en el artículo 5° constitucional.

3). - Las normas reglamentarias están contenidas en los reglamentos que son ordenamientos jurídicos dados por la autoridad con el fin de facilitar el cumplimiento de una ley. El reglamento procede respecto de la ley en la misma forma que la ley reglamentaria procede respecto de las disposiciones constitucionales: divide una disposición general en otras varias menos generales para facilitar su aplicación.

La facultad de expedir reglamentos para el mejor cumplimiento de las leyes es propia del Poder Ejecutivo.

Por lo anterior se considera que el reglamento, como la ley, es una disposición de carácter general y abstracto, sancionado por la fuerza pública, siendo esto un acto objetivamente legislado, que se atribuye excepcionalmente al Poder Ejecutivo, y es porque la exacta observancia de la ley requiere la determinación de numerosos detalles, que sólo puede conocer cabalmente el poder que tiene a su cargo la ejecución. Además la ley, confeccionada por un cuerpo deliberante con el propósito de que rija permanentemente, no puede acomodarse a las vicisitudes cambiantes de la práctica con la misma elasticidad del reglamento, que es obra de un poder unitario que no está sujeto a la tramitación dilatada que precede a la expedición de una ley.

Por la facultad reglamentaria el ejecutivo tiene el poder de crear normas jurídicas, que es un poder subordinado a la ley, que debe desarrollar y completar pero no exceder ni contrariar, " sino que debe respetarla en su letra y en su espíritu"<sup>47</sup>

Existen también reglamentos expedidos por las secretarías o por los departamentos de

---

<sup>47</sup> TENA RAMIREZ, cit. por VILLORIO TORANZO, Miguel, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial

Estado, que reciben el nombre de “ *reglamentos internos* o (interiores) “ para reglamentar el funcionamiento interno de alguna labor desempeñada por esas instituciones

Por ello consideramos que no hay una supremacía del Derecho Federal sobre el local. Uno y otro están subordinados a la constitución pero no se subordinan entre sí. Se trata de dos esferas de validez, independientemente la una de la otra, cuyas facultades limitan expresamente a la constitución en el artículo 124, que dice: “ Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados.”

El maestro Felipe Tena Ramírez comenta así esta cuestión: “ ninguna de las dos jurisdicciones que al implantar el sistema federal estableció la Constitución - es decir, la jurisdicción federal y la local-, pueden igualar y menos superar en su ejercicio a la Constitución, sino que tienen que acatarla, además ninguna de esas dos jurisdicciones es superior a la otra, sino que ambas son coextensas, porque cada una tiene su propia materia”.<sup>48</sup>

De lo anterior surge la pregunta ¿Cuál será el sentido del texto del artículo 133?. No se trata de defender la primacía de lo federal sobre lo local, sino de lo constitucional sobre lo inconstitucional. como lo explica el maestro Tena Ramírez<sup>49</sup> “ Claro que las leyes y tratados federales, cuando son constitucionales, prevalecen sobre las leyes inconstitucionales de los Estados.

Sólo en este sentido las leyes federales tienen primacía sobre las locales, como éstas la tendrían si ellas fueran las constitucionales; pero esta primacía no proviene de desigualdad de las jurisdicciones, sino que en caso de conflicto entre éstas goza de supremacía la que está de acuerdo con la constitución.

Se trata en este análisis, de la supremacía única de la Constitución frente a los actos

---

Porrúa, Quinta Edición, México 1982, p. 184.

<sup>48</sup> Tena Ramírez, cit. por Villlorio, TORANZO, Miguel, Ob. Cit. p. 310

<sup>49</sup> *Ibidem*.

que están en desacuerdo con la misma.

De esta manera podemos hablar del ordenamiento legal con relación al ámbito de actuación de ambos fedatarios. Así dentro de los ámbitos de actuación podemos considerar el ámbito material, temporal y el espacial.

El primero se encuentra en los actos y contratos que la ley categóricamente ordena para la intervención notarial o de corredor que regula dicha intervención o cuando los particulares lo soliciten y desde luego son extrajudiciales.

Desde luego la intervención de los fedatarios, debe fundamentarse en la ley que las rige, esto es que no deben de excederse a lo que están plenamente facultado por la ley, so pretexto de interpretar la ley con él animo de realizar funciones o actividades que no le son conferidas, por lo que la inobservancia de la ley traerá consigo consecuencias, que podrán ser muy graves.

Con relación a lo anterior el artículo 35 de la Ley del notariado menciona las limitaciones y prohibiciones de la intervención notarial en actos y hechos que van desde la falta de imparcialidad que deba observar o que correspondan a algún funcionario público, señalándole una serie de prohibiciones personales y legales para intervenir en ciertos actos.

Por lo que respecta al corredor en la ley que lo rige están anotadas en el artículo 20 una serie de prohibiciones, siendo en esta ley notorio el hecho de que se deja abierta la posibilidad de más prohibiciones establecidas en otras leyes o reglamentos.

En cuanto al ámbito temporal el Estado ha considerado conveniente el otorgar carácter vitalicio a la función notarial o de correduría en virtud de que es necesario mantener permanentemente instituciones que le son indispensables y a ciertos funcionarios en sus cargos, debido primordialmente a la necesidad de la seguridad jurídica que las partes solicitan del fedatario y que se ha buscado a través del tiempo y que en estas instituciones se ha

hallado, esto sin lugar a dudas se ha aplicado en forma por demás adecuada y apegándose en todo momento a derecho.

De esta forma es como el notario y el corredor deben ejercer sus funciones sin la presión de verse amenazados por el cese de sus funciones en represalia de su honesta actuación y con el objeto de que pueda adquirir la especialización derivada de sus experiencias.

Además es necesario mencionar que en el caso del notario, el artículo 133 en su fracción III de la citada ley expresamente señala que la función del notario termina por el fallecimiento de éste, entre otras formas de culminación de las funciones de los notarios.

Por su parte la Ley de Correduría Pública tiene asentado en el artículo 21 fracción IV varios supuestos de la cancelación definitiva de la habilitación de los corredores además de que en el Reglamento de la Ley de Correduría se establecen que otros supuestos relativos a la cancelación de la patente del corredor

En tercer lugar tenemos el ámbito espacial enfocándolo a través de la competencia de la cual ya se han hecho algunos señalamientos, únicamente mencionaremos lo que establece el artículo 5º de la Ley de Notariado en su último párrafo al decir que quien carezca de la patente de notario expedida para actuar en el Distrito Federal, no podrá ejercer funciones notariales dentro de los límites del mismo, ni instalar oficinas.

En lo que refiere la Ley de Correduría en el artículo 7º menciona que sólo podrán ostentarse como corredores públicos las personas habilitadas por la Secretaría en términos de la ley.

## **1. 2. 2. EL PROBLEMA DE LA INJERENCIA DE LAS DISPOSICIONES QUE REGULAN AL NOTARIO Y AL CORREDOR PUBLICO.**

El motivo esencial del presente trabajo es en primer término el análisis de la posibilidad de una invasión de facultades, que pudiera darse en el ejercicio de sus funciones desde el punto de vista de la aplicación de las normas por parte de los corredores en el ámbito de los notarios, o a la inversa, en forma concreta en los actos relativos a operaciones de bienes inmuebles. Es decir que por las funciones que desempeñan los fedatarios antes mencionados exista algún conflicto respecto a su función por invadir funciones que no le estén conferidas plenamente en la ley que lo faculta.

Lo anterior incide en un segundo punto de suma importancia y es precisar si la actividad de los notarios constituye una función de monopolio de la fe pública, o no, toda vez que se ha sostenido que los corredores tienen facultades, para dar fe pública sobre operaciones que versen sobre bienes inmuebles y que de no respetarles esta facultad, se incurriría en un monopolio de la fe.

Con el objeto de poder comprender el planteamiento de las cuestiones mencionadas, es preciso referir algunos conceptos que en adicción a las referidas coadyuven a encontrar una sana interpretación y de ahí que nos refiréremos al concepto de jurisdicción.

Por lo que al hacer referencia a la aplicación correcta se encuentra lo manifestado por De Pina Vara, que señala que por jurisdicción se entiende "La potestad para administrar justicia atribuida a los jueces quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos concretos que se deben decidir. , ... es la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho positivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto."<sup>50</sup>

De esta manera, jurisdicción es también la facultad que posee el juzgador para conocer de la controversia dentro del territorio que se asignó para su actividad.

---

<sup>50</sup> DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. Novena Edición. Editorial Porrúa. México. 1980. Pág. 316.

Tanto el notario como el corredor tienen una especie de jurisdicción, pero entendida ésta en el sentido que únicamente tienen un territorio designado, con facultades para conocer e intervenir en el negocio jurídico, resolviéndolo, esto es dándole forma a través del instrumento público, pero desde luego el notario como el corredor no pueden tener jurisdicción en el sentido estricto de la palabra, ya que más que decir o interpretar el sentido de la ley sólo aplica el derecho al caso concreto en un lugar determinado.

Encontrando que el notario del Distrito Federal sólo puede actuar dentro de los límites de la entidad, según lo que dispone el artículo 5º de la Ley del notariado para el Distrito Federal y desde luego el desempeño de sus funciones será en la notaría a su cargo y en los lugares donde resulte necesaria su presencia, de lo que se desprende que es una ley local y a este efecto nos permitimos anotar diversas disposiciones legales de algunas de las entidades de la República Mexicana:

En primer término transcribo lo mencionado en la ley del notariado para el Estado de Baja California Norte. "Art. 8. - El notario no puede ejercer sus funciones fuera de los límites territoriales que le corresponden; y los contratos o actos que autorice si pueden referirse a bienes que se encuentren ubicados en cualquier otro lugar.

La ley del notariado para el Estado de Aguascalientes menciona. "Art. 8. - Los notarios ejercerán sus funciones dentro de los límites del Estado, y como funcionarios públicos que son, no podrán comprometerse con alguna otra persona en asociaciones o sociedades en que se vinculen sus actividades notariales.

La ley del notariado para el Estado de Jalisco menciona. "Art. 8. - Los notarios solo podrán desempeñar el cargo dentro del municipio de su adscripción a excepción de los adscritos en los Municipios de Guadalajara, Zapopan y Tlaquepaque, que podrán actuar indistintamente en cualquiera de dichas Municipalidades, a requerimiento de parte interesada, sin necesidad de autorización expresa ".

La ley del notariado del Estado de Nuevo León precisa “Art.- 14 El notario residirá en el Municipio que corresponda a su demarcación territorial. Sin embargo, cuando ello no afecte el desempeño de sus funciones, el Notario, previa autorización del Ejecutivo, podrá establecer su domicilio en otro Municipio del Estado”.

Por lo tanto la aplicación es diferente a lo que se aplica en el caso del corredor ya que la ley que lo regula es de carácter federal, y a este efecto transcribimos lo que se ha anotado en el artículo 5° de la Ley Federal de Correduría “ Los corredores públicos podrán ejercer sus funciones fuera de la plaza respectiva. Cuando actúen como fedatarios lo podrán hacer únicamente dentro de la plaza para la cual fueron habilitados...”

Por otra parte la competencia, dice De Pina Vara “Es la potestad de un órgano de jurisdicción para ejercerla en un caso concreto”.<sup>51</sup>

La competencia es también un poder y un deber que se atribuye a determinadas autoridades para conocer de ciertos juicios, tramitarlos y resolverlos o de conocer ciertos negocios en razón del territorio, de la materia, de la cuantía y del grado.

Finalmente asentaremos que de la lectura del artículo 5° se desprende que el notario está facultado para conocer los actos y hechos jurídicos que la ley le señala con la salvedad del territorio y al efecto transcribimos lo conducente “Artículo 5°..... Los actos que se celebren ante su fe, podrán referirse a cualquier otro lugar, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones de esta Ley... ”

En el caso de los corredores, en la última parte del artículo 5° de la Ley de Correduría hace referencia al hecho de que, cuando actúen como fedatarios, lo podrán hacer únicamente para la plaza que fueron habilitados, aunque los actos que se celebren ante su fe podrán referirse a cualquier otro lugar.

---

<sup>51</sup> DE PINA VARA, Rafael. Derecho Mercantil Mexicano. Pág. 163.

Los corredores no son, según nuestro Código, simples peritos profesores ó agentes particulares sino verdaderos funcionarios públicos en aquella parte de su oficio que tienen por objeto autorizar los convenios que ante ellos pasan.

Con este carácter están y pueden estar sometidos a prohibiciones y reglamentos oficiales pues no se trata de la simple libertad de profesión ó trabajo, sino del ejercicio de funciones públicas, como son las de dar fe de los actos jurídicos sin que ello implique que estén incluidos los civiles, para lo que no basta ser perito ó ejercer libremente un trabajo lícito, sino que es necesario, tener autoridad legal, y atribuciones públicas que no pueden ser conferidas sino es a través de la ley y bajo las condiciones que ésta determine.

### **1. 2. 3. CONSECUENCIAS EN EL SUPUESTO DE INJERENCIA RESPECTO A SU REGULACIÓN.**

Los fedatarios públicos sean notarios o corredores en el ejercicio de sus funciones deben apegarse a las disposiciones aplicables de ahí que la consecuencia sea que aquellos actos y hechos jurídicos apegados a derecho tendrán existencia y validez plena por haber satisfecho los requisitos que marcan las leyes y sus reglamentos.

Por el contrario la inobservancia de los fedatarios de los deberes y disposiciones, implican diversas sanciones de los actos y hechos jurídicos realizados en los instrumentos jurídicos en que intervengan o que no estén facultados por el ordenamiento legal.

En el caso de función notarial señalaremos algunas de las consecuencias en el exceso de sus funciones del notario. Así el artículo 103 de la Ley de Notariado para el Distrito Federal se señala que la escritura o el acta puede ser nula y menciona cuales pueden ser las causas que la originan:

1). - Si el notario no tiene expedido el ejercicio de sus funciones al otorgarse el instrumento.

II ). - Si no le está permitido por la Ley autorizar el acto o hecho materia de la escritura o del acta.

III). - Si fuere otorgada por las partes o autorizada por el notario fuera del Distrito Federal.

IV ). - Si ha sido redactado en idioma extranjero.

V). - Si no está firmada por todos los que deben firmarla según esta Ley, o no contiene la mención exigida a falta de firma.

VI). - Si está autorizada con la firma y sello del notario cuando debiera tener la razón de " no pasó ", o cuando la escritura o el acta no estén autorizadas con la firma y sello del notario.

VII). - Si falta algún otro requisito que produzca la nulidad del instrumento por disposición expresa de la ley.

En el caso de la fracción II de este artículo, solamente será nulo el instrumento en lo referente al acto o hecho cuya autorización no le esté permitida; pero valdrá respecto de los otros actos o hechos que contenga y que no estén en el mismo caso.

Fuera de los casos; determinados en este artículo el instrumento es válido, aun cuando el notario infractor de alguna prescripción legal quede sujeto a la responsabilidad que en derecho proceda.

A este efecto tenemos también lo que señala el artículo 104 de la Ley del Notariado en cuanto a la nulidad de los testimonios:

I). - Cuando la escritura o el acta correspondiente sea nula.

II). - Si el notario no se encuentra en ejercicio de sus funciones al autorizar el testimonio, o lo autoriza fuera del Distrito Federal.

III). - Cuando el testimonio no tenga la firma y sello del notario; y

IV). - Cuando faltare algún otro requisito, que por disposición expresa de la Ley, produzca nulidad.

De lo mencionado anteriormente podremos formular la siguiente pregunta Cuando la escritura es nula ¿ es nulo el acto contenido en ella? a este efecto la respuesta varía según la intención, según provenga ésta del legislador o de los particulares

En ocasiones la Ley establece la formalidad de la escritura pública respecto de ciertos actos, con el único propósito de que los mismos sólo pueden probarse por este medio o por otros de la misma categoría, como es la confesión judicial, excluyendo las pruebas de orden inferior, como son la testimonial y las presuncionales; en otras ocasiones, sin que exista precepto legal, los particulares consignan los actos en escritura pública para proveerse de una prueba plena. En tales casos, como la escritura no tiene relación con la validez del acto, no hay razón alguna para que la nulidad de aquélla produzca la de éste; la nulidad sólo se traduce en este caso a la falta de prueba plena, propia del instrumento público y los interesados tendrán que probar el acto jurídico por otros medios permitidos pudiendo hacer valer la escritura pública como documento privado, si está debidamente firmada por los otorgantes. Al contrario de esto existen actos que deben revestir la forma como un requisito necesario e indispensable para la validez del acto, porque las partes han subordinado la formulación de ésta a esa formalidad.

Entonces es lógico que la nulidad de la escritura trae como consecuencia la nulidad del acto que entraña. De lo antes anotado señalaremos como ejemplo lo que hace mención el Profesor Manuel Borja Soriano de la nulidad de las escrituras autorizadas por notarios ilegítimos.

De conformidad con las bases fundamentales del Plan de Guadalupe, el Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, expidió en Piedras Negras, el 24 de abril de 1913, un decreto del tenor siguiente: "Se desconocen a partir del día 19 de febrero del corriente año todas las disposiciones de los tres poderes de la unión del gobierno del general Victoriano Huerta, así como los gobiernos de los estados que lo hubieren reconocido o lo reconocieren." Como consecuencia resultaron desconocidos los actos de los notarios que nombró el gobierno de

Victoriano Huerta y por lo mismo los actos de los notarios nombrados por el Gobierno de la Convención.

El artículo primero del referido decreto, declara nulos los contratos celebrados ante notarios, siempre que la autoridad que en ellos haya intervenido sea ilegítima. La experiencia enseña que la mayoría de los contratos en que interviene un notario, es de los que serían nulos si carecieran de esa formalidad.

En estos contratos, por ser los más frecuentes en la práctica, pensó sin duda el legislador al dictar el precepto de que nos ocupa: mas no quiso referirse a los contratos que tienen vida independiente de la escritura pública, toda vez que la razón de la nulidad, consiste en que, siendo ilegítimo el notario, el instrumento notarial es nulo y por ende lo es el acto jurídico, que sin ella carece de validez. “ La Ley, dice Baudry-Lacantinerie no se aplica a las situaciones que, aunque comprendidas en su texto, están excluidas, por su espíritu, de su disposición. *Ces-sante ratione legis, cessat ejus dispositio.*”

De lo antes anotado podemos concluir que los contratos celebrados ante Jueces de lo Civil, notarios y corredores ilegítimos podrán ser revalidados por funcionarios legítimos de la misma categoría, siempre que lo soliciten de común acuerdo los interesados. Si solo una de las partes solicita la revalidación, lo deberá hacer a través del poder judicial, es decir ante el juez competente.<sup>52</sup>

Por lo que respecta a la los corredores en la Ley de Correduría y su reglamento respectivo que es de aplicación federal, no menciona expresamente cuáles son las causas que pueden originar la nulidad de las pólizas y de las actas, por lo que es preciso recomendar precisión legislativa a este respecto.

## CAPITULO 2.

---

<sup>52</sup> BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Undécima Edición. Editorial Porrúa. México 1989. Págs. 211 y 212.

## 2. PROBLEMÁTICA DE LA FE.

Para abordar este tema es imperativo señalar que en nuestros días algunas cosas de quehacer cotidiano nos resultan de lo más natural por el hecho de que nunca se han presentado un problema que nos haga reflexionar el por que de determinadas situaciones, por ejemplo el por que se debe de creer en lo que manifiesta en determinados documentos que fue realizado por notarios o corredores o por que el dinero vale, etcétera, ante lo cual nos vemos precisados a analizar este concepto en el presente capítulo.

### 2. 1 CONCEPTO DE LA FE

En torno a este concepto es sabido que existen numerosas definiciones del mismo, las que han variado a través del tiempo y así podemos observar lo que señala Eduardo J. Couture, al decir que fe es "... la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice o por la fama pública."<sup>53</sup> Agrega que etimológicamente deriva de fides, indirectamente del griego - peitbeis-, esto es, yo persuado, y reforzando lo anterior, dice Luis Carral y De Teresa, que la fe es "... la creencia en lo que no se ve."<sup>54</sup>

### 2. 2. FE RELIGIOSA.

Al respecto podemos decir que la idea de la fe estaba asociada directamente con la fe religiosa, la cual es un don divino que puede tenerse o no, ya que se cree en un objeto o un hecho a pesar de no ser evidente y a lo cual no se obliga.

En cambio cuando el hecho es evidente y lo podemos conocer directamente al revelarse tal hecho, no tiene que intervenir la voluntad, por lo que se dice que todo acto de asentimiento tiene esas dos fuentes: la evidencia o la fe.

---

<sup>53</sup> COUTURE, Eduardo J., citado por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Derecho Notarial. Tercera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México. 1984. Pág. 28

<sup>54</sup> Ob. Cit. Pág. 32.

## 2. 3.- FINALIDAD PRACTICA Y ORIGENES.

Ahora se debe de señalar cuál es la finalidad práctica de dar fe, para la sociedad, en donde ya no es idóneo el hablar de esta fe en sentido religioso, sino que viene a satisfacer dicha fe una necesidad natural de orden social, en el aspecto de asegurar en forma de creencia general los hechos sucedidos al amparo de la fe que ya es pública.

Para mayor claridad es conveniente ubicarse en las sociedades primitivas, que tal como lo indica Froylán Bañuelos Sánchez, los actos considerados jurídicos, tenían una existencia pública, ya que se daban ante la vista del pueblo que lo atestiguaba, garantizando entonces que serían respetados.<sup>55</sup>

Con el aumento de población y crecimiento natural de los actos y contratos, se hace prácticamente imposible que el pueblo pueda concurrir a todos esos eventos, por lo que se hace necesario designar a ciertas personas para que asistan representando a los demás, y atestigüen y transmitan lo ocurrido que al ser realizado públicamente le constaba a todo el pueblo, por lo que serían respetados y aceptados en forma general.

## 2. 4. CONCEPTO DE FE PUBLICA.

En este capítulo se hará referencia al concepto llamado “ fe pública,” ya que precisamente de ella están investidas las personas llamadas fedatarios y que se analizará más adelante, pero no sin antes dejar asentado que la fe pública, concepto formado por la palabra fe que ya se analizó y la palabra pública, que quiere decir notoria, manifiesta, que no es secreta, que puede presenciar cualquiera, la fe pública vendría a ser la creencia notoria o manifiesta, es decir, emana de actos públicos y es una creencia colectiva, por lo que se dice que la fe pública es un estado de convicción impuesto por la autoridad.

Por lo tanto la fe pública no es una creencia, sino una aseveración calificada y como lo

---

<sup>55</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Ob. Cit. Pág. 8

indica Sanahuja y Soler, "... el Estado impone la certidumbre en forma coactiva."<sup>56</sup>

Por otra parte, continuando con esta exposición, en las civilizaciones más importantes de la antigüedad se encuentran vestigios de la fe pública, lo cual será motivo de estudio en los siguientes incisos, sin embargo, antes es necesario distinguir las diversas clases de funcionarios a los cuales nuestra legislación les ha otorgado la facultad de dar fe pública.

En este sentido, me refiero más adelante a las personas que representando al Estado y por disposición de la Ley están facultadas para otorgar la fe pública a los actos y hechos pasados ante su fe, haciendo hincapié que el objeto esencial del presente trabajo es analizar las actividades que realizan el corredor y el notario.

## 2. 5.- BUENA FE.

Es conveniente señalar el concepto de buena fe y para ello seguiremos lo expuesto por Couture, en el sentido de que es "... un estado psicológico colectivo, una cierta forma de salud espiritual que hace que los hombres crean en la realidad de las apariencias..."<sup>57</sup> también señala que aceptar que los documentos que lleven el sello oficial o los billetes de banco, son reales y constituyen actos de buena fe, por lo que la buena fe, es lo normal en la vida social y está inserta también en nuestro Derecho Civil.

Al desenvolverse las sociedades se impone la necesidad de dar certeza pública a diversos actos privados por lo que se buscó al poder público dado que la autenticidad es inherente a sus actos, y es entonces que los Tribunales o algún Magistrado con sus atributos de soberanía le dan la fuerza necesaria al acto privado para ser reconocido públicamente y sancionar su desobediencia.

<sup>56</sup> SANAHUJA Y SOLER, José María, citado por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Ob. Cit. Pág. 131.

<sup>57</sup> COUTURE, Eduardo j. Citado por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán Ob. Cit. pág 133

## 2. 6 LA FE PUBLICA Y EL ESTADO.

Es indispensable esclarecer en dónde reside el fundamento de la fe pública, para lo cual, es necesario conocer al titular de la misma y saber si puede delegarla o no; para este fin recordaremos que en opinión de los diversos tratadistas y con referencia a la propia historia de diversas civilizaciones, la actividad de dar fe es anterior al estado moderno, ya que no existía división de poderes y su ubicación dependía del tipo de gobierno que prevaleciera y generalmente el monarca tenía esa atribución.

En nuestra legislación la fe pública se presta en nombre del estado y de acuerdo a nuestra división de poderes se le ha ubicado dentro del poder Judicial o bien dentro del poder Ejecutivo y desde 1901 depende de éste último hasta la época actual en cuanto a la fe pública notarial se refiere y desde 1970 se dotó al corredor con fe pública.

Partiendo del principio de que uno de los fines fundamentales del Estado es la realización del Derecho, al Estado es entonces a quien compete el reglamentar las diversas funciones que puede abarcar la fe pública, por lo tanto, los hechos jurídicos que dan lugar al nacimiento, modificación o extinción de derechos, como parte fundamental de la actividad humana, tiene relación con los órganos de la fe pública al provocar la intervención de ésta.<sup>58</sup>

En este sentido, siguiendo a José María Sanahuja y Soler, se hacen los siguientes razonamientos: en el sentido de que "... si la fe pública es la garantía que da el estado de que ciertos hechos que interesan al Derecho son verdaderos..."<sup>59</sup>, se tendrá la clasificación que explicaremos más adelante, dentro de este mismo estudio.

