



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**POSGRADO EN DERECHO**  
**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN**

**LAS FACULTADES DEL CORREDOR PÚBLICO EN MATERIA DE INMUEBLES  
COMERCIALES**

**T E S I S**

QUE PARA OÚVÖÛÁJUÜ EL GRADO DE  
**MAESTRO EN DERECHO**

PRESENTA:

FRANCISCO ADRIÁN JUÁREZ PACHECO

TUTOR:

DRA. CAROLINA CAMPOS SERRANO  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

DRA. CAROLINA CAMPOS SERRANO

MTRO. JESÚS IBARRA TAPIA

MTRO. JOSÉ ALEJANDRO GONZÁLEZ REYNA

MTRO. ROBERTO GABRIEL RUIZ Y RUIZ

MTRO. RUBEN ESCOBEDO CABELLO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN

Santa Cruz, Acatlán, Naucalpan, Estado de México, Marzo de 2018



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

Dedico esta tesis a:

*La Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Estudios Superiores Aragón:*

Por dejarme pertenecer una vez más a la comunidad universitaria y sentirme orgulloso de ello, aportándome nuevos conocimientos y dejar que por nuestra raza hable el espíritu.

A mis padres:

Por su apoyo y por enseñarme que el estudio es una base fundamental para lograr objetivos y así forjar nuevos caminos a nuestros descendientes.

A mi esposa e hijo:

Que son un pilar para construir sueños y con su apoyo lograr consumarlos.

A mis hermanas y sobrino:

Por dejarme saber que soy una persona en la que pueden confiar en todo momento y por el apoyo mutuo.

A mis suegros:

Por apoyarme en cualquier situación y acogerme como miembro de su familia.

A mi tutora:

Por apoyarme y guiarme incondicionalmente desde principio a fin en este proyecto.

A mis profesores:

Que en todo momento me hacen adquirir conocimientos, confianza y con su experiencia me esclarecen el camino.

Al licenciado René Gurmilán Sánchez:

Por confiar en mí, brindarme su apoyo y compartir sus conocimientos.

Al licenciado René Gurmilán Montaña:

Por confiar en mí, aconsejarme y alentarme en todo momento a crecer profesionalmente.

## Abreviaturas y latinismos utilizados

p.	Página
pp.	Páginas
Leasing	Arrendamiento financiero
Contrario sensu	En sentido contrario
1 <sup>a</sup>	Primera
TLC	Tratado de Libre Comercio
Sic	Así

## Índice

### Capítulo 1

#### El Derecho mercantil y las facultades del Corredor Público

	<b>Página</b>
1.1 Origen y objeto de estudio del Derecho Mercantil-----	14
1.2 Teoría del acto de comercio-----	18
1.2.1 Actos de comercio -----	19
1.2.2 Naturaleza mercantil y mercantilidad en los actos de comercio ----	22
1.2.3 Lucro, especulación y tráfico comercial -----	29
1.3 Cosas Mercantiles -----	34
1.3.1 El bien inmueble como cosa mercantil-----	36
1.3.2 Enajenaciones mercantiles -----	37
1.4 El fedatario público como auxiliar del comercio-----	42
1.4.1 El corredor público. Naturaleza y facultades-----	44
1.4.2 El derecho fundamental al trabajo del corredor público -----	52

### Capítulo 2

#### Marco jurídico nacional e internacional que regula

#### la figura del corredor público

2.1 La fe Pública y las facultades del Corredor Público en México -----	54
2.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos-----	54
2.1.2 Ley Federal de Correduría Pública -----	58
2.1.2.1 Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública -----	62