## 2. 7. HECHOS QUE DAN ORIGEN A LA FE PUBLICA.

1. - Actos creadores del Derecho o de normas jurídicas, que son objeto de la fe pública

<sup>58</sup> PAREJO GAMIZ, Roberto; Protección Registral y Dominio Público; Editorial Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid España 1975. Pág. 89.

legislativa.

2. - Resoluciones por medio de las cuales el poder público somete un hecho concreto a la norma jurídica vigente, las cuales son objeto de la fe pública judicial.

3. - Actos de ejecución del derecho estatuido en las normas o declarado por resoluciones del poder público, que son objeto de la fe pública administrativa.

4. - Los hechos previstos en la norma jurídica que atañen a actos relativos a particulares, y de los cuales derivan derechos, obligaciones y sanciones, son objeto de la fe pública notarial.

En atención a la anterior clasificación, los autores, entre ellos Enrique Giménez-Arnáu<sup>60</sup> consideran la siguiente división de la fe pública que admite aún nuevas divisiones tantas como el Estado lo permita.

## 2. 8. DIVERSAS CLASES DE FE PÚBLICA.

1. - **Fe pública legislativa.**- Es aquella que posee el órgano legislativo al desplegar su actividad reglamentaria, al autenticar las disposiciones por la exigencia de certidumbre y notoriedad que tienen los actos públicos relacionados con tal actividad.

2. - **Fe pública judicial.**- Es aquella que tienen los documentos expedidos por la autoridad judicial en ejercicio de sus funciones, el funcionario competente para dar fe de las actuaciones ante los tribunales de las partes, acuerdos y resoluciones del juez, es el secretario judicial.

3. - **Fe pública administrativa.**- Su objeto es dar notoriedad y valor de hechos

---

<sup>59</sup> SANAHUJA Y SOLER, José María. Citado por CARRAL Y DE TERESA, Luis. Ob. Cit. pág. 60

auténticos a los actos realizados por el estado a través de los funcionarios que lo representen en el ejercicio de sus respectivas funciones administrativas al estar dotados de soberanía, de autonomía o de jurisdicción; no está encomendada a un organismo exclusivo sino que la ejercen los funcionarios que certifican.

**4. - Fe pública registral.-** El registro inmobiliario es una manifestación de la fe pública que según Sergio Sandoval Hernández, es un principio que establece la veracidad de inscripciones, anotaciones, asientos registrales, etcétera. ; con el objeto de proteger al tercero de buena fe y según el artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en vigor, corresponde al Departamento, por conducto del Director General, ser depositario de la fe pública registral.<sup>61</sup>

**5. - Fe pública mercantil.-** La regula la Ley Federal de Correduría Pública, específicamente el artículo 6, fracciones V y VI, que facultan al corredor público como fedatario, para hacer constar "... contratos, 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 el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de acuerdo con la Ley de la materia..." y "... en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles."

Además de que la persona idónea para ejercer esta profesión es precisamente el corredor público a quien la misma ley define " El particular habilitado por la Secretaría para desempeñar las funciones que previene la Ley y este reglamento".

**6. - Fe pública notarial.-** Se coincide con Couture, y tomando en cuenta lo asentado anteriormente en el sentido de que "... numerosas definiciones reputan que lo propio, lo

---

<sup>60</sup> GIMENEZ-ARNAU, Enrique. *Ob. Cit.* págs. 41 a 43.

<sup>61</sup> SANDOVAL HERNANDEZ, Sergio. *Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil*. Segunda Edición, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, México. 1990. pág. 323.

específico, de la fe pública, lo constituye su emanación notarial.”<sup>62</sup> quien también afirma que con mayor razón se habla de la fe pública notarial al referirse a esta acepción del concepto.

Por lo anterior, la fe pública notarial es el atributo de la propia calidad del notario que reviste al funcionario cuando interviene y autoriza un acto imponiéndole autenticidad.

La fe pública notarial se encuentra regulada en la Ley del Notariado para el Distrito Federal y en la mayoría de las legislaciones de los estados. Para el mejor objeto de nuestro estudio, señalaremos lo indicado en el art. 10 de la citada ley “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 consignen los actos y hechos jurídicos...”.

7. - Se agrega brevemente que la fe pública notarial es también atributo de los jefes de oficinas consulares, los cuales tienen la facultad de actuar como notarios públicos pero con carácter limitado y únicamente cuando los actos jurídicos tengan efectos jurídicos dentro del territorio nacional, según la Ley del Servicio Exterior Mexicano.

De acuerdo al Reglamento de la mencionada Ley, el artículo 341 señala que “Los Cónsules y Vicecónsules tienen fe pública para hacer constar los actos jurídicos a los que las partes deben o desearan dar autenticidad, siempre que estos actos deban ser ejecutados en territorio mexicano.

En los lugares donde no existan funcionarios consulares, a los jefes de admisión corresponderá la fe pública para hacer constar los actos citados.”

Por lo anterior se concluye que las funciones notariales mexicanas, son desempeñadas en el extranjero por los cónsules, cuando para ello fuesen requeridos.

Es así, como en forma breve se analizará las diversas clases de fedatarios públicos que

---

<sup>62</sup> COUTURE, Eduardo J. citado por PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial.

participan y desarrollan su actividad en aras de una seguridad jurídica.

Por lo que corresponde al presente estudio se profundizará en lo que se refiere a la actividad del notario y el corredor.

## **2. 9. CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE FE.**

El consecuente resultado de la falta de fe sería la ausencia de la confianza y seguridad en todos y cada uno de los actos cotidianos de la vida, lo que traería aparejado consigo un verdadero conflicto social, económico y jurídico entre las muy diversas actividades de la vida humana.

En este supuesto, la anarquía prevalecería y se tendría que regresar a una forma primitiva para obtener la ansiada seguridad relacionada con la fe pública por medio de la observación directa de los actos que realiza el pueblo para que éste con su presencia, dé la fuerza necesaria de la credibilidad y confianza a los actos realizados de esta forma.

Con relación a esto la Ley del Notariado determina en el artículo 14 fracción III: " Para obtener la patente de notario se requiere... " "... III.- Gozar de buena reputación personal y profesional. ", ya que este, es entre otros requisitos el que ha logrado que la actividad de los notarios tengan un prestigio tan reconocido en la actualidad, y que tiene una trayectoria que marca precisamente la actividad desempeñada en forma cautelosa, teniendo en todo momento presente su reputación profesional y personal, pues de lo contrario al surgir la falta de confianza y fe de los instrumentos en los que intervienen los fedatarios ocasionan un grave perjuicio para ellos.

Por lo que se refiere al ejercicio del notariado deben ser personas de notoria honorabilidad por ser un requisito necesario el señalado en la Ley del Notariado. Pero ni en la Ley ni en el reglamento de Correduría lo contempla, pero existe la idea que deben

precisamente ser personas de notaria honorabilidad y reconocida calidad profesional, en aras de la tan ansiada seguridad jurídica y que por consecuencia lógica generará confianza y fe en sus actuaciones.

Por estas razones es que deben reflexionar los profesionales de la fe pública a que hacemos referencia ya que más allá de un interés personal o de gremios debe buscarse la seguridad jurídica de los actos y hechos jurídicos, pues de lo contrario existe el riesgo de que las personas físicas pierdan la fe en los actos que realizan los fedatarios, pues más allá de polemizar en cuestiones doctrinales, no es valido discutir situaciones que impliquen un menoscabo de la fe pública, como si la fe pública fuera objeto de mercado o de propiedad.

## 2. 10 AUTENTICIDAD.

La autenticidad que en determinados momentos ha sido denominada indistintamente con el nombre de autenticación y que ha sido estudiada profusamente por algunos doctrinarios y estudioso de entre el se encuentra Froylan Bañuelos<sup>63</sup> quien señala que autenticidad es la acción de garantizar mediante un acto oficial, la certeza de un hecho para que sea creído en forma pública. Un documento es auténtico cuando aquél que lo ha expedido es el mismo que ahí consta.

Cuando el Estado expide documentos públicos a través de sus funcionarios, se comprende que el poder público presta el mayor crédito a tales documentos ya que éstos fueron realizados por sus propios funcionarios y tiene por lo mismo fuerza probatoria de documento auténtico; es entonces que los documentos expedidos por los funcionarios públicos ejerciendo sus cargos se llaman auténticos.

La autenticidad conllevará a la autenticación y ésta consiste en la afirmación de los hechos con relación a su autor, por lo que autenticar es autorizar jurídicamente una cosa, ya

---

<sup>63</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Ob. Cit. págs 188 a 193.

sea por la atestación de los magistrados o por el sello público para su mayor firmeza, de modo que haga fe pública, por lo que tal documento será llamado auténtico.

La autenticación en principio es una afirmación de hechos con relación a su autor que pueden ser percibidos por apreciación directa de los sentidos, es decir de la vista, del oído, del tacto, etcétera, y esto era a lo único que podía extenderse, la función notarial; sin embargo, se ha extendido fuera del campo de la apreciación directa de los sentidos del autenticante hasta llegar al de la legalidad de los actos realizados, se tiene el ejemplo, por citar un caso, que se tome una firma en un instrumento, en presencia del autenticante y se le atribuya como propia a ese individuo, lo que implica que tal hecho está fuera de la apreciación directa de los sentidos puesto que la identidad de la persona no puede ser objeto de mera intuición, lo que supone un trabajo intelectual previo en la confirmación de la identidad de la persona para poder afirmar que la firma es suya.

Cuando los hechos a autenticar ya no ofrecen la absoluta objetividad que tienen las cosas percibidas directamente por los sentidos, la afirmación de los mismos tendrá que hacerse mediante una declaración negativa -sin que nada en contrario conste-, esto es, según parece, cuando no se puede hacer una afirmación rotunda.

Por lo mismo, para lograr la confianza del Estado y de los particulares precisa contar con la exigencia de superiores garantías de formación jurídica y moral, con el objeto de habersele dotado de un alto grado de preparación que no haga racionalmente presumibles actuaciones incompletas o defectuosas.

Es por ello que se dice que la autenticación garantiza la certeza de un hecho que necesita obtener credibilidad pública. cumpliendo su misión al asegurar su permanencia por la conservación del documento auténtico en poder de un funcionario responsable.

Así por ejemplo se entiende como autenticación “ a la producción de una verdad

oficial, es decir, como la afirmación de la realidad de un acontecimiento, hecha por una persona, respecto a la cual el ordenamiento jurídico establece una presunción de veracidad".<sup>64</sup>

El efecto de la autenticación oficial consiste en imponer a todos, por el poder coactivo del Estado, la veracidad de los hechos autenticados, por lo que esta institución facilita el comercio jurídico al afirmar la certidumbre del hecho evitando el entorpecimiento que supondría la duda y discusión sobre los mismos que son base del derecho.

## **2. 11.- LA FE PUBLICA Y LA SEGURIDAD JURIDICA.**

Concebida por el estado y reflexionando acerca de su génesis se puede mencionar que la fe pública debe entenderse como aquella actitud por parte del estado de dar seguridad a los actos y hechos que por su importancia necesitan de un cuidado especial por ser de interés general, siendo delegada esta función a las personas físicas que acreditan una conducta honesta y un profundo conocimiento de las leyes, reglamentos y otras disposiciones legales idóneas y necesarias para el adecuado desarrollo de sus actividades.

En esta etapa de nuestro estudio, se habrá de revisar más adelante los requisitos necesarios para el desarrollo de las actividades de los fedatarios públicos, es decir, para obtener las patentes de notario y de corredor, siendo este punto de suma importancia ya que aquí es donde descansa la seguridad de los actos y hechos jurídicos, pues es de todos sabido que en el ejercicio de la profesión encontramos situaciones de suma importancia como la que ha surgido en el gremio de los corredores, respecto a la cuestión si están facultados para intervenir en todos los actos o hechos jurídicos y otros como son los poderes.

Por otro lado es consecuencia sabida que, la seguridad jurídica se obtendrá si se cumplen en forma adecuada las disposiciones vigentes para obtener la ansiada seguridad que

---

<sup>64</sup> NICOLAS GATTARI, Carlos. Práctica Notarial Volumen Seis. Reimpresión. Ediciones Depalma, Buenos

viene a darle certeza a los actos y hechos realizados ante la fe de los fedatarios, si se apega en forma exacta a sus funciones, límites y facultades.

De lo anterior se desprende que una y otra van de la mano ya que de la aplicación adecuada de la fe pública delegada en individuos y siendo éstas aplicadas con estricto apego a las disposiciones legales vigentes se obtendrá la ansiada seguridad jurídica para todos, los particulares y el estado mismo.<sup>65</sup>

### CAPITULO 3.

#### 3. 1. CARACTERISTICAS Y REQUISITOS DEL NOTARIO.

En el presente capítulo se hará mención de los elementos esenciales para poder adquirir esta calidad tan importante en nuestro sistema jurídico y que cobra gran importancia en el aspecto social como lo es la función del notariado.

En este punto se agregará lo que al efecto señala Carral y de Teresa al decir la exactitud y la integridad como requisitos que forman parte de la fe pública.

La primera como la adecuación fiel de la narración al hecho y se dice que puede ser natural cuando la narración es completa y funcionalista cuando se refiere solamente a la parte del hecho que interesa a la ley y la segunda, es la proyección de la primera hacia el futuro esto es, que la fe pública al estar vertida en el documento público permanece como la verdad reglamentada la cual queda establecida para ser aceptada por todos aquellos que no percibieron directamente el hecho histórico en cuestión.<sup>66</sup>

#### 3. 1. 1.- FUNDAMENTO Y DETERMINACIÓN DE LA FUNCION

---

Aires 1992. Pág. 188.

<sup>65</sup> NERI ARGENTINO, I. Derecho Notarial. Tratado Teórico y Practico; Volumen cinco, Instituciones Jurídicas Protocolo, Títulos, 1ª Edición, Editorial de Palma, Buenos Aires 1981

<sup>66</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, Ob. Cit. Pág. 56.

## NOTARIAL.

Los autores de derecho notarial coinciden en señalar que no es solo uno sino varios los fundamentos, de entre los cuales, los más importantes son los siguientes:

1. - La prueba preconstituida, es decir, aquella que se elabora antes del juicio, generalmente cuando todavía no hay litigio. lo cual no impide su eficacia y validez por tal razón evita y detiene un juicio futuro.

2. - La solemnización, esto es, que la función notarial es la responsable de observar los formalismos que requiere la Ley para la validez de los actos jurídicos.

3. - La interpretación de normas jurídicas, por lo que, al interpretar las normas legales con la intervención del notario es como se perfecciona el negocio jurídico, sin que esto llega a constituirse en una actividad que esta determinada a cierto sector del estado, como se explicará mas adelante.

4. - La colaboración en el negocio jurídico, esto es, que permite fijar un convenio principal anterior particular, que precede al otorgamiento del instrumento, asegurando con la intervención notarial la licitud de las relaciones jurídicas.

5. - La autenticación, que es la afirmación de los hechos con referencia a su autor y que el Notario ve, oye y percibe por los sentidos en forma directa e inmediata y produce bajo el imperio del Estado testimonio indubitable para todos.

6. - La fe pública, que consiste en la protesta de atestiguar la verdad de los hechos y

actos jurídicos ocurridos ante la presencia notarial.

Por lo tanto, la institución del notariado puede explicarse jurídicamente a través de la actividad fundamental para que dentro de la vida civil se eviten conflictos y litigios al interaccionar los particulares en sus relaciones jurídicas; es entonces cuando los particulares exigen al estado la certidumbre y seguridad jurídica de tales actos.<sup>67</sup>

### 3. 1. 2. CONCEPTO DE NOTARIO.

La obra del notario es confiable por el contenido y certeza jurídica que da en casi todos los países contemporáneos y se otorga a este profesional del derecho pleno valor probatorio en los actos y hechos jurídicos en que interviene con este carácter, sin que se olvide que la institución notarial no debe su efectividad y valor a coyunturas o accidentes actuales, sino a que es producto de una larga y firme evolución. Así se puede señalar que en el año 887 el Emperador León VI, "El Filósofo," en la Constitución CXV "Libro del Prefecto", exigía del aspirante. "El que vaya a ser elegido notario debe serlo por votación a juicio del decano y de los demás notarios, de suerte que conozca y entienda de las leyes y se distinga por su caligrafía, no resulte locuaz, insolente, ni de vida corrompida, sino de porte serio e inteligencia despierta, docto, prudente, con facilidad de palabra y buena escritura para que no se vea fácilmente desconcertado por las escrituras falsas y los signos engañosos".<sup>68</sup>

El artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal en vigor, define al Notario diciendo que: "Es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de Ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos."

<sup>67</sup> AVILA ALVAREZ; Pedro. Derecho Notarial. Séptima Edición, Casa Editorial Bosch S. A. Barcelona, España. 1960.

<sup>68</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo. Ética Notarial. Segunda edición. Editorial Porrúa, México. 1986. Pág. 17

En esta definición se observa que el notario no es un funcionario público sino un particular, licenciado en derecho y que ha cumplido con los requisitos que enumera en su parte correspondiente la misma ley y que se le ha investido de fe pública, para desempeñar sus funciones por medio de los instrumentos públicos en donde consigne actos y hechos jurídicos que la ley le autorice.

Habiendo asentado los antecedentes y los orígenes de la fe pública, Se debe indicar ahora que la fe pública notarial es, entre otras opiniones, según Bañuelos Sánchez, "... el asentimiento que con carácter de verdad y certeza prestamos a lo manifestado por el notario dentro de la órbita de sus propias funciones".<sup>69</sup>

Con lo anterior se pretende destacar que la fe notarial función de autenticar- se extiende al vínculo jurídico, por lo que, se encuentra que ya no se trata de una simple autenticación, sino de la emisión de un juicio de valor.

### **3. 1. 3. REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE.**

Se señala que previamente a lo establecido en los artículos 13 y 14 de la Ley del notariado, son requisitos indispensables haber obtenido el título universitario de licenciado en derecho y acreditar tres años de práctica profesional a partir de la fecha del examen de licenciatura, así como ocho meses ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la solicitud del examen, el haber realizado prácticas notariales, como características más sobresalientes de los requisitos necesarios para la obtención de la patente mencionada.

Es menester que para obtener la patente de notario se necesita antes haber obtenido la patente de aspirante al notariado, con lo cual se está en presencia entonces de dos requisitos insalvables como son y ha quedado dicho, obtener el título de licenciado en derecho y la patente de aspirante al notariado.

<sup>69</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Ob. Cit. Pág. 110.

Se referirá ahora en forma breve a los requisitos que establece el artículo 13 de la ley del notariado: ser mexicano por nacimiento en pleno ejercicio de sus derechos, edad mínima de 25 años y no mayor de 60 años, tener buena conducta, ser licenciado en derecho, acreditar tres años de práctica profesional, comprobar 8 meses de práctica notarial, no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional y aprobar el examen correspondiente.

Para obtener la patente de notario, los requisitos según el art. 14 de la referida ley son: presentar la patente de aspirante al notariado, no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional, gozar de buena reputación personal y profesional y haber obtenido la calificación correspondiente que fija el art. 23 de esa ley.

Aquí se debe mencionar que según los artículos 19 y 20 de la mencionada ley, el jurado para los exámenes se compondrá de cinco miembros propietarios o sus suplentes, todos ellos licenciados en derecho, dos de ellos además notarios, designados por el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, por el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos y el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal. ; y de acuerdo al artículo 20 de la mencionada Ley expresa que el examen para la obtención de la patente de aspirante al ejercicio del notariado consistirá en una prueba teórica y en una prueba práctica, la primera consistirá en la redacción de un instrumento notarial y la segunda consistirá en las preguntas sobre el caso jurídico notarial que haya correspondido.

El sustentante que no apruebe no podrá volver a presentarse sino hasta que hayan transcurrido 6 meses.

Así mismo se hace referencia al artículo 21 de la misma ley que señala con relación al

examen de oposición que para obtener la patente de notario debe de realizar el sustentante y que consiste también en dos pruebas una práctica y una teórica. Los temas de tales exámenes serán de los más complejos de la práctica notarial. En la prueba práctica se dispondrá de cinco horas continuas, la prueba teórica será pública y concluida la de cada sustentante, el jurado emitirá su calificación, separadamente y por escrito, la puntuación mínima para aprobar será de 70 puntos y quien resulte con mayor puntuación podrá recibir la patente de notario.

El aspirante con calificación menor a 70 no podrá volver a presentar examen, sino hasta transcurrido 6 meses.

### **3. 1. 4.- EL NOTARIO COMO LICENCIADO Y ASESOR JURIDICO.**

El requisito indispensable de poseer el título profesional de licenciado en derecho, significa una seguridad legal ya que en principio el notario tiene la obligación y el deber de conocer profundamente la ciencia jurídica, porque tiene también la obligación de ilustrar a las partes en materia jurídica.<sup>70</sup>

El mismo artículo 62, fracción XIII, inciso c, de la Ley del Notariado le señala el deber de explicar a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura cuando así proceda, y esto no podrá ser si éste no tiene conocimientos vastos y suficientes para hacer esto posible.

La característica de ser un profesional del derecho le exige toda la inteligencia, cultura y diligencia necesarias para el adecuado desarrollo en su actividad notarial; desde luego, tiene la obligación de guardar el secreto profesional tal como se lo impone el art. 31 de la propia ley

---

<sup>70</sup> CASTAN TOBENAS, José; Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho; Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1946

además en relación directa con los artículos 210 y 211 del Código Penal para el Distrito Federal.

Al decir de Carral y de Teresa, el notario es un jurista y continúa diciendo que "... toma la norma vacía (abstracta que ha creado el legislador, la llena con un negocio jurídico y así contribuye a la creación de derechos subjetivos y de relaciones jurídicas). Convierte el pacto económico en un pacto jurídico y debe conocer y está obligado a conocer el derecho vigente así como la doctrina..."<sup>71</sup>, por lo que se requiere un caudal de experiencia que solamente puede adquirir siendo un competente abogado. Cabe mencionar también que los particulares tienen la facultad de elegir al notario que les parezca más adecuado, dado que es un libre profesional del derecho.

Como asesor jurídico y según lo señala el art. 33 de la Ley del notariado, el notario orientará y explicará a los otorgantes y comparecientes el valor y las consecuencias legales de los actos que él vaya a autorizar.

Por otra parte, como asesor jurídico interviene en la formación del juicio jurídico no solamente en la construcción del documento, pues como lo señala Carral y de Teresa<sup>72</sup>, tiene la obligación tanto de instruir a las partes y de dirigir las voluntades, como de redactar el instrumento público, cosa que sería imposible de hacer si no fuese un competente abogado, a lo que agrega que su consejo y asesoría en ocasiones es o parece ser contrario a la voluntad primitiva de los que solicitan su intervención, es decir que el notario como profesional del derecho llamará la atención sobre varias circunstancias o consecuencias de orden común, fiscal u otro con que muy probablemente los interesados no sospechan.

El notario entonces ilustra y encauza las voluntades de las personas que habitualmente por la falta de preparación o por ocultar la verdadera intención no se han dado cuenta de las

---

<sup>71</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis Ob. Cit. pág. 40.

<sup>72</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis Ob. Cit. pág. 40

repercusiones legales del negocio jurídico; es por ello que, como dice González Palomino <sup>73</sup>, “ Los cuatro puntos cardinales del quehacer del notario son:

1. - Redactar el instrumento.
2. - Autorizarlo.
3. - Conservarlo.
4. - Expedir las copias del mismo. “

El notario en su carácter de asesor jurídico, selecciona de todo el campo del derecho las normas jurídicas precisas, para afinarlas y aplicarlas al hecho que ha de poner en movimiento a la norma jurídica.

Cabe agregar que al participar en la constitución jurídica del acto, por su intervención, nacen eficazmente los negocios jurídicos formales.

### 3. 1. 5.- EL PROTOCOLO NOTARIAL.

Es de importancia primordial resaltar que el notario no puede autorizar ni certificar actos que no obren directamente en su protocolo; con esto se enfatiza que la fe pública notarial tiene que ser desarrollada en un documento; es entonces el protocolo del notario, el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices.<sup>74</sup>

El artículo 42 de la Ley del notariado para el Distrito Federal define al protocolo de la siguiente manera: “Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establece la presente Ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices...”

<sup>73</sup> GONZALEZ PALOMINO, citado por CARRAL Y DE TERESA, Luis, Ob. Cji, pág. 46

<sup>74</sup> NERI ARGENTINO, I. Derecho Notarial, Tratado Teórico y Practico; Volumen cuatro, Protocolo, Títulos, 1°

El artículo 28 fracción II, de la citada ley, indica que el notario debe proveerse a su costa del protocolo y sello; y el artículo 44 de la Ley señala que "Para integrar el Protocolo, el Colegio de Notarios bajo su responsabilidad proveerá a cada notario y a costa de éste, de los folios necesarios a que se refiere esta sección, los cuales deberán ir numerados progresivamente y serán autorizados por las autoridades del Distrito Federal..."

Cabe hacer mención que en el artículo 43 de la Ley del Notariado se señala que los notarios llevarán un protocolo especial para los actos y contratos en que intervengan las autoridades del Distrito Federal, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos.

Los instrumentos, libros y apéndices que integren el protocolo especial, deberán ser numerados en forma progresiva e independiente de la que corresponde al protocolo ordinario y en cada caso se antepondrá al número las siglas " P. E. " y podrán asentar también en este Protocolo Especial las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad de inmuebles en el Distrito Federal.

Además en el artículo 45 se menciona que todos los folios y los libros que integren el protocolo deberán estar siempre en la notaria, salvo cuando lo permita la ley o cuando el notario recabe firmas fuera de la notaria.

En los artículos del 46 al 56 de la multicitada Ley del Notariado se señalan la forma y los requisitos que ha de observar el notario en el uso de su protocolo, así mismo las características especiales para la configuración de éste ya sea en el protocolo abierto o en el protocolo especial.

El artículo 48 indica que para asentar escrituras y actas en los folios, deberán utilizarse procedimientos de escritura o impresión que sean firmes, indelebles y legibles y que la parte

utilizable del folio deberá aprovecharse al máximo posible, además de no dejarse espacios en blanco y las líneas que se impriman deberán estar a igual distancia unas de otras.

El artículo 49 señala que los libros deben ser numerados progresivamente incluyendo los instrumentos con la leyenda de " No pasó " y en el artículo 50 se menciona cómo debe estar integrado el instrumento en los folios así como la firma preventiva y la definitiva que deberá estar al final del instrumento, y sólo en los folios, además de las notas complementarias que correspondan.

En los artículos de 51 al 56 se encuentran los requisitos para la integración del cierre del protocolo en uso, con objeto de que el notario pueda terminar correctamente su juego de libros, y así mismo pueda solicitar el siguiente al Departamento del Distrito Federal.

Por lo anterior se puede señalar que existe una serie de rígidas formalidades respecto al protocolo y desde luego todo ello en aras de la seguridad jurídica que idóneamente proporciona la actividad notarial.

### **3 2. - CARACTERISTICAS Y REQUISITOS DEL CORREDOR.**

En el presente estudio se analizarán los elementos que constituyen y determinan la función del corredor público desde luego apegados a su ley y respectivo reglamento, reflexionando sobre la circunstancias que permiten al corredor desarrollar su actividad como se hace mención en la ley.

Esta puede ser en diversas formas tanto desde su actividad como fedatario público pasando por su actividad como agente mediador, perito valuador, asesor jurídico hasta aquélla donde realiza una actividad como arbitro en la solución de controversias, donde necesario es el conocimiento de diversas leyes y reglamentos y no sólo los que se refieren a los actos

mercantiles.

### **3. 2. 1. FUNDAMENTO Y DETERMINACION DE LA FUNCION DEL CORREDOR PUBLICO.**

La función de la correduría se encuentra contenida dentro de la materia mercantil la cual es regulada por el Código de Comercio legislado por el Congreso de acuerdo a las facultades contenidas en el artículo 73, fracción X constitucional.

Anteriormente se encontraba regulada su función dentro del mencionado cuerpo de leyes, pero ahora en forma especial se encuentra contemplada en la nueva Ley Federal de Correduría Pública de 19 de diciembre de 1992, llamada Ley Federal de Correduría Pública.

### **3. 2. 2.- CONCEPTO DE CORREDOR.**

El artículo 51 del Código de Comercio señala que "Corredor es el agente auxiliar del comercio, con cuya intervención se propone y ajustan los actos, contratos y convenios y se certifican los hechos mercantiles. Tiene fe pública cuando expresamente lo faculta este Código u otras leyes y puede actuar como perito en asuntos de tráfico mercantil".

La nueva Ley Federal referida, no define ni describe al corredor como lo hacía su antecedente inmediato y se limita a describir su intervención en el artículo 6, del que señalaremos que al corredor público le corresponde:

Actuar como agente mediador en la celebración de contratos mercantiles, fungir como perito valuador, de bienes, servicios, derechos y obligaciones, asesorar a los comerciantes en las actividades propias del comercio, actuar como árbitro en actos y contratos de naturaleza mercantil, así como actuar como fedatarios públicos en tales contratos, excepto en tratándose de inmuebles, emisión de obligaciones y otros títulos valor así como en hipotecas sobre

buques, navíos y aeronaves, a lo que agrega, actuar como fedatario en los actos correspondientes a las sociedades mercantiles y demás funciones que le señalan las leyes y reglamentos.

### **3. 2. 3. REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE.**

El artículo 8 de la Ley Federal de Correduría señala que " Para ser corredor se requiere:

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

Se puede observar que no se requiere edad mínima de 25 años, ni máxima de 60, ni tener buena conducta, como en el caso del notario que sí lo requiere y así lo dispone expresamente el artículo 13 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, y no es necesario tampoco gozar de buena reputación personal y profesional como lo exige el artículo 14 de la expresada ley.

En cuanto a la realización de los exámenes encontramos como requisitos para el corredor público y de acuerdo con el artículo 9 de la citada Ley y que establece lo siguiente:

Para el examen de aspirante deberá contarse con título de licenciado en derecho y

acreditar una práctica profesional de 2 años, presentar solicitud ante la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, que notificará la fecha y el lugar para la sustentación del examen dentro de un plazo de 90 días, el que será de acuerdo a lo que dispone el Reglamento en sus artículos del 7 al 17 y a continuación se mencionan los aspectos más relevantes.

El artículo 8 menciona que el examen de aspirante será a través de cuestionarios con preguntas o sobre cuestiones teóricas y prácticas de relevancia y actualidad en la materia; deberán ser formulados por licenciados en derecho titulados y aprobados por el titular competente de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; dichos cuestionarios contendrán un número de preguntas suficientes para realizar una evaluación general de conocimientos en materia de fe pública mercantil, intermediación mercantil, valuación y de arbitraje comercial, además de elaborar cinco de estos cuestionarios que deberán ser renovados cada cuatro meses.

El artículo 9 menciona qué requisitos debe satisfacer el sustentante para el examen de aspirante y para el examen definitivo.

El artículo 11 señala que cada sustentante deberá resolver por escrito el cuestionario correspondiente, y podrá ser anulado el examen cuando el sustentante no se sujete a las bases, reglas y material que la ley y el reglamento respectivo le señalen además de que la secretaria revisará y calificará los exámenes siendo su resolución definitiva.

El artículo 12 señala que el sustentante que no apruebe el examen no podrá volver a sustentar otro, sino hasta transcurridos 6 meses de la fecha de presentación y al que lo haya aprobado se le notificará al día siguiente.

En este punto se debe hacer notar que la diferencia del examen de aspirante para notario que es formulado por un jurado compuesto de 5 miembros que además de ser

licenciados en derecho, 2 de ellos deben ser notarios del D. F., y el examen consistirá en una prueba práctica sobre un caso jurídico notarial.

Se denota entonces que en el caso del examen de aspirante a corredor público se trata de la redacción de una póliza o acta, de alto grado de dificultad o bien de un cuestionario elaborado por licenciados en derecho, (que no han alcanzado todavía el grado de corredor público y que sólo requieren de la aprobación del titular de la Dirección General competente de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial) o de una especialidad de un grado académico superior, con objeto de que puedan apreciar si está preparado un aspirante para lograr obtener, ese grado superior que los mismos calificadores posiblemente aún no han alcanzado, quedando supeditada su aprobación al titular de la Dirección General competente y que deberán tener un grado de preparación y conocimiento superior o equiparable por lo menos al de los corredores y aspirantes de corredores públicos, siendo notorias las consecuencias en el caso de no observar lo antes anotado, es decir que no tenga la preparación y los conocimientos debidos.

En cuanto al examen definitivo, el artículo 9 de la Ley Federal señala que se deberá haber obtenido la calidad de aspirante a corredor y haber acreditado una práctica de por lo menos un año en el despacho de algún corredor o notario público.

En el artículo 10 de la referida ley, se establece que el examen definitivo será sustentado ante un jurado compuesto por tres miembros, uno de los cuales es representante de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y deberá tener por lo menos el nivel de Director General, un representante del gobernador o del jefe del Departamento del Distrito Federal, y el tercero un corredor público designado por el Colegio de Corredores.

Se encuentra que en el Reglamento de esta ley en su artículo 15 se exige que tales representantes sean licenciados en derecho, y también contempla la ausencia del representante

del colegio de corredores local.

Se entiende que debe ser un corredor público el representante del colegio de corredores y señala el reglamento que puede ser suplido por la persona que designe el representante de la Secretaría con lo cual se observa que puede excluirse al corredor público, que debiera ser en este caso el más indicado para examinar a los sustentantes, esto, por ya haber acreditado en exámenes, que posee la capacidad para desempeñar esta actividad y por ende tener el nivel de conocimientos que señalan las leyes.

El artículo 11 de la Ley en comento, señala que el examen definitivo constará de dos partes: la primera una prueba escrita que podrá consistir en la resolución de un cuestionario o en la redacción de una póliza o un acta de alto grado de dificultad, y la segunda en una prueba oral que consistirá en las preguntas que harán los miembros del jurado sobre la prueba escrita mencionada y sobre cuestiones jurídicas aplicables a la función del corredor público y agrega que el jurado decidirá si el sustentante es o no apto para ejercer como corredor público; termina diciendo que el sustentante no podrá solicitar otro examen en el caso de no aprobarlo, sino hasta que hayan transcurrido seis meses, a lo que se agrega lo plasmado en el Reglamento de la citada ley en sus artículos del 13 al 17 que entre otras cosas señala la forma y circunstancias que deberán observarse para la celebración de tales exámenes.

Cabe señalar entonces que en el caso del corredor público no se requiere calificación alguna, como en el caso del notario público que requiere una puntuación no inferior a 70 y desde luego no existe el sistema de oposición que se encuentra contemplado en el caso de la función notarial para obtener dicha habilitación.

### **3. 2. 4.- EL CORREDOR COMO LICENCIADO Y ASESOR JURIDICO.**

Desde luego es un requisito fundamental para el desempeño de la correduría pública, ser licenciado en derecho, y no solamente tener instrucción mercantil como lo mencionaba la reforma al Código de Comercio de 31 de diciembre de 1953 y posteriormente por decreto publicado el 27 de enero de 1970, que se le exige tener título de licenciado en derecho<sup>75</sup> y finalmente en la Ley Federal actual encontramos que el artículo 8 fracción II determina que el corredor debe contar con título profesional de licenciado en derecho y con la cédula y el título correspondiente.

Por otra parte en cuanto a su desempeño como asesor jurídico, la misma ley en su artículo 6 fracción III le ordena "... Asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias del comercio..". Con lo cual se puede entender que debe prestar las advertencias y reservas que procedan en cada caso, con la obligación moral de explicar ampliamente todas las consecuencias legales referentes a los negocios mercantiles en que intervengan los contratantes, ya que el corredor público tiene la confianza no sólo de los comerciantes o particulares que actúen como tales, sino también del Estado, por lo que ha de responder y merecer esa confianza, para así proteger a ambas partes y evitar posteriores litigios.

### **3. 2. 5 EL PROTOCOLO DEL CORREDOR.**

Esto viene a ser una novedad puesto que el corredor estaba obligado únicamente a llevar un archivo de las pólizas y actas de los contratos en que intervenía, así como el libro especial de registro en el que asentaba el extracto de las pólizas, según lo señalaba el Código de Comercio en su artículo 65.

Así ha sido establecido en la ley federal actual en su artículo 18, y cuya parte conducente se transcribe a continuación: "Las actas y pólizas autorizadas por los corredores son instrumentos públicos y los asientos de su libro de registro y las copias certificadas que

---

<sup>75</sup> VAZQUEZ ARMINIO, Fernando; Derecho Mercantil Fundamentos e Historia; Editorial Porrúa, México, D. F.

expida de las pólizas, actas y asientos, son documentos que hacen prueba plena de los contratos, actos y hechos respectivos.”

El corredor podrá expedir copias certificadas para hacer constar las actas y pólizas en que ya haya intervenido siempre que obren en su archivo y que aparezcan debidamente registradas en el libro correspondiente, lo que demuestra el empleo de tales libros; sin embargo, el Reglamento de la Ley, emitido el 4 de junio de 1993, en su Sección Cuarta, señala otros diferentes, como lo indica en su artículo 40 y que son: el libro de actas y pólizas y el de sociedades mercantiles.

El artículo 41 del mismo señala que en el libro de registro de actas y pólizas se asentará en caso el de las pólizas, un extracto con los elementos esenciales y modalidades del acto u operación que se hace constar y en el de actas, las partes que hayan intervenido y la clase de hecho que se hace constar.

Novedosamente el artículo 42 señala la obligación de llevar el libro de registro de sociedades mercantiles y que se llevará conforme a lo dispuesto por la Sección Cuarta del Capítulo Tercero de la Ley del Notariado para el D. F; y por lo que disponga el Reglamento.

El artículo 44 señala que el libro de registro deberá estar encuadernado y empastado, constar de 130 hojas foliadas por ambos lados y de una hoja sin número al principio del libro, a lo que agrega los requisitos y formas que han de observarse en las medidas y márgenes de los referidos libros.

El artículo 45 ordena llevar cada libro conforme a la numeración progresiva y en orden cronológico, y da una serie de indicaciones respecto a su uso en los subsecuentes artículos hasta el número 51 del referido Reglamento.

Como situación relevante se menciona que de acuerdo al artículo 49 del Reglamento,

deberán numerarse las pólizas y actas en que intervengan; en el mismo orden integrarán el archivo respectivo y asentarán el extracto de las pólizas y actas en los libros de registro correspondientes. El libro de registro seguirá al archivo y los documentos que integren las pólizas y actas no podrán desglosarse de las mismas.

## **CAPITULO 4.**

### **4. 1. FACULTAD Y AMBITO DE EJERCICIO DEL NOTARIO.**

Se debe entender que sus funciones y ejercicio deberán ir en relación directa de lo que dispone la ley y su reglamento y la falta del apego a estas disposiciones origina consecuencias graves para el notario que no haya cumplido y no se ajuste al ámbito de actuación expresamente dispuesta por las leyes y sus reglamentos respectivos y a las demás disposiciones legales aplicables, que le facultan en el ejercicio de su función.

#### **4. 1. 1.- EFICACIA Y LIMITES.**

El documento notarial dentro del ámbito jurídico debe cumplir una doble función, tal como lo señala Couture, con el que se coincide, esto es, conjuntar tanto la eficacia sustancial, como la eficacia procesal, ya que la primera es crear la total certidumbre de la titularidad de los derechos y la segunda en el caso de producirse un conflicto relativo al derecho documentado, deberá ser solucionado sobre la base de la verdad de los hechos establecidos en

el mismo al ser tomados como prueba; por lo que respecta a los límites, la fe notarial abarca la relación entre el notario y la exacta y fiel adecuación entre él mismo y los elementos de la relación jurídica por él autorizada.<sup>76</sup>

Por ello debe concretarse al hecho de que las manifestaciones han sido hechas al propio fedatario por los mismos otorgantes sin que la fe pública alcance la esencia y certeza intrínseca de tales manifestaciones.

Sin embargo al actuar el Notario por delegación del Estado como funcionario del mismo, la fe notarial podrá extenderse y abarcar hasta donde el Estado lo crea conveniente.

#### **4. 1. 2 LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO.**

Como lo indica Pérez Fernández<sup>77</sup> el notario público tiene una gran responsabilidad frente al honor de estar investido de la fe pública, la que se ve fortalecida conforme aumentan sus facultades.

Entre sus obligaciones se encuentran la de escuchar a las partes, interpretar su voluntad, aconsejarlos, revisar y preparar los documentos, redactar el instrumento, explicarlo, autorizarlo e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; por el incumplimiento, negligencia o ilícitud de tales actividades el notario puede incurrir en responsabilidad.

El observar la cantidad de deberes y la obligación que tiene de cumplir con un sinnúmero de normas esparcidas en todo el ordenamiento legal, resulta lógico que por lo mismo esté sujeto a diversas responsabilidades, ya que si la ley le impone sanciones especiales y mayores en el remoto caso de no cumplir con las disposiciones respectivas, se debe a que su actuación es de las de mayor garantía y seguridad jurídica para los particulares.

<sup>76</sup> COUTURE, Eduardo J. citado por BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Ob. Cit. págs 166 a 183

<sup>77</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. Cit. pág. 343

Las responsabilidades en que puede incurrir el notario se clasifican en: civil, administrativa, fiscal y penal y desde luego puede incurrir simultáneamente en diversas responsabilidades.

Se debe recordar por otra parte que la ley le atribuye al notario facultades propias y no da cuenta de su actuación a ningún superior jerárquico. por lo mismo responde civil y penalmente de sus actos mediante juicio.

Entre esas responsabilidades del notario tenemos la disciplinaria y la administrativa; la primera tiende a corregir infracciones que aún no ocasionan perjuicio a alguien o previenen perjuicios mayores; en la segunda el notario incurre en ella por incumplimiento de deberes inherentes a la función notarial propia, como son entre otras: Ley de Hacienda del Distrito Federal del Código Financiero; Ley del Impuesto Sobre la Renta, Reglamentaria del artículo 27 constitucional, etcétera.

La responsabilidad disciplinaria la impone directamente el Departamento del D. F.; y la administrativa deriva de las otras leyes que también obligan al notario y sus sanciones son fijadas por ellas mismas.

#### **4 1. 3.- LA FUNCION NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA.**

Llevar a cabo el proceso de la elaboración del instrumento notarial a través de las fases de escuchar, interpretar, preparar, aconsejar a las partes, redactar, certificar, autorizar, reproducir e inscribir el instrumento público notarial, proporciona la debida certeza jurídica a sus clientes cumpliendo así con uno de los fines del Estado que es el proporcionar la seguridad jurídica.

En este punto se recurre a la opinión de Preciado Hernández<sup>78</sup>, que dice "que por

<sup>78</sup> PRECIADO HERNANDEZ, Rafael, Lecciones de Filosofía del Derecho. Primera Reimpresión, Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1986. pág. 226.

seguridad jurídica se ha entendido también el conocimiento que tienen las personas respecto de aquello que pueden hacer, exigir o que están obligadas a evitar o no impedir; esto es, el conocimiento que tiene de las libertades, derechos y obligaciones que les garantiza o impone el derecho positivo...”.

Como complemento se agrega la opinión de Vallet<sup>79</sup>, respecto de la seguridad jurídica que otorga la función notarial al decir que “... la gente que contrata sea fielmente informada de las normas de derecho que rigen la materia objeto del negocio que pretende efectuar, que sepa que debe hacer para obtener el resultado jurídicamente práctico que requiere conseguir, que se adopten las medidas que deban tomarse para que el resultado querido no falle ni sea defraudado.”

Si bien es cierto que la seguridad jurídica es una obligación del estado para con los particulares, es el fin que persigue a través de las distintas autoridades, dependencias, y funcionarios, y los propios notarios, y por consiguiente sus actividades deben estar apegadas en todo momento a derecho y la falta del cumplimiento de sus obligaciones originará un desorden y por ende a una desconfianza en el orden normativo, y en consecuencia, en el futuro no habrá confianza en el sistema jurídico mexicano.

Siendo por lo antes señalado que la seguridad jurídica es la columna vertebral sobre la que se sustenta la actividad normal y cotidiana de un sinnúmero de actos jurídicos, siendo inimaginable la anarquía que se origine en el caso de la falta de observancia de orden normativo.

#### **4. 1. 4. LA SEGURIDAD JURIDICA DE LA ESCRITURA.**

Es necesario en primer lugar hacer énfasis en la definición que al efecto establece esta ley del notariado para el Distrito Federal, y que a la letra dice “Artículo 60. Para los efectos de esta Ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

I.- El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este Ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firma de los comparecientes y la firma y sello del notario, y

II.- El original que se integre por el documento en el que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga su elemento esencial y que se asiente en el libro autorizado;

El documento deberá llenar las formalidades que señala este Capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas, y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares y agregarse al apéndice con sus anexos... ” Por todos los elementos que integran y conforman a la escritura, redactada por el notario ésta tiene un elemento que se incorpora al documento y es la seguridad jurídica que se obtiene, por los conocimientos del notario y demás elementos que rodean y dan la forma legal idónea; es decir, la intervención del notario como perito en derecho es decisiva, ya que va a indicar y señalar las cláusulas del contrato o a señalar cuales son los elementos necesarios del documento en particular, por el que se van a regir las partes, y el fedatario dará fe de lo que se plasma en el instrumento público, y de que las obligaciones contraídas sean las que las partes desean, en el que inclusive con intervención judicial, se lleguen a ejecutar aún en contra de la voluntad del obligado, es entonces que, a través de la función notarial y ahora también de la correeduría pública, los interesados puede contar con la seguridad de un documento válido y jurídicamente protegido.

Con ello se señala que la función notarial en opinión de Bañuelos, se extiende por su naturaleza a la legalidad de las relaciones jurídicas, esto es, la operación lógica consistente en encajar dentro de la proposición general de la Ley, invistiendo y constatando la validez del

---

<sup>79</sup> VALLET. Citado por CARRAL Y DE TERESA, Luis. Ob. Cit. pág. 201.

acto<sup>80</sup>.

Por otra parte el autenticar los hechos, le evita al juez la operación de comprobación del hecho, para circunscribirse al conocimiento del derecho.

Así la configuración de las relaciones jurídicas, regula también cierto poder ejecutivo que se otorga a los particulares como es el caso del artículo 443 fracciones I, III y VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, entre otros, que se cumple sin contención, ya que le da a los documentos notariales, mediante las circunstancias preventivas, la calidad de títulos que llevan aparejada ejecución.

Cabe entonces distinguir con relación a los requisitos que debe satisfacer la escritura y en donde encontramos inmersas las cláusulas esenciales, naturales y accidentales.

Las primeras permiten clasificar al negocio concreto en una categoría jurídica para ajustarse al concepto de ésta; estas cláusulas son irrenunciables pues su falta provoca la imposibilidad jurídica del nacimiento del contrato.

Las segundas son las que se consideran implícitas en el contrato de que se trate, es decir que son tan acordes con el tipo de negocio correspondiente que la ley presume su existencia y suple la voluntad de las partes.

Por último existen las cláusulas accidentales que como su nombre lo indica, pueden o no estar en el contrato, son pactadas libremente por las partes para satisfacer sus necesidades y aspiraciones, esto viene a ser parte de la libertad contractual, pero no desvirtúan el tipo de negocio pactado, ni eluden las limitaciones legales a la autonomía de la voluntad de los contratantes.

---

<sup>80</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. *Ob. Cit.* pág. 108.

#### 4. 1. 5. EL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL COMO PRUEBA LEGAL.

Hemos observado que del procedimiento oral pasa al escrito, con lo que la fe colectiva se va transformando en un principio, de fe jurídica en el pueblo a fe jurídica en el individuo, con lo que el cumplimiento de las obligaciones se determinó, ya no por el juramento verbal de las partes para cumplirlo, sino con el escrito que ocasionó una prueba superiormente eficaz al unirse la existencia de la obligación con el documento escrito, que constituye una prueba auténtica <sup>81</sup>

Se tiene entonces que la fe documental o documentada es la manifestación más eficaz de la fe probatoria y aquí agregaremos que la fuerza probatoria de los documentos públicos deriva de la fe pública que a su vez tienen los funcionarios que las expiden, por lo que la ley sólo la concede como tal a los actos que dicho funcionario esté facultado para autorizar. <sup>82</sup>

Con base en lo anterior es conveniente observar que la fe pública está reconocida aunque en forma implícita dentro de las pruebas legales que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reconoce como tales y para ello observamos que en el Capitulo Cuarto, Sección Tercera, llamada de la prueba instrumental, el citado ordenamiento admite como pruebas a los documentos notariales, en los artículos siguientes:

Artículo 327 "Son documentos públicos: I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos; ... " artículo 333 "... Los instrumentos públicos que hayan venido al pleito sin citación contraria, se tendrán por legítimos y eficaces, salvo que se impugnare expresamente su autenticidad o exactitud por la parte a quien perjudiquen..." además de lo que establece el

<sup>81</sup> NERI ARGENTINO, I. Derecho Notarial, Tratado Teórico y Practico; Volumen cuatro, Instrumentos, 1ª Edición, Editorial de Palma, Buenos Aires 1981

Código Federal de Procedimientos Civiles que señala en el artículo 129 que los documentos públicos son: "... aquellos cuya formación está encomendada por la Ley dentro de los límites de su competencia a un funcionario revestido de fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones".

Por ello que el instrumento notarial está debidamente reconocido por la Ley, dentro de la llamada prueba instrumental.

Por otra parte el notario relata los hechos en el momento en que suceden y al contar con el asentimiento de los comparecientes o partes, no existe la posibilidad de alterarlos, por lo que se deduce que el testimonio del notario, al ser vertido en el documento, también llamado instrumento público es el medio más adecuado para que la ley le conceda los efectos de autenticidad que le ha otorgado.

Aunado a que esa autenticación de hechos, se extienda también a la legalidad de las relaciones jurídicas, ya que el notario mismo configura o dirige las referidas relaciones y regula los alcances de la voluntad de los particulares dándole a los documentos sometidos a la fe notarial la calidad de títulos que llevan aparejada ejecución.

En este punto es preciso indicar que la actividad notarial no persigue más propósito que el de producir instrumentos públicos, ya que la misma ley a eso lo constriñe. La palabra instrumento proviene del latín *instruere*, que significa instruir o enseñar y a su vez deriva en *instrumentum*, que es aquello que sirve para dejar constancia de acontecimientos.<sup>82</sup>

En el derecho romano era un instrumento todo aquello con lo que se podía integrar una causa, y se refería a la escritura pública, al emplear signos escritos se le denominó también

---

<sup>82</sup> PELOSI, Carlos A. *El Documento Notarial*; Editorial Astrea, Buenos Aires 1987. Pág. 79.

<sup>83</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Ob. Cit.* Pág. 91.

documento, éste fue el motivo por el cual los autores señalan indistintamente las palabras: instrumento, escritura y documento.<sup>84</sup>

De esta forma el artículo 60 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal hace uso del término de instrumento público para designar el documento que produce el notario.