2.1.3 Código de Comercio-----	66
2.1.4 Otras disposiciones-----	70
2.1.4.1 Código Civil Federal-----	70
2.1.4.2 Código Civil del Estado de México-----	71
2.1.5 Tesis jurisprudenciales-----	73
2.2 Estudio comparativo entre el Corredor de comercio colegiado en España y el Corredor Público en México-----	82
2.2.1 Corredor de Comercio colegiado en España. Marco conceptual y normativo-----	81
2.2.2 Comparación entre el Corredor Público: Caso México y España -----	86
2.2.2.1 Marco normativo-----	87
2.2.2.2 Facultades y funciones-----	88
2.2.2.3 Facultades en materia de inmuebles-----	94
2.2.2.4 El Corredor de comercio colegiado en la actualidad-----	98
2.3 Reflexión-----	105

### **Capítulo 3**

#### **Problemática en la intervención del corredor público tratándose de inmuebles**

Lineamientos de la investigación-----	107
3.1 Póliza expedida por corredor público Formalizando aumento de capital con aportación de bien inmueble-----	111
3.2 Análisis del problema	

Intervención de corredor público en actos que involucran inmuebles -----	113
3.2.1 Contrariedad en las facultades del corredor público -----	131
3.2.2 Puntos críticos y alternativas de solución -----	136
3.3 Resultados preliminares -----	140

## **Capítulo 4**

### **El reconocimiento de las facultades del corredor público en actos que involucran inmuebles comerciales**

4.1 Análisis de resultados -----	142
4.2 Paradigma sobre la limitación al corredor público	
En actos que involucran inmuebles -----	144
4.2.1 El conflicto entre legislaciones -----	146
4.2.2 Experiencia internacional -----	148
4.3 Demostración de hipótesis -----	148
4.3.1 Axioma 1. Delimitación de los actos jurídicos mercantiles -----	149
4.3.2 Axioma 2. Debida regulación de los actos jurídicos mercantiles -----	150
4.3.3 Axioma 3. Incongruencia entre leyes -----	151
4.3.4 Axioma 4. Efectiva aplicación de la ley -----	151
Conclusiones -----	153
Propuesta -----	155
Bibliografía -----	160
Apéndice -----	165

## Tablas e imágenes

	<b>Página</b>
Figura 1. Evolución del Código de Comercio en México -----	15
Figura 2. Mercantilidad en los actos jurídicos -----	25
Figura 3. Evolución del corredor en la legislación mexicana -----	49
Figura 4. Legislación que regula al corredor en México y en España-----	87
Figura 5. Obligaciones del corredor de comercio colegiado en España-----	88
Figura 5.1. Atribuciones del corredor de comercio colegiado en España-----	88
Figura 6. Las facultades del corredor público en México -----	89
Figura 7. Compraventa y permuta mercantiles	
En el Código de Comercio Español de 1885-----	96
Figura 8. Compraventa y permuta mercantiles	
En el Código de Comercio Mexicano de 1889-----	97
Figura 9. Semejanzas -----	103
Figura 10. Diferencias-----	104



## INTRODUCCIÓN

Los comerciantes ven afectada su economía cuando al pretender realizar una operación de compraventa mercantil sobre algún bien inmueble, llaméese nave industrial o local comercial, se les impide acudir ante un Corredor Público a realizar esa operación ya que la Ley Federal de Correduría Pública limita la actuación de ese fedatario tratándose de bienes inmuebles.

Lo anterior, obliga a los comerciantes acudir ante algún notario público, quienes sus honorarios son más altos que los de los corredores. Además de que muchas veces se exceden en tiempo para realizar las operaciones.

Así, la figura del Corredor Público se ve afectada en su actuar por la limitante que prevé su propia Ley Federal de Correduría Pública crea en su artículo 6 fracción V, a pesar de que el Código de Comercio prevé la venta de inmuebles con especulación comercial y la Suprema Corte de la Justicia de la Nación avala las compraventas con carácter mercantil en Tesis Jurisprudencial de la 10ª época, éstas compraventas se celebran ante Notario quien es fedatario civil y no ante corredor público a quien debería corresponderle.

De lo anterior se deduce que se vulneran las facultades y derecho al libre ejercicio de la profesión del Corredor Público.

En particular el Artículo 6 Fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública.

[...] “Al corredor público corresponde:

V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles”...