#### 4. 1. 6 CONSECUENCIAS JURIDICAS EN EL EXCESO DE SUS FUNCIONES.

En España, Alfonso X “ El sabio “, al igual que en otro tiempo Justiniano lo hizo en Constantinopla, realiza una majestuosa obra de recopilación y de legislación. Primero con el Fuero Real, después con el Especulo y finalmente, con las Siete Partidas. En la Tercera de esta última, regulaba en forma sistemática la actividad del escribano, misma de la que seleccionó lo referente a sus cualidades: “ Leales, buenos y entendidos deben ser los Escribanos de la Corte del Rey, y que sepan escribir bien; de manera que las cartas que ello hicieren, que bien semeje que de la Corte del Rey salen, y que las hacen hombres de buen entendimiento. Otro si decimos, que los escribanos públicos que son puestos en las Ciudades o en las Villas, o en otros lugares, que deben ser hombres libres, y cristianos, de buena fama”.<sup>85</sup>

Con esto se inicia este inciso respecto a lo que deben ser las consecuencias jurídicas en exceso de las funciones de los notarios, ya que por un lado la falta de conocimiento necesaria acarreará en forma indubitable este supuesto y las consecuencias varían dependiendo de la gravedad de los excesos de sus funciones, del error y de la ignorancia o de la falta de diligencia necesaria en algunas de las áreas del ámbito jurídico, y en cuanto al desarrollo de sus funciones, así cabe comentar y a manera de ejemplo, que en otra época la facultad

<sup>84</sup> NERI ARGENTINO, I. Derecho Notarial, Tratado Teórico y Practico: Volumen tres, Escrituras y Actas, 1ª Edición, Editorial de Palma, Buenos Aires 1981

<sup>85</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ética Notarial. Segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1986. Págs. 18 y 19.

otorgada para redactar y autenticar las cartas de la corte del Rey y de las villas y ciudades, era una alta investidura y significaba una gran confianza de parte del soberano. El escribano debía responder a esa confianza con lealtad. Si actuaba deslealmente, solía aplicarse una sanción: “ y si el Escribano de Ciudad, o de Villa, hiciere alguna carta falsa o hiciere alguna falsedad en juicio en los pleitos que le mandaren escribir, débenle cortar la mano, conque la hizo, y darle por malo, de manera que no pueda ser testigo, ni hacer ninguna honra mientras viviere”.<sup>86</sup>

Cabe mencionar en este capítulo cuáles pueden ser las consecuencia en que incurren los notarios, y es así que se encuentra que la Ley del Notariado señala en sus artículos 103, 104, 109 110, 112, 124, 125, 126, 127, 133, 135, lo relativo a las sanciones a las que se harán acreedores si incurren en los supuestos señalados en la ley.

## **CAPITULO 4. 2.**

### **FACULTAD Y AMBITO DE EJERCICIO DEL CORREDOR.**

La actividad desarrollada por el corredor estará determinada por las disposiciones legales vigentes; esto quiere decir que su función no deberá suponer actividades que están más allá de lo expresamente facultado y no podrá argumentarse por este fedatario el hecho de que no está determinada expresamente su función alegando además que puede interpretar el espíritu de la ley atribuyéndose facultades que no le corresponden, pues en este caso la responsabilidad derivada de este hecho ocasionará responsabilidad para el fedatario.

Las consecuencias de los actos y hechos jurídicos celebrados bajo esta circunstancia varían dependiendo de la gravedad y el perjuicio que haya ocasionado a los particulares.

#### **4. 2. 1.- EFICACIA Y LIMITES.**

Al señalar el reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública publicado el 4 de

<sup>86</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. Cit. Pág. 19.

junio de 1993, la similitud de funciones con el Notario Público, específicamente en su artículo 6, indica que "Cuando en las leyes o reglamentos se haga referencia a notario o fedatario público, escritura, protocolo y protocolización se entenderá que se refiere a corredor público...", es entonces que la eficacia y límites de la fe de correduría pública se equiparan a los de la fe notarial y se considera que el mencionado artículo contiene consecuencias no calculadas y conducirá a interpretaciones erróneas de la función de la correduría pública, mismas que se comentaran más adelante.

En cuanto a la eficacia de la fe de correduría al equipararse con la fe notarial solamente se añade que coincidiendo con el jurista Bañuelos<sup>87</sup>, la eficacia sustancial de la fe pública viene a ser la consolidación del derecho al colocarlo fuera de la incertidumbre y en cuanto a los límites se puede añadir que la fe de la correduría se podrá extender a todo el campo del derecho en el cual el legislador piense que es conveniente, pero desde luego dada la índole especial de sus funciones deberá ceñirse al campo del derecho mercantil.

Como se ha comentado anteriormente en el Reglamento de Correduría, se manifiesta en él artículo seis y se relaciona este directamente con diversas fracciones de la misma ley de correduría, esto en el aspecto de las diversas funciones que desempeña el corredor, pero se ha pretendido desvirtuar esta expresión legal plasmada en ordenamientos específicos, pretendiendo interpretar un sentido que excede en mucho lo que efectivamente se le faculta en la ley.

#### **4. 2. 2.- LA RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR.**

El corredor es responsable frente al Estado y ante el comerciante, por estar investido de fe pública, y por tal motivo de responsabilidad similar al notario público.

Aunque la Ley Federal de Correduría no lo señala, el reglamento de la misma indica

---

<sup>87</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, *Ob. Cit.* pág. 184.

en su artículo 3 que el corredor es responsable de que la prestación del servicio se realice con estricto apego a las disposiciones de la Ley y el Reglamento, debiendo prestar personalmente sus servicios, pero podrá auxiliarse por el personal que considere necesario.

Y el artículo 4 del mismo reglamento, señala que el corredor debe guardar reserva sobre los asuntos pasados ante él y está sujeto a las disposiciones sobre el secreto profesional establecidas en la legislación penal, salvo por los informes que deba rendir de conformidad con las leyes respectivas, etc.

Está sujeto desde luego a la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de sus funciones así como responsabilidad administrativa por tardanza injustificada, o negligencia entre otras infracciones u omisiones y desde luego incurre en responsabilidad fiscal, por incumplimiento o inobservancia de las diversas disposiciones fiscales relativas, además de lo señalado en los artículos 21, 22 de la Ley Federal de Correduría y de los artículos 65, 69, 70, 72, 73 del reglamento respectivo de esa ley.

#### **4. 2. 3.- LA FUNCION DEL CORREDOR Y LA SEGURIDAD JURIDICA.**

El corredor público, como auxiliar del comercio, tal como lo señala el artículo 3 de la Ley correspondiente, tiene como fundamento de su existencia el proporcionar la seguridad jurídica de los que intervienen en los actos de comercio, que es el ámbito de su injerencia, siendo la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial la encargada de asegurar la eficacia del servicio que prestan los corredores. Públicos como auxiliares del comercio, esta Dependencia desde luego vigilará el cumplimiento de la ley y su reglamento, por supuesto que las atribuciones y el procedimiento que se llavará a cabo por esta dependencia también está regulada, para el caso de que se exceda en el ejercicio de sus facultades o para el efecto de que de interpretaciones mal planteadas pretenda facultar funciones y actividades a los corredores, todo lo anterior dentro de un orden normativo que avale y permita el sano desarrollo de las

actividades de lesos fedatarios sin que exista una invasión de facultades.

Como ya lo hemos expuesto, uno de los fines del Estado es proporcionar la seguridad jurídica y dado que la fe pública se presta en el nombre del Estado es desde luego una manifestación de derecho aplicada a la validez y credibilidad de los actos concernientes a la vida mercantil.

Por lo tanto una de las funciones primordiales del corredor público es dar autenticidad a los actos en que interviene y en función del orden legal existente, el fedatario público lleva a cabo el proceso de la elaboración de un documento que apoyado en un orden legal que debe ser jurídico y eficaz, fundado en la justicia, puede proporcionar una verdadera seguridad jurídica, tal como lo señala Preciado Fernández<sup>88</sup>

#### **4. 2. 4. LA SEGURIDAD JURIDICA DEL ACTA Y LA POLIZA.**

Se inicia por definir el concepto de póliza y acta, que por supuesto el más exacto es el que establece la Ley Federal de Correduría Pública que en su artículo 18 señala “ Póliza es el instrumento redactado por el corredor para hacer constar en él un acto, convenio o contrato mercantil en el que esté autorizado a intervenir como funcionario revestido de fe pública”.

De lo anterior se puede entender que la póliza es un instrumento como lo señala el derecho romano. La palabra proviene del latín *instrumentum*, que es aquello que sirve para dejar constancia o fijar acontecimientos, e indistintamente diversos autores utilizan en forma similar las palabras instrumento, escritura y documento, ya que instrumento era todo lo que podía integrar una causa y posteriormente con el empleo de signos escritos se le denominó documento al referirse específicamente a la escritura pública, que tiene fe por sí misma.

---

<sup>88</sup> PRECIADO HERNANDEZ, Rafael. *Ob. Cit.* pág. 227.

Por lo que se refiere a la denominación del acta esta también tiene su definición en el artículo 18 de la referida Ley Federal de correduría que menciona “ Acta es la relación escrita de un hecho jurídico en el que el corredor intervino con fe pública y que contendrá las circunstancias relativas al mismo”.

Cabe agregar que la función del fedatario, lleva implícita una seguridad que está fundada en la exigencia técnica, moral e intelectual que brinda esta función aunada a la misión de dar fe, que es vigilada por los órganos de la profesión, todo esto constituye ciertamente una garantía de seguridad jurídica, necesaria para los particulares además de lo que ya se ha hecho mención en el punto 1. inciso D de este capítulo.

#### **4. 2. 5 EL INSTRUMENTO PUBLICO DE CORREDURIA COMO PRUEBA LEGAL.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Federal de Correduría Pública que señala que los instrumentos públicos expedidos por el corredor son documentos que hacen prueba plena y a este efecto se transcribe la que menciona “... Las actas y pólizas autorizadas por los corredores son instrumentos públicos y los asientos de su libro de registro y las copias certificadas que expida de las pólizas actas y asientos son documentos que hacen prueba plena de los contratos, actos o hechos respectivos... ”, se recuerda además que el Código Federal de Procedimiento Civiles en su artículo 202 señala que “ Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquellos procedan; pero, si en ellos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares los documentos sólo prueban plenamente que ante la autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones...”.

Y continúa diciendo que tales manifestaciones no prueban la verdad de lo declarado y

que únicamente hacen prueba plena contra quienes las hicieron o asistieron al acto en que fueron hechas, cuando se manifestaron conformes con ellas, de lo que se desprende que su fuerza probatoria es limitada, bajo la presunción iuris tantum.

Por su parte el Código de Comercio en el Libro Quinto de los juicios mercantiles Título primero Capítulo XIV de los instrumentos y documentos señala en el artículo 1237. “Son instrumentos públicos los que están reputados como tales en las leyes comunes, y además las pólizas de contratos mercantiles celebrados con intervención de corredor y autorizados por éste.....”.

#### **4. 2. 6.- CONSECUENCIAS JURIDICAS EN EL EXCESO DE SUS FUNCIONES.**

La regla general es que tanto el notario como el corredor deben en su actuación ajustarse a las disposiciones del acto o hecho jurídico de que se trate conforme a las normas aplicables, o sea sustantivamente deben cumplirse con lo que en su caso dispongan, pero además procedimentalmente debe su actuación ajustarse a lo mandado en la ley del notariado vigente o en la ley de correduría pública según se trate de la actuación del notario o el corredor; de ahí que sea pertinente hacer notar que las consecuencias son de un doble efecto, esto es las que se prevén en las normas de aplicación sustantiva y además de las que se deriven de la ley del notariado vigente y de la ley de correduría pública; En primer lugar me referiré a las consecuencias que se derivan de la actuación de los mencionados profesionistas atendiendo a sus ordenamientos de actuación, refiriéndome en primer término al notario y posteriormente al corredor.

Las consecuencias por lo que toca al notario pueden variar dependiendo de la gravedad en el exceso del ejercicio de sus facultades, existiendo la posibilidad de que sean subsanables en algunos casos y en otros sea tan graves que pueden ocasionar la nulidad de los actos con la

consecuente responsabilidad para el fedatario que hubiese incurrido en esta situación de falta de probidad, cuidado o conocimiento del acto o hecho jurídico de que se trate, siendo éste el inicio de una serie de acontecimientos que repercutirán en el ámbito del derecho del particular que vio afectada su esfera jurídica, ya que a éste, con la idea de que el fedatario le solucione sus dudas y problemas en el ámbito del derecho, le ocasionan daños y perjuicios que en algunos casos serán de difícil o imposible reparación y esto deberá necesariamente hacerlo valer ante las diversas autoridades que existen para que dependiendo del daño y de la forma que pretenda que se le subsane o se le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados, lleve aparejada la consecuente sanción dictada por autoridad competente en contra del fedatario en cuestión.

En este sentido los artículos 103 y 104 de la ley señalan los casos en que se producirá la nulidad de las escrituras o testimonios y de la cual ya se ha hablado, en las que por supuesto tendrá responsabilidad el notario, que además podrá ser demandado por el particular, dejando abierta la posibilidad la Ley en cuestión, de que existan requisitos necesarios de cumplirse en otras leyes señalando estas mismas sus sanciones para las escrituras, actas o testimonios y por ende para el notario.

Por otro lado determina la Ley del Notariado en el artículo 109 que quedará sin efecto la patente otorgada a un notario si, vencido el término de la licencia concedida no se presentare a reanudar sus labores, sin demostrar fehacientemente, que hubo causa justificada y por ende se declarará vacante la notaría y se convocará a oposición para cubrirla, en los términos de la ley y su reglamento.

Esto se debe a que el notario debe desempeñar su actividad en forma personalísima pues se corre el riesgo de que en caso de no ejercerla precisamente él, las actuaciones que se realicen en su nombre pero no bajo su dirección, corren el inminente riesgo que no se haya revisado el acto o hecho jurídico en forma minuciosa como efectivamente lo realiza el fedatario en cuestión.

En el artículo 110 menciona las causas de suspensión en el ejercicio de sus funciones de los notarios y que pueden ser la sujeción a proceso por delitos intencionales contra la propiedad, mientras no se dicte la sentencia definitiva absolutoria, como la incapacidad que coloque al notario en la imposibilidad de continuar en el ejercicio de sus funciones, en cuyo caso la suspensión durará todo el tiempo que subsista el impedimento, y las demás que señala la ley.

Estas dos situaciones son de vital importancia, ya que se estaría en una situación muy delicada y que coloca en riesgo el desarrollo de la actividad del notario al infringirse lo señalado en los artículos 13 y 14 de la ley relativa a los requisitos que debe satisfacer para ejercicio de la profesión del notariado; por otro lado son requisitos indispensables, ya no se diga para el desempeño de su profesión sino para las más esenciales actividades de todo ser humano en el ejercicio de sus derechos, además de las que establezca la Ley del Notariado.

El artículo 112 en relación con el 110 señala que cuando el Departamento del Distrito Federal tenga conocimiento de que un notario adolece de capacidad física que lo coloque en la imposibilidad de actuar, lo hará saber al Consejo del Colegio de Notarios y al mismo tiempo designará a dos médicos del propio Departamento, para saber si su padecimiento lo imposibilita para actuar y la duración probable del mismo.

Estas situaciones que contempla la ley son de suma importancia, ya que el mismo Colegio debe observar el puntual cumplimiento de lo que establece la Ley del notariado, así como el Departamento del Distrito Federal que también debe vigilar que los notarios desarrollen su labor apegados en todo momento a la ley y para esto deben estar en posibilidades de ejercer estos derechos.

Por otra parte el artículo 124 de la ley señala que el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal calificará las infracciones cometidas por el notario y dictará la resolución correspondiente cuando amerite amonestación, sanción económica y suspensión hasta por un año. En los demás casos la resolución será emitida por el Jefe del Departamento del Distrito Federal y señala además que cuando del acta

de inspección levantada, se desprenda la posible comisión de uno o varios delitos, la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos formulará inmediatamente la denuncia de hechos ante la autoridad que corresponda.

La calificación de la sanción o sanciones que realice el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal en todo momento estará apegada a lo que establece la misma Ley del Notariado, por así determinarlo la misma ley, y por lo que se refiere a la posible comisión de delitos por ser esto de suma gravedad, se procederá con la correspondiente denuncia de hechos, así como la indagatoria de los elementos que efectuará el propio Ministerio Público para integrar el cuerpo del delito y comprobar la probable responsabilidad ya que es el órgano encargado de esta función.

Además el artículo 125 de la ley señala diversas sanciones a que se hará acreedor el fedatario en cuestión si se sitúa en los siguientes supuestos y que por su importancia transcribo: “Art. 125 El notario incurrirá en responsabilidad administrativa por cualquier violación a esta Ley, a sus Reglamentos o a otras leyes, Las autoridades del Distrito Federal podrán iniciar el procedimiento establecido en esta sección cuando tengan conocimiento de que se ha cometido alguna violación por parte del notario, a los ordenamientos antes señalados, o a solicitud de la persona que acredite tener interés jurídico en el asunto.

Las autoridades del Distrito Federal impondrán las sanciones correspondientes, según la gravedad de la violación y demás circunstancias que concurran en el caso de que se trate, de conformidad con lo establecido en esta Ley”.

Esta disposición no tiene mayor problema para su entendimiento pues en el caso de violaciones a los diversos ordenamientos que regulan su actividad incurren en responsabilidades administrativas y por consecuencia a sanciones de esta naturaleza y desde luego cuando concurran las personas que acrediten algún interés en los asuntos en cuestión

Por otra parte el artículo 126 señala “ Artículo 126. - Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables será acreedor a las sanciones siguientes:

I.- Amonestación por escrito:

- a) Por tardanza injustificada en alguna actuación o trámite, solicitados y expensados por un cliente, relacionados con el ejercicio de las funciones del notario;
- b) Por no dar el aviso no enviar o no entregar oportunamente los libros del protocolo al Archivo General de Notarias;
- c) Por separarse del ejercicio de sus funciones sin dar aviso o sin la licencia correspondiente;
- d) Por cualquier otra violación menor tal como no llevar índices, no empastar oportunamente los volúmenes del apéndice u otras semejantes;
- e) Por incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el artículo 8° de esta ley; ..”

El legislador ha considerado que en estos casos las infracciones a la ley no son muy importantes, . pero asienta el precedente a las demás sanciones, y continúa diciendo.

“...II.- Con multa de uno a diez meses de salario mínimo general para el Distrito Federal:

- a) Por reincidir en alguna de las infracciones antes señaladas;
- b) Por realizar cualquier actividad que sea incompatible con el desempeño de sus funciones de notario de acuerdo con la presente ley;
- c) Por incurrir en alguna de las prohibiciones señaladas en las fracciones I y IV del artículo 35 de esta ley;
- d) Por ocasionar debido a un descuido, la nulidad de algún instrumento o testimonio;
- e) Por no ajustarse al arancel aprobado;
- f) Por recibir y conservar en depósito cantidades de dinero en contravención a esta ley;
- g) Por negarse sin causa justificada al ejercicio de sus funciones, cuando hubiere sido requerido para ello,

En esta fracción queda de manifiesto que la gravedad de las actuaciones del notario se incrementarán consecuentemente con la sanción, siendo importante señalar que se tomará en cuenta la reincidencia de las actuaciones para los efectos de una sanción mayor.

“...III.- Suspensión del cargo hasta por un año:

- a) Por reincidir en alguno de los supuestos señalados en la fracción II, incisos b) a g);
- b) Por revelación injustificada y dolosa de datos;
- c) Por incurrir en alguna de las prohibiciones de las fracciones II, V y VII del artículo 35 de esta ley;
- d) Por autorizar la escritura de compraventa de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448- i)...”(derogado por decreto fecha 19 de octubre de 1993) “...y 2448- j) del Código Civil,
- e) Por provocar por dolo o notoria negligencia o imprudencia la nulidad de algún instrumento o testimonio;

Las sanciones plasmadas en esta fracción deben ser y de hecho son de las más severas, en virtud de la importancia y gravedad de los daños ocasionados a los particulares.

IV.- Separación definitiva:

- a) Por reincidir en algunos de los supuestos señalados en los incisos b) al e) de la fracción III anterior;
- b) Por falta grave de probidad en el ejercicio de sus funciones;
- c) Por no desempeñar personalmente sus funciones;
- d) Por no constituir o conservar vigente la garantía que responda de su actuación;
- e) Por violar alguna de las prohibiciones de las fracciones III y V del artículo 35 de esta ley.

Queda de manifiesto que la gravedad de lo ocasionado por el notario estará en concordancia con la sanción que se le aplicará y donde además se tomarán en cuenta todos los antecedentes en el desempeño de sus funciones como fedatario.

#### Artículo 127 de la Ley del Notariado

“Artículo 127. - A quien viole lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 5° de esta ley, se le aplicarán las sanciones previstas en el artículo 250 del Código Penal para el Distrito Federal.

Este artículo nos remite al Código Penal, ya que al referirse a lo que establece el párrafo tercero del artículo 5º de la Ley del Notariado, tiene que ver en forma inmediata con actos que la ley punitiva contempla como delitos por lo que el Estado tiene la facultad de sancionar estas conductas que están tipificadas en el artículo 250 del mencionado ordenamiento.

Por otra parte el artículo 133 señala:

“ Artículo 133. - Se revocará la patente de notario por cualquiera de las siguientes causas:

- I.- No iniciar sus funciones conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de esta ley;
- II.- Renuncia expresa;
- III.- Fallecimiento;
- IV.- Comprobación por el Departamento del Distrito Federal que no desempeña personalmente las funciones de notario con sujeción a lo dispuesto en esta ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables;
- V.- Falta de probidad o notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones;
- VI.- Por no conservar vigente la garantía que responda de su actuación;
- VII.- Por haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional, y
- VIII.- Por haber cumplido 75 años y que a juicio de Departamento del Distrito Federal, se encuentre incapacitado para seguir en funciones.

Al igual que en artículos anteriores, esta disposición tiene que ver en gran medida con la actuación del notario y que no se ajustan a lo establecido por la ley, y en tales circunstancias las sanciones serán aplicadas como lo establece la norma legal.

“Artículo 135. - Cuando se promueva el estado de interdicción de algún notario el juez del conocimiento notificará al Departamento del Distrito Federal la demanda y la resolución definitiva que se dicte en el juicio

Aunque no se especifica plenamente, se debe entender que esta resolución definitiva a la que se refiera la ley es precisamente cuando haya causado estado la sentencia que se dicte a

través del funcionario del Poder Judicial.

Por lo que refiere al corredor las consecuencias derivan de lo establecido en, la ley y el reglamento que le son aplicables.

En primer término tendremos en cuenta lo señalado por el artículo 21 de la Ley Federal de Correduría que dice "Art. 21. - El corredor público que incumpla con los dispuesto en esta ley y su reglamento se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I.- Amonestación escrita;

II.- Multa hasta por el equivalente a 500 veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

III.- Suspensión hasta por seis meses en caso de reincidencia;

IV.- Cancelación definitiva de la habilitación en los siguientes casos:

- a) Violaciones graves y reiteradas a las disposiciones de la presente ley;
- b) Sea condenado por delito intencional mediante sentencia ejecutoriada que amerite pena corporal,
- c) Haber obtenido la habilitación con información y documentación falsa.

En caso de habersele cancelado la habilitación, no podrá volver a ser habilitado.

Las sanciones serán aplicadas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial atendiendo a la gravedad de las sanciones y la capacidad económica del infractor y oyendo previamente al interesado, el cual tendrá un plazo perentorio para aportar pruebas, de acuerdo con el procedimiento que señale el reglamento...".

En esta disposición queda claro y contempla en forma genérica las sanciones que deben aplicarse a las diversas hipótesis en que se puede ubicar el fedatario; así mismo y por su importancia y trascendencia señala que deberá aportar las pruebas y elementos de convicción ante la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial dentro de un término perentorio, para que con fecha posterior la Secretaría mencionada rinda su dictamen

Independientemente de las sanciones que se dicten en las sentencias que son originadas por demandas o querellas en vía civil, penal, etc. hasta las mismas sanciones establecidas en la ley que las regula, pasando por otras disposiciones legales vigentes, como puede ser el caso de existir la comisión de algún delito, todo ello regulado por el Código Penal, Código Financiero, etc.

Por otra parte y por la importancia de lo que establece la Ley Federal de Correduría, Pública se transcriben los siguientes artículos:

“Art. 22. - La resolución que se dicte suspendiendo o cancelando la habilitación de un corredor, deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en la gaceta o periódico oficial de la entidad federativa respectiva...”

Lo antes anotado tiene su razón de ser en que los actos para que precisamente sean por todos conocidos, deben de ser publicados a través de los diversos medios legales que la misma ley señala, y en consecuencia para que los particulares tengan conocimiento y se abstengan de concurrir a las oficinas del fedatario, esto desde luego sin perjuicio de las sanciones que le corresponden en los términos de las diversas disposiciones legales.

En otras disposiciones del Reglamento de la Ley Federal de Correduría se señalan cuestiones de suma importancia, como son entre otras las siguientes:

“Art. 65 Cuando se dicte la resolución de la cancelación definitiva o deje sin efectos la habilitación de un corredor, se encargará de la correduría el corredor suplente.

“ Art. 69 En caso de que del acta de inspección se desprendan irregularidades o anomalías previamente a la imposición de la sanción que corresponda, la Secretaría notificará al corredor esa circunstancia y le concederá un plazo de diez días para que manifieste lo que a su derecho convenga, y para que aporte las pruebas que considere convenientes en relación con la infracción que se le imputa.

Concluido el plazo, la Secretaría valorará las pruebas ofrecidas y determinará si se cometieron o no infracciones, imponiendo las sanciones que en su caso correspondan.

“Art. 70. - El corredor responsable de la infracción a las disposiciones señaladas en la Ley y este reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que incurra, se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I.- Amonestación por escrito:

- a) Por tardanza injustificada en alguna actuación o trámite, solicitados y expensados por un cliente, relacionados con el ejercicio de sus funciones de corredor;
- b) Por separarse del ejercicio de sus funciones o cambiar de domicilio sin dar el aviso correspondiente;
- c) Por cualquier otro incumplimiento de importancia menor, a juicio de la Secretaría;  
y
- d) Por no proporcionar la información y documentos en la forma y a las autoridades que señala el artículo 58 de este reglamento...”

Sin lugar a dudas el legislador ha considerado las diferencias que se pueden suscitar en cada una de las infracciones que cometa el mencionado fedatario en el hacer, no hacer y dejar de hacer, en los términos de la ley que lo regula, porque las sanciones necesariamente variarían.

“...II.- Multa hasta por el equivalente a 500 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al cometerse la infracción.