El problema radica en que el Corredor Público se ve violentado en sus derechos fundamentales al libre ejercicio de la profesión restringiéndosele la actuación como fedatario en materia de inmuebles. Es por ello que surge la pregunta:

¿Qué se requiere para reconocer al corredor público en actos jurídicos que involucran inmuebles comerciales?

Para responder esta pregunta se ha trazado como respuesta tentativa la siguiente Hipótesis:

La debida relación entre la Ley Federal de Correduría Pública y el Código de Comercio en lo relativo al Corredor Público en actos que involucran inmuebles comerciales, generaría su reconocimiento y certeza jurídica.

Esta investigación por lo que se refiere a la delimitación del tema se ha dividido en tres grandes rubros: delimitación espacio temporal, delimitación metodológica y delimitación teórica.

En cuanto a la delimitación espacio - temporal se ha señalado como espacio o lugar: México, como nación, pero para el caso de estudio se circunscribe a los estados de Jalisco y Veracruz.

Por cuanto hace al tiempo, este estudio se realizará a partir del año 1992 —año en que entra en vigor la Ley Federal de Correduría Pública— al año 2017.

Por lo que hace a los objetivos de estudio, esta investigación diseño un objetivo general y cuatro objetivos específicos, expresándose como siguen:

### **Objetivo General**

Analizar las facultades otorgadas a la figura del corredor público a través de la investigación de la normatividad vigente en México y la doctrina que da origen al Derecho Mercantil, con la finalidad de lograr que éste sea reconocido como fedatario en materia de inmuebles mercantiles y precisar los ámbitos de competencia y actos en los que puede intervenir.

### **Objetivos Específicos:**

Primero: Analizar el marco teórico y las posturas doctrinales del derecho mercantil en las que se sustenta la figura del corredor público y sus facultades.

Segundo: Analizar el marco jurídico nacional e internacional —caso España— que regula las facultades del corredor público.

Tercero: Analizar la problemática existente, cuando el corredor público interviene como fedatario público en actos que involucran bienes inmuebles.

Cuarto: Demostrar las medidas que reconozcan la actuación del corredor público a través del análisis realizado de la teoría y la interpretación de la ley, para que el corredor público pueda intervenir en actos que involucren inmuebles estableciéndose con ello la debida certeza jurídica a dichos actos.

El presente trabajo se justifica en virtud de que es necesario se le reconozca al Corredor Público como fedatario en los actos jurídicos relativos a inmuebles mercantiles, a fin de contribuir la agilización de trámites con la certeza de los actos solicitados y la disminución de costos y con ello beneficiar a la sociedad.

Por lo que hace a la delimitación Metodológica se seleccionaron diversos métodos:

Método analítico: Respecto a la doctrina que comprende la naturaleza de los actos mercantiles.

Método deductivo: Se analiza el panorama general de los actos con naturaleza mercantil para concluir en las facultades otorgadas al corredor público para determinar si tienen competencia tratándose de inmuebles comerciales.

Método lógico-jurídico: Análisis a partir de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la legislación que regula la correduría pública, así como de la interpretación en que la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado.

Método sistemático: Análisis jerárquico sobre el marco jurídico que regula las facultades del corredor público en México.

Método de caso: Análisis de un caso tomado de la vida real, para identificar puntos críticos, alternativas de solución y crear una propuesta para resolver el problema de caso.

En tanto a la delimitación teórica se utilizaron como sustento académico principalmente dos teorías:

La Teoría del Acto de Comercio: Para identificar la naturaleza y origen de los actos de comercio, sustentada principalmente por el Dr. Jorge Barrera Graf.

La Teoría garantista: Que formula el Dr. Luigi Ferrajoli respecto de los derechos fundamentales en particular nos avocaremos al derecho del trabajo.