- a) Por reincidir en alguna de las infracciones señaladas en la fracción anterior;
- b) Por negarse por causa justificada, ( sic ) al ejercicio de sus funciones, cuando hubiere sido requerido para ello, o por cobrar por sus servicios una cantidad mayor a la exhibida o pactada;
- c) Por incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a la redacción, registro, archivo y custodia de las actas, pólizas, libros e índice señalados en la Ley y este reglamento;
- d) Por provocar a causa de su negligencia, imprudencia o dolo, la nulidad de algún instrumento o documento, o por no constituir debidamente las garantías que en su caso procedan, según el acto u operación en que intervenga;
- e) Por incurrir en alguna de las prohibiciones señaladas en las fracciones I, II, III, V, VI, y IX del artículo 20 de la Ley.
- f) Por separarse del ejercicio de la función sin contar previamente con la licencia a que se refiere la fracción VIII del artículo 15 de la Ley.
- g) Por no celebrar el convenio de suplencia a que se refiere este reglamento; y
- h) Por no oponerse ( sic ) u obstaculizar el ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia de la Secretaría... “

De la lectura de las fracciones anteriores se desprende que las sanciones son más

severas en virtud de la gravedad de los actos y hechos cometidos por los fedatarios y en esa medida el fedatario en cuestión debe sufrir la sanción plasmada por la ley.

III.- Suspensión de la habilitación hasta por seis meses:

- a) Por reincidencia en alguno de los supuestos señalados en la fracción anterior,
- b) Por revelar injustificadamente los nombres, datos o informes a que se refiere la fracción V del artículo 15 de la Ley.
- c) Por expedir copias certificadas de constancias que no obren en su archivo o libro de registro, o de documentos mercantiles cuyos originales no haya tenido a la vista para su cotejo;
- d) Por intervenir en un hecho o acto cuyo fin sea física o legalmente imposible o contrario a la ley o a las buenas costumbres;
- e) Por no conservar vigente o actualizada la garantía que señala la fracción I del artículo 12 de la Ley;
- f) Por no presentarse a ejercer sus funciones al vencimiento del plazo de la licencia concedida; y
- g) Por cambiar de plaza sin la previa autorización a que se refiere el artículo 5º de la ley.

Es indudable que la sanción que se está plasmando en esta fracción es una de las más graves que la Ley Federal de Correduría establece, siendo esta sanción la que podríamos llamar la última llamada de atención antes de la más severa que a nuestro juicio sería la cancelación definitiva de la patente.

IV.- Cancelación definitiva de la habilitación:

- a) Por reincidir en alguna de las infracciones de la fracción anterior;

- b) Por no desempeñar sus funciones conforme a lo señalado en el artículo 3° de este Reglamento;
- c) Por no constituir la garantía a que se refiere el inciso de la fracción anterior;
- d) Por violar alguna de las prohibiciones de las fracciones VII y VIII del artículo 20 de la Ley; y
- e) En los demás casos señalados en la fracción IV del artículo 21 de la Ley.

En ésta la sanción más fuerte que contempla la ley, y por consiguiente la que separa totalmente la función de este fedatario con el ejercicio de una de las actividades más importantes en el ámbito del derecho mercantil, y como consecuencia la imposibilidad de obtener de forma alguna esta calidad nuevamente.

Además la misma ley señala las bases sobre las cuales las sanciones se impondrán por lo que lo transcribe el precepto en comentario “ Art. 71 Las sanciones serán impuesta por la Secretaría con base en:

- I.- Las actas de inspección levantadas a los corredores, en su caso;
- II.- Los datos comprobados que aporten los particulares y los colegios de corredores;
- III.- Los datos aportados por los corredores que provengan de su archivo, libros de registro o índice así como de los informes que rindan a las autoridades; y
- IV.- Cualquier otro documento, elemento o circunstancia que aporten los elementos de convicción.

Indudablemente el legislador busca elementos suficientes de convicción en el ánimo de los representantes de la Secretaría que son los encargados de imponer las sanciones que correspondan con arreglo a la ley y debe ser a todas luces con los elementos y con las

características que menciona el ordenamiento en cuestión para que la resolución sea una sanción fundada y motivada.

“Art. 72. - La habilitación para ejercer como corredor se dejará sin efectos por cualquiera de las causas siguientes.

I.- No iniciar sus funciones dentro de los plazos señalados en el artículo 12 de la Ley;

II.- Renuncia expresa;

III.- Incapacidad física o mental debidamente comprobada que lo imposibilita para ejercer en forma ordinaria sus funciones; y

IV.- Fallecimiento.

Además continúa diciendo la ley “Art. 73 La Secretaría aplicará las sanciones que correspondan por el incumplimiento a lo dispuesto en la ley y este reglamento.

La declaración de cancelación definitiva será dictada por el Secretario de Comercio y Fomento Industrial.

Las resoluciones que se dicten sobre suspensión o cancelación definitiva de habilitación se deberá publicar en el Diario Oficial de la Federación, o en el periódico o gaceta de la entidad federativa que corresponda. “

Por la importancia y trascendencia de la declaración de la cancelación es que debe ser dictada por el titular de Secretaría de Comercio y Fomento Industria, además de ser publicada para que sea por todos conocida.

Del análisis de las instituciones antes precisadas, parecería que no debía de surgir controversia o puntos de vista diferentes toda vez que cada institución tiene su regulación

propia, no obstante lo anterior han surgido interpretaciones que generan resoluciones que ponen en cuestionamiento el alcance de las normas que regulan las instituciones, fundamentalmente en dos aspectos:

**PRIMERO.-** Si el corredor puede intervenir en actos o contratos de operaciones inmobiliarias, u otros actos civiles por ejemplo el mandato y,

**SEGUNDO.-** Si el notario tal como esta regulada su actuación tiene el monopolio de la fe pública en materia inmobiliaria y si con ello viola la ley de competencia económica, consecuentemente será objeto de análisis en el siguiente capítulo.

## **CAPITULO 5.**

### **5. FORMALIDADES DE LOS CONTRATOS.**

Para hablar de las formalidades es necesario precisar en primer término, qué es la formalidad y de esta manera marcaremos el punto de partida para entender este concepto.

De esta manera define el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española a la formalidad “ exactitud, puntualidad y consecuencia en las actuaciones.” “ Cada uno de los requisitos que se han de observar o llenar para ejecutar cada cosa...”<sup>89</sup>, en tal sentido explicaremos más adelante lo que señala la propia ley.

#### **5. 1. ELABORACION DE LAS ESCRITURAS CONFORME LO MARCA LA LEY.**

En esta parte se menciona cómo los fedatarios llevan a cabo la realización de los diversos instrumentos públicos en los que intervienen, de entre los que se encuentran la escritura, la póliza, el acta, etcétera; Esto desde luego observando como antes se dijo las disposiciones sustantivas que norman el acto o hecho jurídico y las formalidades que establecen las diversas disposiciones legales; en tal sentido son los fedatarios mencionados los que tienen esta gran responsabilidad atento a las necesidades de la sociedad y de entre las que destaca la seguridad jurídica delegada en los corredores y notarios.

Es imperativo señalar que en este capítulo debe con toda pulcritud analizarse los argumentos que se esgrimen al realizar sus funciones tanto los notarios como los corredores, ya que ambos fedatarios deben observar como se ha dicho el cumplimiento de las leyes que

---

<sup>89</sup> DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Decimoséptima Edición.

regulan los distintos actos y hechos jurídicos en su actuación formal, también es imperativo el hecho que el fedatario que no este facultado para determinados actos y hechos jurídicos desde su aspecto sustantivo, esta impedido para acreditar en este último caso en donde se han suscitado la problemática entre ambos fedatarios y que redunda en una cuestión de competencia desde el punto de vista sustantivo.

Como se ha expresado en el capitulado vamos a referirnos a la elaboración de las escrituras en primer término, pero es importante señalar y que dejemos planteada la problemática que tiene intima relación con este tema y es para precisarlo en su contenido, el cuestionamiento de competencia que los corredores públicos han planteado a la autoridad correspondiente; en efecto nadie duda que los notarios y los corredores estén investidos de fe pública, sin embargo, el completo apego a las disposiciones en la elaboración de los documentos públicos tanto a la Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal como a la Ley Federal de Correduría Pública ¿dota indistintamente a dichos fedatarios de competencia en todo tipo de actos o hechos jurídicos que están precisados en las distintas leyes?, En este aspecto es donde surgen las interpretaciones diversas que se han emitido y que será motivo de análisis en forma específica.

## **5. 2 A TRAVES DEL NOTARIO.**

Con base en lo anterior y revisando las características que establece la ley en sus diversos artículos, se retomara en primer lugar lo que establece el artículo 61. al decir que "... Las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos, y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca con letras..."

En la parte de este precepto es donde se menciona una situación de suma importancia y es el hecho de plasmar en el documento precisamente con letras legibles que permitan su lectura, evitando las abreviaturas pues esto podría generar posibles confusiones, y sí esto no

fuere realizado efectivamente como lo marca la ley, quedaría la posibilidad de que los instrumentos fueran poco entendibles o generaran confusión al momento de su lectura.

En lo relativo a las abreviaturas e inserción de documentos, se señala como excepción, cuando se tengan que insertar documentos, ya que por la naturaleza del acto o hecho jurídico el documento debe ser transcrito a fin de dar claridad y precisión del hecho o acto jurídico en cuestión, es decir por tratarse de situaciones particulares que por su exactitud o entendimiento o de desarrollo de actividades profesionales deben de transcribirse literalmente.

Prosiguiendo con el análisis de este artículo y que al efecto dice "... Los blancos o los huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura..." Al referirse la ley a este supuesto es para evitar que se pueda cambiar el sentido de lo plasmado en la escritura insertando cláusulas contrarias a lo que realmente se obligaron las partes y menciona expresamente que la firma será posterior a que el instrumento esté completo, es decir sin huecos o espacios en blanco.

"... Las palabras, letras o signos que se hayan de testar, se cruzarán con una línea que las deje legibles. Puede enterrerrenglonarse lo que se deba agregar. al final de la escritura se salvará lo testado o enterrerrenglonado, se hará constar lo que vale y lo que no vale, y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los enterrerrenglonados..."

En esta parte del artículo en comento, es en primer lugar la presentación del documento, que al tener tachones o borraduras da lugar a confusión y dudas respecto de la autenticidad de lo ahí plasmado, y por otro lado permite conocer el tipo de corrección que se efectuará a la escritura y sólo se puede enterrerrenglonar lo que permita la mayor eficacia del documento, siendo al final del instrumento donde se precisará el número de letras palabras signos que son correctas y las que no lo son.

“... Si quedare algún espacio en blanco, antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta. Sé prohiben las enmendaduras y raspaduras.”

La seguridad jurídica que se busca es la que queda de manifiesto en lo mencionado en la fracción anterior, que prescribe el hecho de que no haya oportunidad de alterar el documento y reafirma esta idea al establecer que están prohibidas las raspaduras y las enmendaduras.

Cabe anotar el comentario de que en otros artículos de la misma Ley del Notariado hacen mención de las características mencionadas en el presente capítulo, como en el caso del artículo 48 de la referida ley.

“ Artículo 62. El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaria;

II. Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo prevenga;

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada. En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas tratándose de personas morales, se relacionarán únicamente los antecedentes que sean necesarios, para acreditar su legal existencia y la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al notario....”

En este artículo es donde queda de manifiesto que por ser un país donde se habla el español debería de ser redactado precisamente en este idioma pero es de entenderse que el legislador, uso el término de español en forma indistinta al del castellano y es además por tradición que se utiliza esta denominación.

El motivo de lo que se anota en este artículo en su primera fracción es precisamente que por ser una ley local debe de circunscribirse al área que le faculta la ley esto desde luego en relación directa a lo que señala la Carta Magna en su fracción II del artículo 121 y de lo que se ha hecho mención anteriormente, es decir, el lugar donde se realiza el acto o hecho de que se trate, como la fecha, situaciones de suma importancia en el ámbito del derecho, por lo que se refiere al nombre y al número de la notaria, necesario esto último ya que existen más de doscientas notarias y resultaría impreciso no cumplir con este requisito.

Por lo que se refiere a la fracción II, el tiempo es necesario señalarlo cuando expresamente lo marca la ley por ser en determinados hechos y actos jurídicos indispensable para precisar el momento mismo de su realización; un ejemplo de ello es el testamento, que por sus consecuencias e importancia debe ser preciso el instante su realización.

En lo relativo a la fracción III menciona que debe consignar los antecedentes, esto es desde luego necesario para la secuencia de la escritura ya que debe existir un antecedente de la propiedad, que se funde en una escritura o en una resolución judicial; por otro lado deberá certificar que tuvo a la vista los documentos para la integración de la escritura, cuando se trate de inmuebles, esto con la finalidad de que el fedatario aprecie y constate él mismo si es que los documentos cumplen con los requisitos que le marca la ley, debiendo relacionar el último antecedente de título de propiedad así como los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o en su defecto la razón de porqué no esta aún registrada,

En lo relativo a las protocolizaciones y a los diversos actos y hechos que realizan las

personas jurídicas, deberán relacionar únicamente los antecedentes que sean necesarios, para acreditar la existencia y la validez y eficacia de los acuerdos respectivos; todo lo antes mencionado cumple con la finalidad de darle seguridad a las escrituras realizadas por el notario y por lo que los particulares acuden ante su presencia, la siguiente fracción dice:

“...IV.- Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.....”

En lo que se refiere, esta fracción resulta fácil entender que se trata de obtener la secuencia de los antecedentes y precisar todos los datos del inmueble, por lo que se mencionarán precisamente los datos del anterior fedatario, además de que tiene consecuencias en diversos aspectos del área legal.

“...V.- Consignará en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas...”

Esta parte forma en sí la esencia del instrumento, pues a través de ella se sabrá efectivamente de que acto o hecho jurídico se trata y por lo mismo las escrituras o actas deben ser redactadas en forma clara y precisa que no dé lugar a confusiones entre los que intervengan en el instrumento ni tampoco en aquellos que tengan algún interés en él, por lo que las fórmulas inútiles y anticuadas deben evitarse.

“...VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratara de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial...”

Precisamente la finalidad del instrumento público es la de dar seguridad a los actos que se realicen ante la fe del notario, y el objeto del acto jurídico debe precisarse para evitar

posibles confusiones y es claro que en el caso de los inmuebles es necesaria su ubicación, sus colindancias y linderos.

“... VII.- Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan válidamente los contratantes...”

Desde luego que existe la libertad contractual pero ésta debe y está sujeta al derecho y sólo las renunciaciones de derechos que se ajusten a estas podrán tener validez en el ámbito del derecho.

“...VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura...”

Con relación a lo anterior se pueden anotar diversos comentarios pero lo que menciona esta fracción es que debe quedar plenamente identificada la persona que comparezca en nombre y representación de otra persona, ya sea esta física o jurídica, quedando a consideración del notario dónde agregar la personalidad del compareciente, que puede ser en el mismo instrumento o agregar al apéndice.

“...IX.- Compulsará los documentos de los que deba hacer la inserción a la letra, los que, en su caso, se agregarán al apéndice. El notario evitará insertar los documentos que no sean indispensables...”

Por la naturaleza del hecho o acto jurídico deben insertarse algunos, casos documentos a la letra y en otros casos relacionar el documento en cuestión. Cuando sea necesario transcribir, es decir, por la importancia o la técnica que forme parte del instrumento sin los cuales no podrá estar íntegro o completo el instrumento en cuestión, así se haría

“...X.- Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice, el original y su traducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso por el notario...”

En esta fracción lo que busca el legislador, es que exista un conocimiento por parte del fedatario de los documentos en idioma extranjero y cual es el sentido de los mismos para aplicarlo al instrumento de que se trate, y la razón es que no haya duda alguna respecto a la traducción, ya que debe ser precisamente perito oficial el profesional que lo traduzca

..XI.- Al agregar al apéndice, cualquier documento expresará la letra o, en su caso el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente...”

Lo dispuesto en este último inciso es para ordenar e identificar los documentos que se agregarán al apéndice y para evitar cualquier confusión que pudiera llegar a sucederse, ya que en ocasiones los documentos que se mandan al apéndice son muy numerosos.

“...XII.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible, y...”.

Al mencionar en esta fracción los datos generales así como anotar el domicilio completo de los comparecientes o contratantes y aún el de los testigos, es para evitar en todos los casos que se pretenda nulificar la efectividad de la función del notario, como en el supuesto caso de presentar documentos falsos con los que pretenda identificarse y de esta forma eludir la responsabilidad y sanciones a que se harían acreedores en los casos de declarar falsamente ante el notario, ya que este fedatario, si bien es cierto no tiene la obligación de

verificar la autenticidad del documento con el que se identifiquen los comparecientes, si se puede percatar cuando un documento es notoriamente apócrifo, además de que deberá agregar una copia al apéndice de los documentos con los que se identifican los comparecientes o los testigos.

“...XIII. Hará constar bajo su fe. ...”

“...B) Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos...”

Este párrafo es de suma importancia, ya que para que se manifieste la voluntad en la forma idónea, es necesario en primer lugar que se conozca el acto o hecho jurídico que se pretende realizar, esto es, que se enteren por sus sentidos a qué contrato se están obligando y cuales son las condiciones y términos del mismo, de lo contrario resulta improbable que se firme el instrumento cualquiera que éste sea, sin que se conozca su contenido y esto por supuesto también incluye a los testigos y a los intérpretes, ya que su presencia es necesaria para obtener las consecuencias jurídicas deseadas.

“...C) Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda...”

Esta fracción es complemento de la anterior, pues para que se comprenda el acto jurídico de que se trate es necesario que se le explique a los otorgantes el acto o hecho y cuales son sus repercusiones, en el ámbito del derecho, pues existe la posibilidad de que por la simple lectura no se entienda plenamente el contenido del instrumento público y con la explicación que realice el fedatario, despeje las dudas del instrumento y sus consecuencias sean las deseadas, por los comparecientes.

“...D) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma o, en su caso, que no le firmaron

por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos firmará la persona que al efecto se elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital...”

Esta fracción se refiere a la conformidad de los otorgantes del instrumento público a través de la manifestación plena de la voluntad y es precisamente la firma de los mencionados, como queda asentado, su consentimiento; así mismo se establece el supuesto para el caso de que no sepa firmar el compareciente, firmará el que se elija, en su nombre y desde luego se imprimirá su huella digital.

“ ...E). La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere, y ....”

De singular importancia es el hecho de asentar la fecha de la firma de los comparecientes en el instrumento ya que es en este instante en que queda plasmada su voluntad y por las diversas consecuencias que se suscitan en el ámbito del derecho.

“ ...F). Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorizase, como entrega de dinero, de títulos y otros.”

Desde luego los hechos que presencie el notario y que tengan relación directa e inmediata con el acto o hecho jurídico de que se trate y que por su importancia y trascendencia notoria sea necesario consignar en el instrumento.

“ Artículo 62 bis. Cuando ante un notario se vayan a otorgar diversos actos respecto de inmuebles con un mismo antecedente de propiedad, por tratarse de predios resultantes de fraccionamientos o de unidades sujetas al régimen de propiedad en condominio, se seguirán las reglas establecidas en el artículo anterior con las excepciones siguientes:

a ) En un primer instrumento que se denominará de certificación de antecedentes, a solicitud de quien corresponda, el notario relacionará todos los títulos y demás documentos necesarios para el otorgamiento de dichos actos..”

La finalidad inmediata de esto es abreviar en los instrumentos la redacción y el volumen de los mismos, siendo una de las formas de hacer más efectiva e inmediata la realización de los instrumentos notariales.

“ ... B)... El notario ya no relacionará los antecedentes que consten en el instrumento indicado en el inciso anterior, sino sólo se hará mención de su otorgamiento...” “ ....describiendo únicamente el inmueble materia de la operación y sólo citará el antecedente registral en el que haya quedado inscrita la lotificación en los casos de fraccionamientos o la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando se trate de actos cuyo objeto sean las unidades del inmueble del que se trate, así como los relativos a gravámenes o fideicomisos que se extingan;

Con lo anterior se pretende que los instrumentos sean redactados de una forma breve y concisa en decir que se redacte lo indispensable para el otorgamiento del contrato, y que pueda ser entendible para cualquiera de las personas que intervienen en el mismo.

“Artículo 68. Antes de que la escritura sea firmada por los otorgantes, éstos podrán pedir que se hagan a ella las adiciones o variaciones que estimen convenientes, en cuyo caso el notario asentará los cambios y hará constar que dio lectura y que explicó sus consecuencias legales. Cuidará en estos casos que entre la firma y la adición o variación, no queden espacios en blanco.

Inmediatamente después de que haya sido firmada la escritura por todos los otorgantes, y por los testigos e intérpretes, en su caso, será autorizada preventivamente por el notario con la razón “Ante mi”, su firma y su sello.

Lo anterior tiene como finalidad que exista una conformidad plena con lo redactado y con la voluntad de las partes que intervengan en el instrumento, tratando de evitar que en lo futuro que los comparecientes, en virtud de existir inconformidad con el instrumento, puedan demandar en alguna vía, buscando variar los efectos del instrumento público, y es precisamente que antes de plasmar su firma se les leerá el instrumento y una vez que exista conformidad con lo asentado firmarán para constancia legal todos los comparecientes que intervengan en la escritura o el acta según sea el caso

“ Cuando la escritura no sea firmada en el mismo acto por todos los comparecientes, siempre que no deba firmarse en un solo acto por su naturaleza o por disposición legal, el notario irá asentando solamente él “ Ante mí ”, con su firma a medida que sea firmada por las partes y cuando todos lo hayan firmado imprimirá además su sello, con todo lo cual queda autorizada preventivamente.”

“Artículo 69. El notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con los requisitos legales para autorizarla.

La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y sello del notario, y las demás menciones que prescriben otras leyes...”

En la práctica se hace uso de la denominación “ ante mí “ firmando y plasmando su sello para el efecto de autorizar definitivamente; por lo que hace referencia a las otras leyes éstas deberán haberse cumplido atento a la responsabilidad que conlleva el ejercicio de esta actividad.

“... Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el notario podrá hacerlo de inmediato, sin

necesidad de autorización preventiva.

El notario asentará la autorización definitiva inmediatamente después de la nota complementaria en la que se indicare haber quedado satisfecho el último requisito para esa autorización.

En caso de que el cumplimiento de todos los requisitos legales, a que se alude en el primer párrafo de este artículo, tuviere lugar cuando el libro de protocolo o los folios donde conste la escritura relativa estuvieren depositados en el Archivo General de Notarías, su titular pondrá al instrumento relativo razón de haberse cumplido con todos los requisitos, la que se tendrá por autorización definitiva.”

Es importante señalar que cada instrumento varía por las características y situaciones de cada uno de ellos, es decir, que en algunos instrumentos podrán firmar por separado y en momentos diversos los que en él intervengan por no ser necesario que lo hagan en el mismo acto; en consecuencia y dependiendo de las circunstancias particulares del instrumento podrá autorizarse definitivamente inmediatamente después del “ Ante mí “, no así cuando estén pendientes requisitos por cumplir, como puede ser el pago de impuestos, avisos, etcétera.

Es inegable que para un mejor desarrollo de la actividad notarial y para evitar al máximo posibles errores es necesario ajustarse a las disposiciones vigentes y que los formularios de la actividad notarial solo dan un aspecto general ya que cada instrumento tiene sus propias variantes a cada caso en concreto.<sup>90</sup>

En virtud de lo manifestado por el tratadista NERI ARGENTINO, es que me permito hacer la siguientes precisión respecto de la ley de notariado que fue modificada por la

---

<sup>90</sup> NERI ARGENTINO, I. Derecho Notarial, Tratado Teórico y Practico; Volumen siete y ocho, Formularios, Títulos, 1ª Edición, Editorial de Palma, Buenos Aires 1981

Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y que fue publicada en día 28 de marzo del año en curso. De lo anterior puedo concluir que los cambios generales significativos a mi parecer son los siguientes:

1.-Que se debe incluir un letrero exterior de la oficina en el que aparezca el nombre y apellidos de notario, así como los días hábiles o inhábiles de trabajo.(Artículos 41 y 67 fracción IV ).

2.-Obtener fianza del colegio de notarios, dentro de los tiempos que corresponda, según la vigencia de la actual póliza contratada y de acuerdo a los trámites que establezca el propio colegio de notarios ( Artículo 67 fracción I ).

3.-Dar aviso de folios no utilizados del Protocolo Especial e iniciar a utilizar los nuevos de la siguiente manera:

Inmediatamente después del último folio utilizado conforme a la ley vigente, hasta el día último del mes de mayo, en una a hoja blanca, no foliada, deberá anotarse que a partir de esa fecha, se van a usar los folios del antiguo protocolo especial, y el número de los que dispone para ello.(Artículo 8 transitorio).

4.-Dar aviso de inicio del primer libro que vaya a quedar bajo la vigencia de la nueva ley del notarial a la autoridad competente indicando el número de folio con el que empieza.(Artículo 83).

5.-Mantener y hacer la inclusión de nombres y apellidos o denominaciones de representados en los índices, por que la redacción del artículo 96 fracción V ya exige que se detalle a los otorgantes del instrumento y no solo a sus comparecientes.

6.-Que se cambie y uniforme el manejo del nombre de la mujer casada, asentando siempre el nombre de soltera y sólo si lo solicita se anotará el de su esposo (Artículo 102 fracción XIX).

Por lo que refiere la ley en lo específico se señala:

I.-Una vez que el notario haya exhortado a los compareciente para conducirse con verdad, les hará saber las sanciones en que incurrirán los que declaran falsamente, en relación a lo señalado en artículo 247 del Código Penal.

II.-Respetó la capacidad se deberá precisar que no observó en ellos manifestaciones de incapacidad natural, ni tener noticias de que estén sujetos incapacidad civil (Artículo 102 fracción XX inciso a).

III.-De que se cercioró de la identidad de los comparecientes, a través de los documentos que se indiquen al final de los generales de cada uno de ellos, haciendo constar que aparece la fotografía, el nombre y apellidos de la persona a quien corresponda (Artículo 104).

IV.- Las siguientes consideraciones tiene como fundamento lo dispuesto en el Artículo 102 fracción XX inciso c) y d), -Que se les hizo saber a los comparecientes que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento en cuestión, así como que el mismo les fue explicado por el notario.

V.-Una vez que fueron enterados como lo señala la fracción antes referida, optaron porque se les leyera el instrumento, explicándoles las consecuencias y alcance legales de contenido del mismo.

VI.-De que los comparecientes manifestaron su comprensión plena del instrumento, otorgando mediante su conformidad y firma, la que estampan ante la fe del notario. (Artículo 102 fracción XX c) y e)).

VII.-Para el caso que de que fuese sordo el compareciente, se le hará saber que cuenta con todo el tiempo necesario para imponerse del contenido, y que el notario está a su disposición para contestar sus dudas, a través de la persona, que lo acompañe, asentando el nombre apellido y proteste el desempeño leal de su cargo (Artículo 106 ).

VIII.- El relativo a los comparecientes que asistidos por un intérprete, en razón de que a su criterio su conocimiento del idioma español es insuficiente para comprender cabalmente las consecuencias y efectos derivados de ese instrumento, compareciendo el traductor nombrado por el compareciente para desempeñar tal cargo, previa protesta del cargo (Artículo 107 ).

IX.- De que la representación con que comparece, es válida ya que la persona que le otorgó facultades es jurídicamente capaz, según la manifestación del representante, previa explicación de cuales son las incapacidades naturales y las civiles (Artículo 102 fracción XVI y 155 fracción IV ).

X.- Por lo que respecta a la revocación de poder, se le explicará al interesado la conveniencia de la anotación de la revocación del poder que se realiza en ese acto (Artículo 119 fracción IV).

7.-Que ha de enfatizar que en todo los testimonios se deberá asentar siempre, no sólo que el número de testimonio es, sino que turno de testimonio le corresponde a ese solicitante (Artículo 149 ).

8.-Se establece una nueva forma para cerrar los libros del protocolo especial, así como las características del sello de autorizar, que en términos de la nueva ley del notariado (Artículo 39 ).

Por lo que respecta en los cambios en materia de cotejos se señalan los siguiente:

1.-Deberá valorar si conviene asentar en la leyenda del reverso de la copia cotejada que no califica autenticidad, validez o licitud de su original (Artículo 160 ).

2.-En el caso de los cotejos sólo acredita la identidad de la copia con el original.

Por lo que refieren la ley del notariado en materia de poderes, señala lo siguiente:

1.-Adecuar las referencias a la constatación de personalidad del representante de personas físicas.

2.-Incluir la advertencia de los artículos 119 fracción IV en la escritura de revocación o renunciaciones de poderes.

3.- Cambiar el sello que sirve para nota complementaria de revocación de poder efectuada ante otro notario.

Cambios en materia de aceptación de herencia testamentaria en los siguientes términos.

1.-De lo señalado en el artículo 170 toman en consideración los elementos de conformidad, reconocimiento de validez del testamento , aceptación y reconocimiento entre sí de los derechos hereditarios, así como su intención de proceder de común acuerdo.

2.-Que los comparecientes pagan o garantizan los legados correspondientes y tienen conocimiento de que al no podrán llevar a cabo la adjudicación de bienes a menos que mantengan la garantía (Artículo 173).

#### Cambios en materia de fe de hechos.

1.-En el premio se especifica lo señalado en el artículo 125 de la ley del notariado.

2.-Es importante tener presente que si bien el notario tiene dos días para levantar el acta, el plazo para el interesado en la diligencia debe correr precisamente a partir de la fecha en que el notario le indica, por lo que sería inconveniente tomar en cuenta primero estos dos días al señalar plazo ha dicho interesado y luego levantarla el día mismo de la diligencia o al siguiente (Artículo 129 fracción II).

3.-Especificar en el pie del testimonio de este tipo de actas, para quien se expide el testimonio y por solicitud de quien, haciendo constar que orden guarda así como las observaciones de los interesados (Artículo 129 fracción III)..

4.-Indica en cada tipo de fe de hechos, según corresponda, la forma en que se hizo la notificación respectiva haciendo constar las siguientes variantes.

a).-La forma en la que se cercioró el notario de encontrarse en el domicilio del

destinatario, antes de entregarle, depositar o de fijar el instructivo correspondiente (Artículo 130 y 131).

b).-De que deberá practicar la notificación a que se refiere el acta en el domicilio de escrito en ella, por instrucción y bajo la responsabilidad del solicitante, en términos del artículo 132 de la ley del notariado.

c).-Dejar constancia en el cuerpo del acta desde el inicio de la diligencia de que se identificó plenamente e informo al destinatario el motivo de su presencia en el lugar (Artículo 141).

d).-Hacer constar que proporcionó al destinatario el domicilio de las oficinas de la notaría para los efectos de lo señalado en el artículo 129 de la ley del notariado.

Los cambios en materia de ratificaciones, considero que son los más significativos los siguientes:

1.-Detallar en el acta respectiva que es lo que sucedió ante la presencia de notario.

2.-Modificar la leyenda que se estampa al reverso de los documentos ratificados en términos de lo señalado por el artículo 155 de la ley de notariado y.

3.-Hacer las modificaciones que se derivan por ser el documento ratificado por y redactado en otro idioma en términos de lo dispuesto en señalado en el artículo 135 de la ley del notariado.

4.-Distinguir siempre y anotar así en el proemio si las firmas se van a asentar ante el notario o sólo a reconocer frente a él las que ya están puestas y, en ambos casos, que se ratifica el contenido ( Artículo 135 ).

Los cambios en materia de operaciones inmobiliarias, considero que son en esencia los siguientes:

1.-Al efectuar una operación vinculada con inmuebles, se deberá asentar una certificación al margen o pie del título de propiedad que constituya el antecedente, en original, de acuerdo a lo establecido en el artículo 102 fracción V.

2.-Incluir en las escrituras de este tipo, en el apartado de antecedentes, lo dispuesto en el artículo 102 fracción VII.

Por lo que refiere a las redacciones especiales, a este respecto agrego que:

1.-Se hará constar en la escritura correspondiente, la situación por virtud de la cual los interesados liberen expresamente al notario de tener a la vista alguno de los documentos que sirven de base para un pacto jurídico (Artículo 129 fracción X ).

2.- Se hará constar en la escritura correspondiente que el notario adoptó las medidas necesarias y tendientes para la protección de aquellos que formulen renuncia de derechos ya sea por así manifestado su voluntad o porque se les implique de las consecuencias del acto que celebran. Aparte, es importante destacar los elementos que la ley exige se dejen claros:

a).- Subrayar la existencia de la renuncia de derechos.

b).- Explica el sentido y efectos de dicha renuncia.

c).- Dejar constancia de que se explicó oralmente en sus términos y consecuencias, sobre todo frente a personas que recientemente cumplen la mayoría de edad, cónyuges "oprimidos" (particularmente en disoluciones de sociedad conyugal o actos derivados del divorcios necesarios donde quien renuncie derechos sea, por ejemplo, el que ella ha sido declarado cónyuge culpable), y grupos vulnerables.

d).-Dejar también constancia de que se resolvieron todos los cuestionamiento que el efecto formularon los comparecientes.

3.-Hacer constar en las actas de Fe de hechos, si es el caso que una diligencia de este tipo tengan que continuarse o por solicitud expresa de una persona distinta del requeriente original, cuando éste deje de tener y interés en los hechos para cuya constancia solicitó la intervención del notario (Artículo 142 ).

Por lo que se refiere a las certificaciones me permito agregar las siguientes consideraciones respecto a este punto:

1.-La ya mencionada en los actos de materia inmobiliaria ( Artículo 102 fracción V).

2.-La certificación de personalidad.- Es la que resulta de dar la razón de la existencia de uno o varios documentos exhibidos al notario para acreditar la personalidad de los comparecientes bastando relacionar de los datos de la escritura o de la autoridad que expidió el documento que la acredita a juicio del notario (Artículo 102 fracción XVI y 155 fracción IV).

3.-Certificación de antecedentes.- Es la que describe los datos de antecedentes de segregación de inmuebles tomados de predios mayores y objeto de actos sucesivos. Se agrega

al testimonio de las escrituras que contengan dichos actos y su fuente es justamente la escritura de certificación de antecedentes ( Artículo 103 fracción IV ).

4.- Certificación de identidad por conocimiento personal.- Se aplica para ser hacer constar la identidad de los otorgantes que son conocidos por el notario, haciendo constar que los reconoció al momento de " hacer " la escritura y que sabe su nombre y apellidos, sin necesidad de conocer alguna otra circunstancia general.

5.-Certificación de identidad de documento.- Se aplica para tener por acreditada la identidad de los comparecientes, fundada en documento oficial, que contenga fotografía, nombre y apellidos o en un documento que para ese fin expidan las autoridades competentes(Artículo 104 fracción I )

6.- Certificación de veracidad de acta.- Está destinada a su anotación en protocolizaciones, a la manera de una constancia de inexistencia de indicios de falsedad en el documento protocolizado, que se entiende que es un acta de asamblea o consejo de administración de sociedades, previa verificación por el notario de que la misma cumple los requisitos específicamente destinados a darle validez, lo que se entiende como la revisión de los estatutos y la constancia de rotación del delegado especial nombrado en el acta misma (Artículo 138 ).

7.- Certificaciones específicamente conceptuadas como tales por la ley.- (Artículo 155).

a).- Las "razones" de que se anoten al reverso de las copias expedidas con motivo de un cotejo, según lo previsto por el artículo 97 fracción IV.

b).- La razón que el notario asiente al expedir copias certificadas de las previstas en el

artículo 154, es decir, para acompañar declaraciones, manifestaciones o avisos administrativos y fiscales, para acompañar informes que le solicite la autoridad legalmente facultada, o remitidas a jueces y otorgantes que así lo soliciten: siendo la manera de asentarse la siguiente:

i).- Al final de la transcripción o reproducción.

ii).- Haciendo constar los datos del instrumento correspondiente, si es que no aparecen reproducidos en su parte final.

iii).- No se toma razón de la expedición en el protocolo ni se hace constar la petición de la parte.

iv).- Firma y sello del notario.

Paralelamente, la ley dispone que se “podrá” hacer constar en nota complementaria la remisión de la copia que en consecuencia sea expedida para satisfacer el requerimiento de la Autoridad que corresponda.

De esta forma la razón de existencia de uno o más documentos exhibidos al notario para acreditar la personalidad de un representante, y que se asienten en reproducción total o parcial.

Siendo el equivalente a que comúnmente se venía denominando “personalidad”, con la variante de que ahora se tiene que hacer constar en la escritura o en el acta misma en la que actúa en representante, el número y fecha de la escritura cuyo testimonio o copia certificada le haya sido exhibida al notario, así como el nombre y número del notario ante quien fue otorgada, o la autoridad o procedimiento del que se deriven.

Por lo que refiere la ley respecto a los avisos, comunicación, informes y notificaciones, a este respecto la ley señala lo siguiente:

1.- Comunicación de examen de aspirante.- Con fundamento en el artículo 54, se rinde por la autoridad competente marcando copia al Colegio de Notarios del oficio por el que se comuniquen a un solicitante de examen de aspirante el día, hora y lugar en que se realizara dicho examen.

2.- Aviso de practica notarial.- Atento a lo señalado en el artículo 55 y es el que remite un notario a la autoridad competente con copia al Colegio de Notarios para comunicar el inicio y terminación de la practica notarial de doce meses interrumpidos de un interesado en presentar examen de aspirante, bajo su dirección y responsabilidad.

3.- Comunicación de irregularidades en los exámenes.- El fundamento lo encontramos en el artículo 58 fracción VI y es la que rinden por separado o conjuntamente al Jurado examinador y al colegio cada uno de los vigilantes de un examen designados por la autoridad competente y el colegio de notarios, respecto de las irregularidades que hubieren percibido durante el desarrollo de la prueba.

4.- Denuncia de las irregularidades en la practica del examen.- En base a lo señalado en el artículo 58 fracción XIV. Siendo la que rinden los observadores designados por la autoridad competente y el colegio de notarios, respecto de las irregularidades que hubieren percibido durante el desarrollo de la prueba.

5.- Comunicación de resultado de exámenes.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 58 fracción XVI. Es la que rinde el secretario del jurado en exámenes de aspirante o de oposición a la autoridad competente y al colegio de notarios, conteniendo la calificación razonada que se haya otorgado a cada sustentante.

6.- Informe de opinión sobre el desarrollo de exámenes oposición.- Según lo dispone el artículo 61 en el sentido de que implica dar aviso de las conclusiones rendidas por los

observadores designados por los órganos locales de gobierno, acerca del proceso de exámenes de oposición, mediante comunicación que giren estos a la autoridad competente o al colegio de notarios y a la junta de decanos, a efecto de que se tomen las medidas necesarias para perfeccionar su práctica y desarrollo.

7.- Aviso de establecimiento de oficina.- como lo prevé el artículo 67 fracción IV y es el que remite el notario a la autoridad competente respecto del domicilio en que establezca la oficina para el desempeño de sus función.

8.- Aviso de pérdida o alteración de sellos.- A partir de lo dispuesto por el artículo 72 y es el que gira el notario a la autoridad competente en el primer día hábil siguiente al descubrimiento del hecho, como prerequisite para levantar acta ante el Ministerio Público. En el mismo término el notario debe girar este aviso al Archivo General de Notarias, al Registro Público y al colegio de notarios.

9.- Aviso de pérdida o robo de folios y libros de protocolo.- Según lo dispone el artículo 81. Este aviso se gira a la autoridad competente por el notario o por personal subordinado a su cargo, de manera inmediata, e independientemente de hacerlo también del conocimiento del Ministerio Público a efecto de que la autoridad administrativa tome las medidas pertinentes y la autoridad Ministerial inicie la indagatoria.

10.- Aviso de inicio de libro.- Con fundamento en lo señalado en el artículo 83. Es el que remite en notario a la autoridad competente, indicando los siguientes datos:

- a).- Fecha en que se inicia la formación de un libro.
- b).- Número de libro.
- c).- Señalamiento de que el libro se formará con los instrumentos autorizados por el notario o por quien legalmente lo sustituya en sus funciones de acuerdo con la ley.

d).- Número de folio con que se inicia el libro.

11.- Aviso de cambio de notario, Su fundamento lo encontramos en el artículo 84. Siendo también el que remite el notario a la autoridad competente, al Archivo y al colegio, indicando los siguientes datos:

a).- Fecha de cambio de notario.

b).- Causa del cambio, es decir asociación, suplencia u otra.

12.- Aviso de certificación de cierre de protocolo. Señalado en el artículo 91. Siendo el que remite el Archivo General de Notarias al Colegio de Notarios, para darle a conocer que realice una certificación de una razón de cierre de protocolo.

13.- Aviso de remisión de protocolo y apéndice. Encontramos su fundamento en el artículo 95, siendo el que remite el notario al colegio de notarios para darle a conocer que entrego al Archivo General de Notarias una decena de libros con sus respectivos apéndices dentro de los diez días hábiles siguientes a la expiración de los cinco años previstos para su guarda por el mismo notario.

14.- Aviso de inicio de libro de registro de cotejos. Como lo dispone el artículo 83 y 97 primer párrafo. Es el que remite el notario a la autoridad competente por aplicación de las normas relativas al protocolo, debiendo contener los siguientes datos:

a).- Fecha en que se inicia la formación de un libro.

b).- Número de un libro

c).- Número de asiento con que se inicia un libro.

15.- Aviso de inscripción. Según lo dispone el artículo 118. En tal sentido es el que

d).- Número de folio con que se inicia el libro.

11.- Aviso de cambio de notario, Su fundamento lo encontramos en el artículo 84. Siendo también el que remite el notario a la autoridad competente, al Archivo y al colegio, indicando los siguientes datos:

a).- Fecha de cambio de notario.

b).- Causa del cambio, es decir asociación, suplencia u otra.

12.- Aviso de certificación de cierre de protocolo. Señalado en el artículo 91. Siendo el que remite el Archivo General de Notarias al Colegio de Notarios, para darle a conocer que realice una certificación de una razón de cierre de protocolo.

13.- Aviso de remisión de protocolo y apéndice. Encontramos su fundamento en el artículo 95, siendo el que remite el notario al colegio de notarios para darle a conocer que entregue al Archivo General de Notarias una decena de libros con sus respectivos apéndices dentro de los diez días hábiles siguientes a la expiración de los cinco años previstos para su guarda por el mismo notario.

14.- Aviso de inicio de libro de registro de cotejos. Como lo dispone el artículo 83 y 97 primer párrafo. Es el que remite el notario a la autoridad competente por aplicación de las normas relativas al protocolo, debiendo contener los siguientes datos:

a).- Fecha en que se inicia la formación de un libro.

b).- Número de un libro

c).- Número de asiento con que se inicia un libro.

15.- Aviso de inscripción. Según lo dispone el artículo 118. En tal sentido es el que

remite el notario al Archivo General de Notarias, cuando obtenga la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de una escritura cuyo libro ya este depositado definitivamente en el Archivo General de Notarias, para que este haga las anotaciones del caso.

16.- Aviso de testamento. Señalado en el artículo 121 y 124. Siendo el que remite el notario al Archivo General de Notarias dentro de los cinco días hábiles siguientes al otorgamiento del testamento, mismo que deberá contener los siguientes datos:

- a).- Fecha del otorgamiento del testamento.
- b).- Nombre y demás generales del Testador.
- c).- Nombre de los padres del testador, si este los proporciona.
- d).- Existencia si es el caso de cláusulas legalmente irrevocables, sin detallar su contenido.

17.- Aviso de oposición sucesoria. Plasmado en el artículo 167. Es una comunicación girada por el Juez competente al notario que se encuentre tramitando una sucesión en la que se manifiesta controversia planteada ante dicho juez, requiriéndole se abstenga de proseguir con la tramitación.

18.- Aviso de separación de funciones. Se fundamenta en el artículo 190. Es la que remite el notario a la autoridad competente y al colegio de notarios con motivo de la separación del ejercicio de sus funciones para disponer de los periodos de hasta treinta días hábiles renunciables, consecutivos o alternados a que se refiere este Artículo.

19.-Aviso de proceso. Con fundamento en lo previsto en el artículo 196. Siendo el que gira el Juez de lo penal que dicta auto de formal prisión contra un aspirante o notario a la Autoridad competente. También es girada por el Ministerio Público y Jueces al colegio de notarios con motivo de la iniciación de cualquier procedimiento contra un notario en el ejercicio de sus funciones.

20.- Aviso de muerte del notario. Establecida en el artículo 199 y en la que se remite a la autoridad competente, por lo Jueces de Registro Civil o agentes del Ministerio Público que conozcan del deceso de un notario.

21.- Aviso de interdicción, Con fundamento en lo dispuesto y señalado en el artículo 198 es el que remite el Juez a la autoridad competente, informándole tanto del inicio de procedimiento como de la resolución que en el mismo se dicte.

22.- Avisos de incapacidad física o mental, de auto de formal prisión, de promoción de interdicción y de deceso. Su fundamento se encuentra en el artículo 200. Es el que remite la autoridad competente al Colegio de Notarios cuando reciba noticia de los siguientes supuestos.

a).- Incapacidad física o mental del Notario.

b).- Auto de formal prisión contra aspirantes o notarios.

c).- Al promoverse juicio de interdicción en contra de un notario y al dictarse resolución en éste.

d).- Muerte de un Notario.

23.- Aviso de clausura temporal de protocolo. Su fundamento es el artículo 211. Lo remite el notificador de la autoridad competente al Colegio de Notarios, indicándole la fecha y hora en que practicará una visita general o especial a alguna notaria, para que designe un notario observador que coadyuve a la misma.

24.- Aviso de sanción. Su fundamento lo encontramos en el artículo 224. Lo remite la autoridad competente al Consejo del Colegio de Notarios, indicándoles la aplicación de amonestación, multa, suspensión temporal o cese de funciones en contra de algún Notario, sin

perjuicio de que se le notifique personalmente a éste.

25.- Aviso de queja. Su fundamento esta en el artículo 230 fracción III. Lo remite como notificación la autoridad competente al Colegio de Notarios, a través del hecho de correrle traslado a éste del escrito a través del cual un prestatario haya presentado queja ante aquélla contra algún notario.

26.- Aviso de resolución de recurso de inconformidad.- Su fundamento esta en el artículo 233. Es una notificación practicada al colegio de notarios por la autoridad competente respecto de la resolución de un recurso de inconformidad planteado en contra a su vez de una resolución emitida con motivo de un procedimiento de queja entablado contra un notario. Para efectos de esta comunicación, la autoridad que lo gira es la superior en jerarquía de la Autoridad Sancionadora.

27.- Aviso de incumplimiento sancionable. Su fundamento es el artículo 243. Lo remite el Archivo General de Notarías a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos para aplicación de las sanciones que procedan, en caso de que advierta incumplimiento de los notarios en el ejercicio de sus funciones con la Ley o sus reglamentos.

28.-Aviso de falta de recepción de libros. Su fundamento es el artículo 245. Lo remite el Archivo General de Notarías a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos cuando transcurre un plazo mayor a tres días hábiles después de que los libros de protocolo se encuentren a su disposición, como resultado de haberse agotado la certificación de cierre de protocolo.

Se aplica también al caso del artículo 238 fracción VII, lo que se interpreta como una tardanza en el notario para su subsanar las irregularidades que marque el Archivo con motivo de la revisión que haga de los libros remitidos para su recepción y custodia definitiva. El

sentido de este aviso es posibilitar la aplicación de sanciones al Notario omiso.

29.- Aviso de irregularidad del sello de autorizar.-Su fundamento es el artículo 246. Este aviso tiene dos variantes:

PRIMERA.- Lo remite la Autoridad Competente al Archivo General de Notarías cuando advierte que un sello de autorizar no reúne las características que debe tener conforme al artículo 69 de la Ley, y que por este motivo le niega el registro.

Este aviso tienen por objeto posibilitar que el Archivo tenga cuidado de que el sello irregular no se haya utilizado o llegue a utilizar por el notario en algún instrumento.

El artículo 246 no indica si la manera de cumplimentar este aviso comprende la remisión de un ejemplar de impresión del sello irregular.

SEGUNDA.- También esta previsto que sea el Archivo General de Notarías quien informe a la autoridad competente cuando detecte alguna irregularidad en un sello de autorizar, debiendo entenderse por irregularidad el que carezca, de las características señaladas por el artículo 69 mencionado.

La finalidad de esta comunicación es que la Autoridad Competente imponga multa de uno a doce meses de salario mínimo general vigente al notario titular del sello irregular.

30.- Aviso de incumplimiento detectado por el colegio. Su fundamento es el artículo 255. Lo remite el colegio de notarios a las autoridades competentes como cuando resultado de la práctica de una visita solicitada por dicho colegio, se adviertan irregularidades y conductas

sancionables conforme a la Ley del Notariado.

31.- Aviso de folios no utilizados. Su fundamento es el artículo octavo transitorio de la nueva Ley. Lo remite el notario al colegio de notarios indicándole los siguientes datos:

Cantidad de folios sin utilizar del protocolo especial que se encuentran en la notaría a la fecha de la entrada en vigor de la nueva Ley.

Por lo que refiere la ley respecto de la NOTAS COMPLEMENTARIAS a este aspecto precisaremos me referiré en los términos de la ley.

1.- Nota de solicitud de informe o copia expedida por mandato de autoridad. Su fundamento es el artículo 155 fracción IV. Debe asentarse siempre que el Notario reciba un oficio de Autoridades, judiciales o no, solicitándole algún informe o la expedición de copias certificadas y debe hacer constar:

- a).- Autoridad que ordenó el informe o la expedición de la copia.
- b).- Expediente en el que actúa dicha autoridad.
- c).- Número y fecha del oficio de requisición correspondiente.

2.-Nota de rendición de informe o copia expedida por mandato de autoridad. Su fundamento es también el artículo 155 fracción IV. Puede asentarse con motivo del envío de la copia certificada o informe solicitado conforme al punto 1 anterior visible en este mismo apartado, y en tal caso deberá dar cuenta del acuse de recibo respectivo, agregándolo al apéndice.

3.- Nota de nulidad de acto. Su fundamento es el artículo 162. Es la que hace constar el

resolutivo de una sentencia que declare la nulidad del acto contenido en un instrumento, previo oficio enviado por el Juez al Notario o al Archivo General de Notarías, una vez que cause ejecutoria.

4.- Nota de expedición de testimonio. Su fundamento es el artículo 164. La asienta el Notario o el Archivo General de Notarías, haciendo constar los siguientes datos:

- a).- Fecha de expedición del testimonio.
- b).- Número de hojas de que conste.
- c).- Número ordinal que le corresponde.
- d).- Persona para quien se expide y a qué título.

5.-Nota de inscripción en Registro Publico. Su fundamento es el artículo 164. Tiene por objeto relacionar o transcribir las constancias sobre los asientos de inscripción puestas por los Registros Públicos correspondientes al calce de los testimonios.

Por lo refiere la nueva ley respecto de la OPINIONES Y CONSULTAS que se realizaran a los especialistas de cada materia a este respecto señala la ley.

1.-Opinión para autorización de nuevas notarías.- Es la que rinde el colegio de notarios a solicitud del Jefe de Gobierno, para expedir un decreto de autorización de nuevas notarías cuando exista la necesidad de crecimiento del servicio. Su fundamento se localiza en el artículo 10.

2.-Opinión de la junta de decanos.- Es la que podrá rendir dicha junta, previa remisión que hará el colegio de la información relativa a los antecedentes de servicios que habrán de conformar el expediente abierto a cada aspirante y Notario, en materia de irregularidades,

fraudes, falsedades y demás casos de ejercicio indebido de las funciones notariales, en el sentido que el caso amerite. Su fundamento esta en los artículos 21 y 22.