Para robustecer el marco teórico conceptual se utilizaron conceptos clave para precisar los que se utilizaran durante el desarrollo del presente trabajo. Los conceptos son: a. Derecho Mercantil, b. Acto de comercio, c. Lucro, d. Especulación, e. Tráfico comercial, f. Cosas mercantiles, g. Bien inmueble, h. Auxiliar del comercio, i. Fedatario público, j. Corredor público; y k. Correduría Pública.

El esquema de trabajo que se utilizó quedó conformado con cuatro capítulos. En el capítulo primero se buscó, inicialmente, conceptualizar y establecer las áreas del conocimiento que conciernen al corredor público para lograr un eficaz desarrollo durante la misma, utilizando el método deductivo, es decir se partirá de lo general a lo particular.

En ese sentido se retoman los orígenes del Derecho Mercantil a fin de analizar con mayor aproximación las funciones y la naturaleza de las actividades que cubre y debería cubrir el corredor público con las facultades que se le otorgan, en consecuencia se estudiará la figura del comercio, los actos revestidos de carácter mercantil y posteriormente los alcances jurídicos que se presentan sobre las facultades del corredor público en nuestro sistema legal.

De la misma manera se hizo referencia al derecho del trabajo que ejerce el corredor público y la manera en que debe ser garantizado.

Para el capítulo segundo su estudio ameritó dividirlo en dos partes. Primeramente se abordará de manera sistemática los ordenamientos y en general el marco jurídico donde se prevé la figura de corredor público en México.

Posteriormente se realizará un estudio de micro comparación con la figura del corredor de comercio colegiado en España, orientado a contrastar las facultades en

la intervención de inmuebles comerciales. Lo anterior con el objetivo de esclarecer por qué la legislación mexicana limita la intervención del corredor público en actos que involucran inmuebles y más aún en actos que involucren inmuebles con naturaleza mercantil.

Por lo que hace al capítulo tercero, se trazó como objetivo de estudio analizar la problemática existente, cuando el corredor público interviene como fedatario público en actos que involucran inmuebles. Para cumplirlo se han establecido lineamientos metodológicos que guían la investigación a través del método de caso para lograr obtener los resultados que culminarán con la demostración de la hipótesis.

Con apoyo en el método de estudio de caso se abordará el presente capítulo para analizar una de las problemáticas con las que se encuentra el corredor público al intervenir en actos que involucran inmuebles. Como tal, sigue patrones de conducta, los cuales tienen consistencia y secuencialidad<sup>1</sup> es por ello que se toma un caso en una situación real en la que un corredor público actúa ejerciendo la fe pública para formalizar un acto en el que se involucra un inmueble.

El estudio del caso que se analizará se divide en dos partes:

- a) Se planteará un caso jurídico tomado de un escenario real, puesto que el mismo, deriva de la formalización de una asamblea general extraordinaria de accionistas de una sociedad anónima y la misma consta en póliza otorgada por un corredor público en el Estado de Jalisco.
  
- b) Se realizará el análisis de la ejecutoria que deriva de una contradicción de tesis procedente de la jurisprudencia identificada como Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474.

Para desarrollar el planteamiento anterior se conducirá conforme a los siguientes pasos:

---

<sup>1</sup>Tárres, María Luisa (coordinadora), GundermannKroll, Hans, El Colegio de México, México, 2015, p.233

- 1º. Estudio del caso identificado como tema sensible entre notarios y corredores: la fe pública en la transmisión de bienes inmuebles.
- 2º. Análisis del problema derivado de la jurisprudencia identificada como Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, estableciéndose notas las cuales se traducirán en puntos críticos.
- 3º. Se identificarán las alternativas de solución destacando las más adecuadas para la solución de problemas.
- 4º. Derivado de lo anterior se obtendrán resultados preliminares.
- 5º. Los resultados obtenidos se confrontarán con las observaciones que realice el Comité Tutoral y con ello se fortalecerá la propuesta de solución.
- 6º. Posteriormente se realizará una nueva confrontación de los resultados con las nuevas fuentes y observaciones adquiridas del Comité Tutoral.
- 7º. Producto de lo anterior se obtendrá la propuesta de solución al problema y se demostrará la hipótesis en el capítulo sucesivo.