3.- Opinión de calidad profesional, practica y honorabilidad. Es la que rinde la junta de decanos cuando existan hechos concretos que permitan dudar de la calidad profesional practica y honorabilidad de un aspirante a notario, respecto a la necesidad de una complementación del procedimiento de información ad perpetuum previsto en la Ley para acreditar dichos requisitos.

Es una opinión que deberá ser conjunta con la determinación de autoridad competente. Su fundamento es el artículo 57 fracción I.

4.- Opinión de perfeccionamiento de exámenes.- La rendirán los Licenciados en Derecho que los órganos Locales de Gobierno designen como observadores de examen de oposición, y será tendiente al perfeccionamiento del proceso.

No tiene efectos vinculatorios con respecto al desarrollo y resultado del examen en que intervengan. Es una opinión que deben dar a conocer a la autoridad competente y al Colegio y a la Junta de Decanos. Su fundamento es el artículo 61.

5.- Opinión de permuta.- La emite el colegio de notarios, en caso de que la autoridad competente lo considere conveniente. Se refiere a la posibilidad de cambio de número de notaría y protocolos que se propongan llevar a cabo dos notarios en ejercicio. Su fundamento es el artículo 179. También se da para que su notario cambie su protocolo y número de notaría con el que actúa, por los de otra notaría que se encuentre vacante. Se solicita si así lo considera conveniente la autoridad competente. Su fundamento es el artículo 180.

6.-Opinión de licencia.- La emite el colegio de notarios cuando algún notario solicite a la autoridad competente licencia para separarse de sus funciones hasta por el término de un año renunciable. La autoridad competente es la que tiene la facultad de solicitar la opinión citada, antes de otorgar la licencia. Su fundamento es el artículo 191.

7.- Opinión de suplencia por licencia de cargo publico.- La emitirá el Colegio, en caso de que la Autoridad Competente considere conveniente solicitarlo, a fin de designar suplente en caso de que haya concedido licencia para el desempeño de algún cargo de elección popular, judicatura o cargo, empleo o comisión públicos, por parte del notario que la solicite, a fin de separarse de sus funciones notariales por todo el tiempo que dure su desempeño público. Su fundamento es el artículo 193.

8.- Opinión por incapacidad física o mental.- En realidad es audiencia concedida al colegio de notarios para que intervenga en la investigación administrativa por probable incapacidad física o mental de algún notario, a efecto de que la Autoridad Competente formule la declaratoria que corresponda. Su fundamento es el artículo 195.

9.- Opinión procesal.- La emite el colegio de notarios dentro de procedimientos judiciales iniciados contra el Notario, una vez que el Ministerio Público o los jueces respectivos le notifiquen del juicio. Presupone que se le solicite, debido a la redacción del precepto que la prevé. Su fundamento es el artículo 196.

10.-Opinión de cese por edad.- La emite el colegio de notarios frente a la Autoridad Competente en los casos en que vaya a determinar la cesación del ejercicio dela función notarial y del cargo de notario de quien tras haber cumplido ochenta años de edad, no pueda seguir desempeñando sus funciones. Su fundamento es el artículo 197 fracción IV.

11.- Opinión de cancelación de fianza.- Corresponde al colegio emitirla a la Autoridad

Competente para que proceda a cancelar la fianza constituida cuando el notario cesante o sus causahabientes lo soliciten y hayan transcurrido sus seis meses, contados a partir de la publicación de tal solicitud en la Gaceta. Su fundamento es el artículo 205.

12.-Opinión pericial profesional.- Es la que emite el colegio de notarios cuando se promueva algún juicio de responsabilidad en contra de un notario, rindiéndosela al Juez del conocimiento. siempre y cuando así se ofrezca. Su fundamento es el artículo 222.

13.- Opinión por averiguación previa.- Es la que a petición del Ministerio Público rinde el colegio de notarios cuando se inicie una averiguación previa en la que resulte indiciado un notario como resultado del ejercicio de sus funciones. Tiene la peculiaridad de que quien se impone de las actuaciones del caso en que se va a opinar, es el Presidente del Colegio o el Consejero designado por éste. Su fundamento es el artículo 222.

14.-Opinión para aplicación de sanciones.- Es la que rinde el colegio de notarios a la autoridad competente, la que deberá tomar en cuenta, para proceder a la aplicación de sanciones.

Además de considerar dicha opinión, al motivar la resolución, la autoridad competente deberá considerar las circunstancias y gravedad del caso, los perjuicios y daños que se hayan ocasionado, el grado de diligencia del notario para la solución del problema, su antigüedad en el cargo, sus antecedentes profesionales y los servicios que ha prestado al Gobierno, a la sociedad y al notariado. Lo característico de esta opinión es que es prácticamente la única que por disposición legal "debe" tomar en cuenta la autoridad competente. Su fundamento es el artículo 225.

15.- Opinión en el procedimiento para oposición de sanciones.- Es la que emite el colegio de notarios en la etapa de alegatos del procedimiento de imposición de sanciones con

motivo de una queja presentada contra el notario ante la autoridad competente. Su fundamento es el artículo 230 fracción III.

16.- Consulta de regularización de instrumentos.- Es la que formula el interesado en un instrumento perteneciente a un protocolo ya depositado en el Archivo General de Notarías, cuando el citado instrumento adolece de las omisiones descritas en el artículo 247, es decir, falta de sellos, falta de firma en alguna de sus autorizaciones, de rúbricas en las notas marginales, leyendas de "Ante mí", o de salvaduras de lo testado o entrerrenglonado.

Su peculiaridad es que, como resultado de la consulta, el colegio coadyuvará con dicho interesado ante la instancia competente, para regularizar las anomalías. Su fundamento es el citado artículo 247.

17.-Facultad genérica de opinión y consulta.- Según el artículo 249 fracción III, el colegio de notarios del Distrito Federal es órgano de opinión y consulta en todo lo relativo a la función notarial, a fin de colaborar con las autoridades competentes y la Asamblea Legislativa.

18.- Facultad de atención de consulta legislativa.- Es la conferida al colegio de notarios para el artículo 249 fracción VIII, en materia de resolución de consultas relativas a la interpretación de leyes, las cuales serán formuladas por notarios y autoridades en cuestiones vinculadas con la función notarial.

19.- Opinión por conducta sancionable.- Es la que emitirá el colegio cuando por gestión suya se detecte alguna irregularidad o conducta que estime sancionable en términos de la Ley del Notariado y con relación a ello, para estimar que existe una posible responsabilidad del notario, con posibilidad de suspender su fianza si la autoridad competente se muestra inactiva para sancionar.

Su peculiaridad estriba en que la irregularidad se detecta por gestión directa del colegio, ya sea que solicite de la autoridad competente una visita al notario a través de alguno de sus inspectores o que, el colegio mismo entreviste al notario de que se trate directamente en su oficina. Su fundamento está en el artículo 255.

20.- Opinión por proceso iniciado a solicitud del decanato.- Es la que habrá de emitir el Decanato cuando solicite al colegio que intervenga en la instrucción de procedimientos relacionados con la actuación de un notario que se estime ha transgredido la Ley, los estatutos colegiales o la ética notarial. Su fundamento es el artículo 259 Fracción II.

21.- Facultad genérica de opinión del decanato.- Está prevista en el artículo 259 fracción III y se aplica en cualquier asunto de importancia que le sea consultado por el Colegio.

22.- Opinión por iniciativa propia del decanato.- Es la prevista por el artículo 259 fracción IV y se aplica en asuntos generales o particulares de trascendencia para el colegio de notarios, rindiéndola ante el Consejo o la Asamblea.

23.- Opinión sobre arancel.- Es la que corresponderá emitir al Archivo General de Notarías respecto del Arancel formulado por el colegio de notarios, en términos de lo dispuesto por el artículo undécimo Transitorio. Será también la que en su caso emita el colegio de notarios acerca de las rectificaciones que sobre el Arancel presentado solicite la Autoridad Competente, una vez revisado.

Por lo que refiere la ley respecto a diversas PUBLICACIONES, señalamos lo siguiente:

1.- Convocatorias.- En términos del artículo 56 la autoridad competente deberá publicar convocatoria para examen de oposición una sola vez en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal y dos veces consecutivas con intervalos de tres días en uno de los periódicos de mayor circulación en el Distrito Federal.

2.- Inicio de funciones.- La autoridad competente debe publicar la iniciación de funciones de los notarios en la gaceta, en términos del artículo 67.

3.- Sucesiones.- En términos del artículo 175 del notario deberá dar a conocer las declaraciones de los herederos testamentarios o intestamentarios, mediante dos publicaciones con un diario de circulación Nacional de diez en diez días, con la mención del número de Publicación que corresponda.

En caso de tratarse de un testamento Público simplificado se hará una sola Publicación en un diario de los de mayor circulación Nacional que contenga el nombre del testador y de los legatarios, informando que lleva a cabo el trámite sucesorio.

La peculiaridad de la Publicación en caso de Testamento Público simplificado, es que debe hacerse antes de redactar el instrumento respectivo.

4.- Convenios.- En términos del artículo 189 las permutas autorizadas los convenios de suplencia y de asociación, así como sus modificaciones y disolución se publicarán por una sola vez en la gaceta.

5.- Cancelación de fianza.- En términos del artículo 205 se publicará en la gaceta la solicitud de cancelación de fianza formulada por el notario cesante a sus causahabientes.

Ahora bien es importante señalar que se hacen la anteriores precisiones para que el presente trabajo este acorde con la normatividad vigente pero sin perder de vista que el presente trabajo pretende aclarar diversas situaciones que se han originado por la actividad de los corredores y que es el motivo de este trabajo.

### 5. 3. A TRAVES DEL CORREDOR.

Por lo que se refiere a la actividad del corredor, a continuación pasamos a revisar algunas disposiciones de la Ley de Correduría y del Código de Comercio, relativos a la elaboración de las escrituras con intervención del corredor público.

“ Artículo 19. Las pólizas y actas a que se refiere el artículo anterior deberán:

- I.- Contener el lugar y fecha de su elaboración y el nombre y número del corredor, así como su firma y sello;
- II.- Consignar los antecedentes y contener la certificación, en su caso, de que el corredor tuvo a la vista los documentos que se le hubieren presentado; ...”

Como ya se ha explicado en punto anterior de este capítulo, el motivo de lo que se anota en este artículo es precisamente que por ser una Ley Federal debe circunscribirse al área donde se efectúa el acto o hecho jurídico; de la misma forma por lo que se refiere al nombre y al número de la correduría es necesario precisar cual corredor actúa y en que ámbito territorial lo hace, ya que existen corredores en todo el territorio nacional.

En lo relativo a la fracción II menciona que debe consignar los antecedentes, lo que es necesario para la secuencia de la póliza o acta ya, que debe existir un antecedente del acto o hecho jurídico, según sea el caso, con la finalidad de que el fedatario aprecie y constate él mismo si es que los documentos cumplen con los requisitos que le marca la ley, debiendo

relacionar el último.

“...III.- Ser redactados con claridad, precisión y concisión:

“...IV.- Dejar acreditada la personalidad de las partes o comparecientes, así como los datos de quien comparezca en representación de otros, relacionando o insertando los documentos respectivos, o agregándolos en copia cotejada al archivo, con mención de ello en el instrumento correspondiente;

Esta parte coincide con lo que ya se ha comentado en el punto anterior, la necesidad de que efectivamente deben ser redactadas en forma clara y precisa que no dé lugar a confusiones o dudas entre los que intervengan en el instrumento

En lo relativo a la personalidad se pueden realizar varios comentarios pero lo que se refiere a esta fracción es que debe quedar plenamente identificada la personalidad de quien comparezca a nombre y representación de otra persona, ya sea esta física o jurídica, quedando a consideración del notario dónde agregar la personalidad del compareciente.

“...V.- Elaborarse en español, incluidos los documentos que se presenten en idioma extranjero.

“...VI.- Hacer constar que el corredor se aseguró de la identidad de las partes contratantes o ratificantes y que, a su juicio tienen capacidad legal;

Siendo correcta la redacción del legislador ya que es español y no como lo señala la Ley del Notariado “ en castellano, en relación directa del actuar de los notarios “; De como deben redactarse las actas y las pólizas, es decir, que el fedatario conozca el contenido del documento que esté en otro idioma siendo necesaria la intervención de los peritos; oficiales y no haya duda respecto de la traducción, y precisamente la finalidad del instrumento público es la de dar seguridad a los actos que se realicen ante la fe del corredor, por lo que deberá asentar que se aseguró de la identidad de los comparecientes y que a su juicio tienen capacidad legal.

“... VII.- Hacer constar que les fue leído el instrumento a las partes, testigos o intérpretes, o que la leyeron ellos mismos”;

“ ... VIII.- Hacer constar que el corredor les explicó a las partes el valor y las consecuencias legales del contenido del instrumento...”

Como ya ha señalado en el punto anterior; en primer lugar que se entere del contenido de la póliza o del acta y esto será por la lectura que ellos mismos efectúen o que se les lea, y como complemento debe explicarles el corredor el acto o hecho jurídico que se realiza.

“ ...IX. Hacer constar que las partes firmaron de conformidad el instrumento, o, en su caso, que no lo firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo, en cuyo caso firmará la persona que elija, sin que lo pueda hacer el corredor. En todo caso, la persona que no firme imprimirá su huella digital; ...”

“...X.- Hacer constar la fecha o fechas de firma; ...”

Esta fracción concluye y complementa lo mencionado anteriormente, que se refiere a la conformidad de los otorgantes del instrumento público a través de la manifestación plena de la voluntad y es precisamente con la firma que da por consentido el acto o hecho jurídico de que se trate, debiendo precisarse el momento mismo de la firma.

“...XI. Hacer constar la declaración, en su caso, de los representantes en el sentido de que sus representados tienen capacidad legal y que la representación que ostentan no les ha sido revocada ni limitada; ....”

“...XII. Hacer constar los hechos que presencie el corredor y que sean integrantes del acto de que se trate, así como la entrega de dinero o títulos, y...”

“...XIII. Hacer constar lo demás que dispongan las leyes y reglamentos ...”

De suma importancia es lo relativo a la declaración de los comparecientes en cuanto capacidad de sus representados y de que su representación no les ha sido limitada o revocada,

a partir de lo antes señalado, tendrán la validez de los actos y hechos jurídicos, pues las consecuencias podrán ser variadas si no se reúnen los requisitos señalados en la ley para la eficacia de los mismos.

Retomando el planteamiento dejado al inicio de este capítulo y que en esencia consiste, si el hecho de que el notario o corredor se ajusten a las formalidades de las normas aplicables lo reviste de competencia a fin de poder actuar en todo tipo de actos o hechos jurídicos sustantivamente considerados, ya que ello es lo que dio origen a la interpretación que derivó en el cuestionamiento de que si los corredores validamente pueden actuar en actos jurídicos, cuyo objeto sean bienes inmuebles, o bien, aquellos actos jurídicos que sean de naturaleza civil como son los mandatos o poderes.

El cuestionamiento de las autoridades nace por parte de las autoridades como en su momento fue el del Registro Público de la Propiedad y del Comercio cuando estimo que la actuación de los corredores en los actos mencionados no estaba dentro de su competencia, habiendo expresado una serie de argumentos que en síntesis se resumen en los siguientes

I.- El Código de Comercio y las demás disposiciones de índole mercantil federal, restringe 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.

II.- Si bien es cierto que algunas operaciones sobre inmuebles tienen o pueden tener un evidente afán de lucro, también lo es que por su objeto directo, la ley que los rige es siempre la ley local- Código Civil- de la ubicación de los bienes inmuebles.

III.- En materia de bienes inmuebles rige 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), según lo dispone los

artículos 73, 121, fracción II y 124 constitucionales; 75 fracciones II y XXI, del Código de Comercio; 1º y 13 del Código Civil para el Distrito Federal.

IV.- Por virtud del pacto federal, la materia civil de orden común, dentro de la cual se encuentran los bienes inmuebles y los poderes o contratos de mandato, está reservada de manara expresa a las legislaturas de los Estados. Las razones aducidas al respecto no son solo de orden constitucional, sino también derivan de la naturaleza del derecho civil.

V.- Por último solo la propiedad inmobiliaria federal puede ser regulada por el Congreso de la Unión, en cuestiones tales como la expropiación, minas, aguas, etc. Por así disponerlos 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 las leyes del lugar donde se encuentren los bienes.

Por otra parte, autoridades como la de Secretaría de Comercio y Fomento Industrial dictamina que los corredores si podían actuar validamente en los actos jurídicos en cuestión y sus argumentos se desprenden de las resoluciones que a continuación se expresan:

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 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 su 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 tenga por objeto bienes inmuebles, así como las que resultan 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 el otorgamiento de toda clase de créditos refaccionarios y de habilitación o de avío con garantía hipotecaria en los términos de las Leyes Generales de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de 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 aporte o transmita la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos a las sociedades mercantiles y cuando las sociedades los transmitan a sus socios o accionistas, en los términos de los artículos 5º, 9º, 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, y le otorguen la facultad de hacerlo, aun 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 cuanto a las facultades del corredor público para actuar como fedatario en los hechos relacionados con la actividad mercantil que se refieren a inmuebles, se estará a lo que establezca el criterio respectivo, en virtud de que dicho supuesto no fue objeto de análisis de esta resolución.

Todo lo anterior genera en un planteamiento ante la propia Secretaria de Comercio y Fomento Industrial haciendo valer lo preceptuado y previsto en la Ley Federal de Competencia con base en la cual, concretamente citaban que con la actuación de los corredores en los actos mencionados es atentatorio al ordenamiento citado ya que ello implicaría una practica monopolica de la fe pública, a favor de la institución notarial.

Hasta la fecha el procedimiento ventilado no ha llegado a su fin jurídico por parte de quien debe dictar la última resolución, no obstante lo anterior la opinión que este planteamiento debe tener en cuenta para una aplicación justa de la ley estimo que debe basarse en los siguientes puntos

Existe un ordenamiento jurídico sustentado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos esta última tiene como fin el de garantizar el ejercicio de los derechos de cada uno de los individuos y para esto la carta magna ha sentado las bases de cómo debe de regirse este proceso, es decir no puede haber ningún ordenamiento jurídico que rebase lo que está plasmado en la constitución, y aceptar este hecho, es reconocer que se este violentando el orden normativo. En tal sentido lo que regula la constitución concretamente en el artículo 121 esta determinando que los inmuebles deben de regirse por el lugar de su ubicación

Lo señalado por las leyes ordinarias sustantivas, como lo es el Código civil de cada estado en el que tienen la facultad constitucional de regular lo relativo a sus inmuebles y aún más lo referente a los mandatos que son en esencia actos de naturaleza civil y que corresponden cada una de las entidades de los estados y en consecuencia no es posible que la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en uso de atribuciones que no le corresponda emita opiniones y mucho menos que pretendan ser obligatorias para todos los estados incluido el gobierno del Distrito Federal.

Por último lo precisado en la ley reglamentaria y que en ningún momento debe rebasar los que expresamente le señala la ley ordinaria sustantiva y únicamente concretarse a su fin de precisar la forma de aplicación de la ley, y la cual al infringir sus alcances legales, estará afectada de nulidad por el hecho de no observar el orden jurídico que le corresponde.

En tal sentido se señala que al ser un problema que ha rebasado de ser una simple opinión y más aún por pretender dar el sentido de una interpretación emitida por la Dirección General de Registros Comerciales a través de su titular, dependiente de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial lo que ha motivado este conflicto sin ser la forma ideal para esta interpretación, ya que al pretender desentrañar el sentido de la ley mencionare que existen tres tipos de interpretación, la autentica o legislativa la usual o judicial y la doctrinal subdividiéndose la segunda en restrictiva o extintiva, quedando perfectamente claro que en ninguna de ellas se adecua al supuesto que se pretende hacer valer en virtud de la interpretación de la multicitada dependencia. Lo anterior tiene sustento en lo plasmado por los artículos 14, 49, 73, 94, y 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Del mismo modo se debe se señala que al emitir opiniones o criterios interpretativos con diversas denominaciones argumentando equivocadamente situaciones carentes de sustento legal, con el único fin de lograr una aplicación generalizada de respecto a su contenido siendo que las únicas formas de emitir una interpretación legalmente valida es a través de las antes señaladas.

Refiriendo en consecuencia la opinión de García Maynez, citando a Fenet. “La labor de exégesis no es siempre difícil. El texto legal puede ser claro, tan claro que no surja ninguna duda sobre el pensamiento de sus redactores. En tal hipótesis, debe aplicarse en sus términos. “Cuando una ley es clara, no es lícito eludir su letra, so pretexto de penetrar su espíritu”. En esta coyuntura, la interpretación resulta puramente gramatical”.<sup>91</sup>

A este respecto agrega García Maynez:

INTERPRETACION E INTEGRACION DE LA LEY CIVIL.- El párrafo cuarto del artículo 14 constitucional no es sólo regla de interpretación, sino de integración. Tiene indudablemente el defecto de referirse de modo exclusivo al acto por el cual un negocio es fallado, como si los problemas hemenéuticos, en esta materia, únicamente pudieran presentarse cuando el juez dicta sentencia. Las cuestiones interpretativas surgen no sólo al resolver los conflictos, sino en cualquier acto de aplicación de leyes...<sup>92</sup>.

Es importante precisar que los artículos 40 y 41 de la Constitución política de Estados Unidos Mexicanos mencionan que la soberanía es ejercida por medio de los Poderes de la Unión en los casos de su competencia y en la de los Estados en cuanto a sus regímenes interiores lo que nos conduce en consecuencia a que todo lo que no este expresamente atribuido a la federación es competencia de los entidades federativas, lo que resulta que en ningún momento fue la voluntad del constituyente facultar a la federación para conocer y legislar en materia de bienes inmuebles, excepción hecha de la Ley de Bienes Nacionales.

El maestro Carlos Arellano García, al analizar las bases contenidas en el artículo 121 de nuestra Constitución Política, disposición que es pilar del federalismo mexicano, nos dice:

<sup>91</sup> SANCHEZ TAPIA Luis Alberto Cit. por GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho Ed. Porrúa. México, 1975. Pag. 334.

<sup>92</sup> Ob. Cit. págs. 380 y 381.

“En suma, la primera base del artículo 121, en nuestra opinión amerita los siguientes comentarios:

a).- Pretende dejar establecido un principio estable: la facultad legislativa de los estados se limita a su propio territorio... En la fracción II del artículo 121 Constitucional se preceptúa que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación

Esta base nos sugiere los siguientes comentarios:

a). - En materia inmobiliaria la regla “*lex rei sitae*” es aceptada de manera unánime por la doctrina. El poder público en cuya jurisdicción se encuentran los bienes inmuebles tiene la posibilidad de actuar respecto de dichos bienes no susceptibles de ser trasladados a lugar diverso. Al recoger esta máxima el precepto constitucional se hace eco del criterio predominante y el dispositivo resulta acertado.”<sup>93</sup>

El ámbito de actuación del corredor si no es únicamente como fedatario pero sí su competencia esta restringida al ámbito del derecho mercantil, ya que esto tiene como base que la función del Corredor Público estaba regulada en el Código de Comercio, existiendo además profundas diferencias en relación al otorgamiento de poderes o mandatos excluidos en materia mercantil.

Es claro lo señalado por la ley de correduría y en tal sentido la prohibición es clara y no da a lugar a dudas para justificar una interpretación cualquiera que sea su denominación, siendo evidente que el reglamento supera los fines de ley inclusive facultándolo para intervenir en actos que le son ajenos como es intervenir en operaciones de inmuebles y otorgar inclusive poderes.

<sup>93</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Internacional Privado. Ed. Porrúa. 1984. pág. 677 y 678. Cit. por SANCHEZ TAPIA, Luis Alberto pág. 8 Opinión del Colegio de Notarios. Revista del Colegio de Notarios del

En este sentido la opinión que se puede dar es que la presente resolución no otorga facultades ni establece obligaciones o restricciones distintas a las previstas en las leyes y reglamentos correspondientes es decir que no es el órgano legal facultado para emitir este tipo de resoluciones ya que es este sentido están notoriamente en contraposición a la determinación que emitió el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y más aún ya que resulta notoriamente contradictorio lo que resolvió la mencionada Dirección de Registros Comerciales con lo señala por la Carta Magna en su artículo 121 de la que señala en el sentido de que en lo relativo a inmuebles será facultad de los Legislaturas locales determinar respecto a los inmuebles coincidiendo con la regla LEX REI SITAE, no siendo posible aceptar un criterio por encima de la Constitución Política Mexicana, violentando el estado de derecho al no estar sustantivamente facultada por la Constitución ni por la Ley Federal de Correduría para que puedan los corredores intervenir en actos que versen sobre bienes inmuebles, no siendo esencial para el caso concreto que observen los requisitos y las reglas para la elaboración de actos o hechos jurídicos de bienes inmuebles, es decir no basta que cumplan con el aspecto procedimental sino que estén sustantivamente facultados.

Por otra parte atendiendo a la propia ley invocada por parte de los corredores en la instancia citada y que es la Ley Federal de Competencia Económica, es obvio y que debe tener en cuenta lo que señala el artículo 2º de la mencionada ley de Competencia en relación a la exposición de motivos cuando se refiere a los bienes entendidas estas como mercancías

En este contexto refiere que cuando se pretende evitar el monopolio, se sanciona aquella actuación que tienda limitar la concurrencia, la competencia o cuando se pretendan obtener ventajas superiores, o decisiones fundamentales en ciertas actividades, fundamentalmente por lo señalado en los artículos 9 y 10 de la Ley Federal de Competencia.

Es importante señalar que la fe pública no puede ni debe considerarse como mercancía ya que es la facultad que delega el estado en los particulares, y por esta razón no se le puede

dar este carácter además de que sus costos sí están regulados por el arancel, siendo claro el monopolio evita la libre concurrencia. Por otro lado no es el objeto de protección de la Ley Federal de Competencia Económica el servicio de la fe pública, ya que no limita la actividad de los fedatarios la libre concurrencia

Ahora bien no omito señalar que sería oportuna una reforma a la Ley Federal de Competencia Económica en el sentido de que se precise que el ejercicio de la fe pública no constituye un monopolio de la fe pública para el notario, y considero que tal reforma debería ser plasmada en el artículo 5 de la mencionada ley y del cual me permito transcribir.

**Artículo 5 .No constituyen monopolios las asociaciones de trabajadores constituidas conforme a la legislación de la materia para proteger sus propios intereses.**

Tampoco constituyen monopolio los privilegios que por determinado tiempo se concedan a los autores y artistas para la Producción de sus obras y los que para el uso exclusivo de sus inventos, se otorguen a los inventores y perfeccionadores de alguna mejora.

En virtud de lo antes mencionado es necesario puntualizar que la interpretación que se realiza de las disposiciones legales específicamente a la realizada por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, no se ajusta a lo establecido plenamente en la carta magna violentando de esta forma lo asentado en la Constitución.

De lo anterior resulta la necesidad de una reforma en el artículo 5 de la Ley Federal de Competencia Económica, en que la situación que ha dado motivo y sea la causa para que al día exista conflicto jurídico entre los corredores y los notarios ha efecto de poder resolver ya sea que determine, señale o de cualquier otra forma se precise, que la actividad del notariado, no constituye un monopolio de la fe pública y en este sentido propongo la reforma en la mencionada Ley para que quede en los siguientes términos.

Artículo 5 .No constituyen monopolios las asociaciones de trabajadores constituidas conforme a la legislación de la materia para proteger sus propios intereses. No son consideradas practicas monopolicas las actividades de los fedatarios públicos en el ejercicio de sus funciones, comprendidas en estas las que ejercen los notarios, con estricto apego a las leyes que las regulan su actividad. Tampoco constituyen monopolio los privilegios que por determinado tiempo se concedan a los autores y artistas para la Producción de sus obras y los que para el uso exclusivo de sus inventos, se otorguen a los inventores y perfeccionadores de alguna mejora.

#### **5. 4. SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LAS ACTIVIDADES DE AMBOS FEDATARIOS.**

Como ya se ha revisado en el contexto del presente trabajo se han anotado las similitudes que en los incipientes orígenes dan nacimiento a las actividades tanto del notario por un lado y del corredor por el otro y si bien es cierto que están plenamente determinadas, es decir las similitudes y diferencias, que si bien están plenamente identificadas, no lo son para los profesionistas en la materia de correduría pública y de lo cual se comenta lo siguiente.

Constitucionalmente existen diferencias plenamente determinadas y que no dan lugar a confusión, como lo es el artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos donde se precisa que es facultad del Congreso de la Unión legislar en materia de comercio y por el otro lado lo que dispone el artículo 121 de la misma Constitución al referir que los inmuebles se registrarán por el lugar de su ubicación. En este sentido la obligación de los registradores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio solo se concreta a aplicar el la norma y en tal sentido si no esta expresamente facultado el fadatario a realizar determinado acto o hecho jurídico el mencionado funcionario no inscribirá instrumento alguno.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> LOPEZ DE ZAVALA, Fernando J. Curso Introductorio al Derecho Registral; Víctor P. De Zavalla Editor, Buenos Aires, Argentina 1983.

Si bien existen mas diferencias solo se enunciarán las más importantes, no sin antes agregar el hecho del problema que existe en la actualidad, mismo al que se refiere el Doctor Joel Chirino, notario y profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México,<sup>95</sup> al señalar que la denuncia presentada por los corredores públicos por no tener acceso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no es un problema entre gremios o de carácter económico como se ha querido demostrar, sino legal y de competencia y agrega que lo corredores públicos, que pese a estar facultados para intervenir en créditos de habilitación, avío, refaccionarios, en caso de existir una garantía hipotecaria, no pueden hacerlo porque se trata de dos contratos que se rigen por Leyes diferentes (el crédito es de naturaleza mercantil y federal y la hipoteca es de tipo civil, es decir local).

Al pretender equiparar la función del corredor con la del notario a través del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, dándole mayores facultades que las estipuladas en la propia Ley, se incurre en un acto inconstitucional. Por eso, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, está facultado a negarse a inscribir los actos de naturaleza civil dotados de fe pública por los corredores.

Es decir "Si un corredor formaliza un contrato de mutuo mercantil con una hipoteca y va al registro y le inscriben ambas. viene un segundo acreedor con una segunda hipoteca o con un embargo y la inscribe en segundo lugar. "Cuando hay conflicto de intereses, el de segundo lugar va a demandar la nulidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y la de la póliza del corredor porque no puede formalizar un contrato de naturaleza civil y el único que pierde es el particular ".

En caso de anularse la póliza y la inscripción son responsables tanto el corredor como el registrador por no haberse observado la obligación de legalidad, es decir por no apearse a estricto derecho, a lo que está claramente delimitado por las diversas leyes que los rigen.

---

<sup>95</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Publicado en el diario REFORMA Sección A, Negocios, los días lunes 6 y martes 7 de noviembre de 1995, pags 28aAy 20A, respectivamente.

En vista de lo anterior se hace notar el cuadro que más adelante, a manera de resumen, señala las áreas de competencia, la autoridad y el marco jurídico que la rige; desde luego que esto se desprende del breve estudio que hemos realizado, donde se revisa la historia, y se estudia el orden jurídico de las disposiciones legales y se fundamenta la intervención de los diversos actos en los deben intervenir los fedatarios, que son nuestro principal interés, es decir los notarios y los corredores.

### **CORREDORES Y NOTARIOS.**

.- Las áreas de competencia de ambos gremios difieren, según la autoridad y marco jurídico que les rige.

<b>RUBRO.</b>	<b>NOTARIOS</b>	<b>CORREDORES.</b>
Competencia	Civil y mercantil	Mercantil.
Regulador	Gobierno local	Secofi.
Facultades	Hipotecas	Mediador en convenios mercantiles
	Compra-ventas	Perito valuador
	Cancelaciones	Asesor jurídico para comerciantes
	Sociedades	Arbitro
	Poderes y revocaciones	Fedatario Público en contratos mercantiles.
	Sucesiones	Fedatario en emisión de obligaciones y valores
	Testamentos	Fedatario en constitución, modificación y extinción de sociedades mercantiles.
	Protocolizaciones	

## Trámites

Del anterior cuadro se puede agregar que de las similitudes de los mencionados fedatarios se aprecia en formas inmediata a este respecto es preciso señalar que si bien se ha mencionado en un sentido amplio las diferencias y similitudes existentes entre las leyes que las regulan y sus actividades, tanto del notario como del corredor, no las analizamos detalladamente, pues únicamente queremos enfatizar las actividades que le son propias a cada uno de ellos.

Ahora que ya se han publicado las reformas en la Ley del Notariado del Distrito Federal y de estudio realizado a las mismas es imperativo aclarar que las mencionada ley es en esencia la igual que la ley anterior, pero si tiene reformas en las que se destaca aspectos de suma importancia como lo es el señalado en el artículo 168 y consecutivos en los que se precisa la actuación de los notarios y de las cuales menciono a efecto de apuntar que las mismas son, desde mi punto de vista, facultades que la Asamblea de Representantes ha otorgado a los notarios en aras del desempeño de su actividad y que debe reeditar en una seguridad jurídica para los habitantes del Distrito Federal.

### **5. 5. FORMALIDADES QUE MARCA LA LEY**

Dentro de este capítulo mencionaremos lo relativo a las formalidades que marca la ley en forma genérica, ya que en este capítulo se encuentran implícitos un sinnúmero de formalidades que requiere cada contrato, por lo que sólo haremos alusión a algunos puntos sobresalientes de la formalidad.

Desde un punto de vista general, que es aplicable a todas las ramas del derecho, la forma se entiende como " el o los elementos de carácter exterior, sensibles, en que se plasma

todo acto de voluntad, o a los hechos de la vida social, de donde proviene el derecho subjetivo „96.

A este respecto el maestro Ernesto Gutiérrez y González la definen como “ El conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, transmisión, conservación, modificación o extinción de los derechos y obligaciones y cuya validez total o parcial depende en cierta medida de la observancia de esos elementos sensibles, según lo exija la organización jurídica vigente ”. De lo anterior se infiere que para la validez del acto se debe realizar precisamente en la forma y con las características que la misma ley señala, en caso contrario el surgimiento a la vida jurídica no producirá los efectos deseados.

A este efecto recordaremos lo que señala la propia ley en diversos artículos en lo referente a la forma; el artículo 1795 señala en su fracción IV. “ Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”, además el Código Civil señala específicamente en el artículo 1796. “ Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

Por lo que se refiere a los contratos civiles mencionaremos lo que específicamente menciona el Código Civil en el sentido de que cada parte se obliga en los términos que parezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades especiales, pero señala como excepción los casos que designa expresamente la mencionada ley, - artículo 1832 y continúa mencionando en otro artículo y que por su importancia me permito transcribir “Art. 1833. - Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma, no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la

<sup>96</sup> GEN Frangolles, Siense et technique en droit privé positif, Cit. por GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto. Derecho de las obligaciones. Séptima Edición Editorial Porrúa, México 1990. pág. 263.

voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.”

El mejor ejemplo lo encontramos en los contratos de compra y venta de bienes inmuebles, que por disposición de la ley deben realizarse en escritura pública cuando el precio excede de \$ 500 .00 (quinientos pesos 00/ 100 Moneda Nacional), y que al realizarse la operación en contrato privado, no se verifica la formalidad establecida por la ley, pero al quedar de manifiesto la voluntad de las partes en el contrato, el comprador (en la mayoría de los supuestos) tiene la posibilidad de iniciar un juicio ordinario civil para el otorgamiento y firma de su escritura y con esto cumplir la formalidad que marca la ley, una vez que se haya dictado la sentencia y ésta haya causado estado, donde se concede lo que solicito al juez.

La referencia a lo que mencionamos en este capítulo encuentra su razón de ser en el artículo 2316 que menciona que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad especial sino cuando se trate de bienes inmuebles.

Por lo que respecta a la formalidad de los contratos en los que intervenga los corredores, éstos encuentran su fundamento en el Código de Comercio que señala “ Artículo 82. Los contratos en que intervengan corredores quedarán perfeccionados cuando los contratantes firmaren la correspondiente minuta de la manera prescrita en el titulo respectivo”. De lo anterior cabe precisar que en la actualidad no se utiliza esta denominación de minuta, sino póliza o acta según sea el acto o hecho jurídico de que se trate

## **5. 6. DECLARACION DE CAPACIDAD.**

En este capítulo revisaremos lo relativo a la capacidad de los comparecientes y a este efecto se ha escrito mucho en la doctrina y el mismo legislador ha plasmado en la ley diversas

disposiciones que la regulan y es una de las bases donde descansa la estructura de los contratos y requisito necesario para la validez de los mismos que está plasmada en diversos artículos del Código Civil.

Antes de entrar en el análisis de este requisito de validez, primeramente definiremos lo que entendemos por capacidad y que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y de deberes, y hacerlos valer.

El Código Civil señala con relación a la capacidad de goce y de ejercicio, que la primera es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes y la segunda la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan, y para asumir deberes jurídicos; el artículo 1795 del Código Civil menciona a este respecto que el contrato puede ser invalidado: "...I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas..." y además mencionan los artículos 1798 y 1799 en forma genérica que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley y el segundo precepto señala que la incapacidad de una de las partes, no podrá ser invocada por la otra en provecho propio salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

Lo comentado anteriormente tiene como finalidad señalar el antecedente inmediato en que se sustenta lo plasmado por la fracción XIII del artículo 61 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que a la letra dice: "...XIII. Hará constar bajo su fe:

a ) Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, á su juicio, tienen capacidad legal..”

“Artículo 63. - El notario hará constar la identidad de los comparecientes por cualquiera de los medios siguientes:

Por certificación que él haga de que los conoce personalmente, por cualquier

documento oficial en que aparezca la fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate, y mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el notario quien tiene que expresarlo así en la escritura. Para que los testigos aseguren la identidad y capacidad de los otorgantes deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil, para lo cual, previa la información por parte del notario de cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea licenciado en derecho, asentando el notario el medio por el que identificó a los otorgantes.

Para redondear las ideas antes plasmadas me permito transcribir dos artículos de suma importancia con relación a la capacidad de los otorgantes.

“ Artículo 64. - Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, bastará con que en ellos no observen manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.”

Con relación a lo anterior la Ley del Notariado señala “ Artículo 65. - Los representantes deberán declarar que sus representados tienen capacidad legal, y que la representación que ostentan no les ha sido revocada ni limitada. Estas declaraciones se harán constar en la escritura.

Esto que se transcribe de la ley tiene como idea principal entender, en el primer caso, que de la apreciación de las personas, es como el fedatario podrá darse cuenta si tienen capacidad legal y desde luego hacer más efectiva su función, de lo contrario se debería acreditar que se tiene la capacidad por diversos medios y esto acarrearía un sinnúmero de situaciones que complicarían las cosas en lugar de solucionarlas.

En el segundo caso, es con el fin de que se precise que pueden contratar y obligarse sin que pueda alegarse la incapacidad de los comparecientes por cualquiera de las partes, ya que, como es de suponerse, las consecuencias serían la invalidez de acto o hecho jurídico de que se

trate.

En artículos anteriores nos hemos referido a la capacidad de las personas y como la regla general que impera con relación a la misma es partir de la apreciación que realice el fedatario de los comparecientes, para precisar la idea de la capacidad me permito puntualizar lo que establece el artículo 450 del Código Civil respecto a quienes se encuentran es este supuesto de la incapacidad natural y legal, que son los menores, los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aun cuando tengan intervalos lúcidos, los sordomudos que no saben leer ni escribir, los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Continuando con este tema, pasamos a analizar lo plasmado por el Código de Comercio que por su importancia transcribo " Art. 81. Con las modificaciones y restricciones de este código serán aplicables a los actos mercantiles las disposiciones del derecho civil acerca de la capacidad de los contrayentes y de las excepciones y causas que rescinden o invalidan los contratos." La capacidad es un requisito de validez para los contratantes ya sea que ésta provengan de un acto o hecho de naturaleza mercantil o civil, y en el caso concreto que nos ocupa la capacidad es un elemento que está incorporado a las personas y la misma ley establece cuáles son los supuestos de la capacidad que ya hemos analizado al principio de este capítulo.

## **5. 7. VENTAJAS DE LA INTERVENCION NOTARIAL.**

A este respecto se señala que la intervención que efectúa el notario será en primer término la de dar la seguridad jurídica a los actos que realice por tener los conocimientos que son necesarios para el desempeño de una función de tal importancia, ya que el estado a delegado en él la confianza al otorgarle la " fe pública " para que ante su fe se realicen diversos actos y hechos jurídicos y con los conocimientos que se le exigen para que cada una de sus escrituras o actas tengan plena validez y solucione verdaderos problemas que se presentan en carácter de profesional del derecho y que desde luego que hará su mejor labor en

aras de la seguridad y eficacia en cada una de sus actuaciones. Resulta proligio enumerar las ventajas de su intervención para lo cual señalamos que el fin de cada acto o hecho jurídico esta basado en la tranquilidad de las personas físicas y morales que acuden con el fedatario en cuestión a fin de resolver los planteamientos presentados ante el notario.

Por otro es imperativo resaltar que las actuaciones de los mencionados fedatarios deben de ajustarse a las normas constitucionales, a las ordinarias sustantivas, reglamentarias, etc. Esto habida cuenta que son el sostén de la actuación que la faculta el orden normativo y no hacerlo implica consecuencias graves a su actuación, señalando por último que, éste fedatario se ajusta al orden normativo y disposiciones locales respecto a los bienes inmuebles y a lo federal respecto de la materia mercantil.

## **5. 8. VENTAJAS DE LA INTERVENCION DEL CORREDOR PUBLICO.**

En términos generales la finalidad de la intervención de los corredores en la de solucionar los planteamientos presentados ante ellos, la de dar seguridad en cada una de sus pólizas y actas, asesorar a las partes, por lo que la actuación de los fedatarios esta vigilada por la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial y le resulta obligado actuar apegado a las normas que lo rigen para lograr su fin.

No debemos olvidar que por tratarse de un ordenamiento federal este es emitido como facultad del congreso para regular el orden jurídico de los actos de comercio y en consecuencia debe de ajustarse a lo facultado por la ley, dando seguridad a sus actos y hechos jurídicos pasados ante su fe, y que por su naturaleza es el fedatario que interviene en actos de naturaleza eminentemente mercantil.

## CONCLUSIONES

Primera.- De acuerdo a la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, existen disposiciones normativas a partir del señalamiento de la propia ley; es decir un orden normativo local y otro federal, donde cada uno tiene su propio ámbito de competencia y de donde resultan diferencias notorias en su surgimiento, naturaleza jurídica y aplicación plenamente determinadas en la Carta Magna, de manera que tenemos la existencia del Código Civil, la Ley del Notariado, por mencionar algunas disposiciones, y por el otro la Ley Federal de Correduría, su Reglamento y el Código de Comercio.

Segunda.- Están plenamente determinadas las funciones que han sido delegadas en los notarios y corredores; es decir deben ajustarse a las modalidades de sus propios ordenamientos, pero teniendo en cuenta en todo momento que sus facultades están plenamente determinadas, por ejemplo, el notario tiene la obligación entre otras de ser asesor de las partes, ejerciendo su función en estricto apego a la ley, y por otro lado el corredor tiene como facultades, actuar como agente mediador, fungir como perito valuador, actuar como arbitro en contratos o convenios de naturaleza mercantil y ejercer su función de fedatario, desde luego porque han sido creadas sus funciones desde el punto de vista del ámbito federal en lo relativo al comercio y al local desde el punto de vista del derecho civil y en tal sentido la naturaleza jurídica y las facultades plenamente determinadas dan lugar para el desempeño en cada una de las materias.

Tercera.- Es necesario hacer hincapié que entre el ejercicio de la fe pública por parte del notario y del corredor público no debieran existir problemas o cuestionamientos distintos como son el orden federal y el local, no obstante lo cual, lo cierto es que se han generado conflictos que podemos circunscribirlos en forma concreta a bienes inmuebles y a algunos actos netamente civiles como es el mandato (poderes). Al respecto es obvio que la Constitución es la base de nuestro orden jurídico tal y como esta previsto en su artículo 133; en consecuencia, precisamente para el caso que nos ocupa tiene plena vigencia lo señalado por

el artículo 121 de nuestra citada Constitución, así como las leyes que con base en ella se expidan para el ámbito federal y los que su vez emitan los congresos locales con base en sus propias facultades y precisamente es evidente que el aspecto inmobiliario y otros actos como el mandato, son de carácter local por lo que la competencia está plenamente identificada lo que implica que no debería haber confusión alguna

Cuarta.- Podemos afirmar que el ejercicio de la fe pública por parte del notario no se ubica dentro del catálogo de las actividades mencionadas por el Ley Federal de Competencia Económica, toda vez que la misma ley es muy clara y no deja lugar a dudas, sin que pueda argumentarse que las actividades del ejercicio del notariado constituyen una practica monopólica ( y que es tanto como suponer que durante mucho tiempo vivimos en un error y que es solo hasta el día de hoy que reflexionamos y que la referida actividad del notario realiza una afectación a otros profesionistas, siendo estas consideraciones verdaderos absurdos legales).

Quinta.- Sería pertinente una reforma en el artículo 5 de la Ley Federal de Competencia Económica, en que la situación apuntada determine, señale o de cualquier otra forma se precise, que la actividad del notariado, no constituye un monopolio de la fe y en este sentido propongo la reforma para que quede en los siguientes términos.

“ Artículo 5 .No constituyen monopolios las asociaciones de trabajadores constituidas conforme a la legislación de la materia para proteger sus propios intereses. No son consideradas prácticas monopólicas las actividades de los fedatarios públicos en el ejercicio de sus funciones, comprendidas en estas las que ejercen los notarios, con estricto apego a las leyes que las regulan su actividad. Tampoco constituyen monopolio los privilegios que por determinado tiempo se concedan a los autores y artistas para la Producción de sus obras y los que para el uso exclusivo de sus inventos, se otorguen a los inventores y perfeccionadores de alguna mejora.”

**BIBLIOGRAFIA.**

- 1.- AVILA ALVAREZ Pedro. Derecho Notarial. Casa Editorial Bosch S.A. 7ª Edición, Barcelona. España 1960.
- 2.- BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Derecho Notarial. Tercera Edición, Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1984.
- 3.- BARRERA GRAF, Jorge. Estudio de Derecho Mercantil; Editorial- Porrúa, México D, F, 1958.
- 4.- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Undécima Edición, Editorial Porrúa, México 1989.
- 5.- DE PINA VARA Rafael. Derecho Mercantil Mexicano. Decimosexta Edición, Editorial Porrúa, México. 1993.
- 6.- FERNANDEZ LARA, J. M. Recopilación de Leyes, Decretos, Bandos. Imprenta de J. M. Fernández Lara. México. 1835.
- 7.- GARCIA MAYNES, Eduardo; Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa. México 1988
- 8.- GARRIQUEZ, Joaquín; Curso de Derecho Mercantil; Editorial Porrúa,

México D, F, 1984.

- 9.- GONZALEZ PALOMINO José; Institución de Derecho Notarial; Tomo I,  
Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1948.
- 10.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto; Derecho de las Obligaciones, Séptima Edición,  
Editorial Porrúa, México 1990.
- 11.- GUTIERREZ RAMIREZ Tayatzin. Tesis inédita, Las Facultades del Corredor Público  
como Arbitro Mercantil. México 1998.
- 12.- JIMENEZ SANCHEZ, Guillermo J. Derecho Mercantil; Editorial Ariel, 2ª Edición,  
Madrid, España 1992.
- 13.- LOPEZ DE ZAVALA, Fernando J.; Curso Introductorio al Derecho Registral;  
Victor P. De Zavalía Editor, Buenos Aires, Argentina 1983.
- 14.- MANTILLA MOLINA, Roberto L. Derecho Mercantil; Editorial Porrúa, 23 Edición,  
México D, F, 1984.
- 15.- MARGADANTS Guillermo F. Derecho Romano. Duodécima Edición, Editorial Esfinge,  
México. 1983.
- 16.- MARTI ITRUBIDE, Jaime. Tesis inédita, La Correduría Pública en el Derecho Mercantil

Mexicano, México 1992.

- 17.- NERI ARGENTINO I. Derecho Notarial, Tratado Teórico y Práctico; Volumen I, II, III, IV, V, VII, VIII, Parte General 1ª Edición, Editorial De Palma, Buenos Aires 1980.
- 18.- NICOLAS GATARI, Carlos; Practica Notarial; Ediciones de Palma, Buenos Aires, Argentina 1992.
- 19.- OBREGON, ESQUIVEL T. Apuntes para la Historia del Derecho Mexicano, Tomo I, Editorial Porrúa, 2ª Edición, México, D, F, 1984.
- 20.- PALLARES, Jacinto; Derecho Mercantil Mexicano; Editorial Universidad Nacional Autónoma de México; México D, F, 1987.
- 21.- PAREJO GAMIZ, Roberto; Protección Registral y Dominio Público; Editorial Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid España 1975.
- 22.- PELOSI, CARLOS A. El Documento Notarial; Editorial Astrea, Buenos Aires 1987.
- 23.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial; Editorial Porrúa, 4ª Edición, México D, F, 1989.
- 24.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ética Notarial; Editorial Porrúa,

4ª Edición, México D, F, 1985.

- 25.- PRECIADO HERNANDEZ, Rafael, Lecciones de Filosofía del Derecho. Primera Reimpresión, Universidad Nacional Autónoma de México. México 1986.
- 26.- RODRIGUEZ DE San Miguel, Curia Filipica Mexicana, Edición Facsimilar de la Primera Edición de 1858, Editorial Porrúa. México. 1991.
- 27.- RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquín, Derecho Mercantil, Tomo II, Editorial Porrúa, México D, F, 1976.
- 28.- SANDOVAL HERNANDEZ, Sergio; Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil. Segunda Edición Editorial Instituto mexicano del Derecho Registral, México 1990
- 29.- TENA, Felipe de J. Derecho Mercantil Mexicano; Editorial Porrúa; 10ª Edición, México, D, F, 1980.
- 30.- VAZQUEZ ARMINIO, Fernando; Derecho Mercantil Fundamentos e Historia; Editorial, Porrúa, México, D, F, 1977.
- 31.- VINCENT CHULIA, Francisco; Introducción al Derecho Mercantil; Editorial Tirant lo Blanch, 6ª Edición, Valencia, 1993.

- 32.- VILLORIO TORANZO, Miguel, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa,  
Quinta Edición, México 1982.

## LEGISLACION.

- 1.- CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 3.- CODIGO DE COMERCIO.
- 4.- LEYES DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 5.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NORTE.
- 6.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES.
- 7.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE JALISCO.
- 8.- LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
- 9.- LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA.
- 10.- LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONOMICA.
- 11.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

- 32.- VILLORIO TORANZO, Miguel, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, Quinta Edición, México 1982.

## LEGISLACION.

- 1.- CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 3.- CODIGO DE COMERCIO.
- 4.- LEYES DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 5.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NORTE.
- 6.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES.
- 7.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE JALISCO.
- 8.- LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
- 9.- LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA.
- 10.- LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONOMICA.
- 11.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

12.- REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA.

13.- CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

### OTRAS FUENTES

- 1.- CARRASCO ZANINI, José. Breve Historia del Notariado Mexicano. Revista Jurídica Notarial, Organo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, México. 1946.
- 2.- BLANCO CONSTANS, D Francisco. Estudios Elementales de Derecho Mercantil (revista corregida y aumentada por Ricardo Mur Cacho), Tomo I, 4ª Edición Editorial Reus S: A, Madrid 1936.
- 3.- SANCHEZ TAPIA, Luis Alberto, Opinión del Colegio de Notarios del Distrito Federal.  
México 1996
- 4.- DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Decimoséptima Edición.  
México 1996.
- 5.- CHIRINO CASTILLO, Joel. Diario REFORMA Sección A, Negocios, noviembre de 1995.
- 6.- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. Décima Epoca, número 52, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 28 de marzo de 2000.