Una vez expuesto lo anterior se procederá a dar paso al análisis del caso de estudio.

Por último en el capítulo cuarto de investigación se propone como objetivo de estudio demostrar las medidas que reconozcan la actuación del corredor público a través del análisis realizado de la teoría y la interpretación de la ley, para que el corredor público pueda intervenir en actos que involucren inmuebles, estableciéndose con ello la debida certeza jurídica a dichos actos.

En el cual después de analizar los resultados obtenidos y confrontarlos con nuevas fuentes y con el paradigma de esta investigación se logra demostrar la hipótesis planteada. Dando cumplimiento totalmente la metodología señalada en el capítulo que antecede. Por último se señala la propuesta a esta investigación.

## **Capítulo 1**

### **El Derecho mercantil y las facultades del Corredor Público.**

En ésta investigación se buscará inicialmente conceptualizar y establecer las áreas del conocimiento que conciernen al corredor público para lograr un eficaz desarrollo durante la misma, y para lo cual se utilizará el método deductivo, es decir se partirá de lo general a lo particular.

En ese sentido se retoman los orígenes del Derecho Mercantil para analizar con precisión las funciones y la naturaleza de las actividades del corredor público con las facultades que se le otorgan actualmente, en consecuencia, se estudiará la figura del comercio, los actos revestidos de carácter mercantil y posteriormente los alcances jurídicos que se presentan sobre las facultades del corredor público en nuestro sistema legal.

De la misma manera se hará referencia al derecho del trabajo que ejerce el corredor público y la manera en que debe ser garantizado.

#### **1.1 Origen y objeto de estudio del Derecho Mercantil.**

El Derecho Mercantil tiene como objeto regular las relaciones entre comerciantes, la historia refiere que la interacción entre sujetos para cambiar mercancías era por medio del trueque teniendo su origen desde el intercambio en granos vegetales.

Posteriormente se hacía intercambio con metales, sin olvidar el canje de especímenes de ganado, hasta llegar a la utilización de una unidad común de cambio que se denominó moneda.

La introducción de la moneda hizo que revolucionara totalmente la actividad de intercambios hasta transformarse en lo que propiamente se conoce como actividad comercial, pero la relación existente entre los sujetos que intervenían no estaba prevista por alguna legislación en especial, es decir no existían disposiciones para reglamentar ese tipo de actividades comerciales.

“El derecho comercial nace en el seno de las ciudades medievales, principalmente de las italianas, con el florecimiento del comercio urbano y de la actividad económica en general, circunstancias que fueron debidas a la pacificación de la vida rural, y en mayor grado al desarrollo de la vida comercial en las ciudades, con el establecimiento de ferias y mercados a los que acudían los productores y los fabricantes para intercambiar sus mercancías y los artículos manufacturados. Este incipiente derecho comercial se manifestó, por un lado, como un derecho profesional que sólo cubría y sólo amparaba a los mercaderes que vivían del comercio haciendo de éste una ocupación ordinaria, pero sin que esta profesionalidad hubiere implicado una rígida especialización; y por otro lado, como un derecho autónomo, frente al derecho común y a las normas dictadas por la autoridad política”<sup>2</sup>.

El surgimiento del Derecho Mercantil en México tiene su origen en la época colonial y desde su aparición pocos han sido los ordenamientos jurídicos creados para la regulación de las actividades comerciales, tal como se puede observar en el siguiente cuadro informativo:

Figura 1. Evolución del Código de Comercio en México.

<b>Ordenamiento</b>	<b>Fecha de creación</b>	<b>Información histórica</b>
Código de Comercio	16 de mayo de 1854	<i>“Inspirado fundamentalmente en el Código de Comercio Francés de 1807 y en el español de 30 de mayo 1829. Conocido como Código de Lares, fue de vigencia general conforme al decreto de 27 de mayo de 1854. Dividido en Cinco Libros y 1091 artículos”</i> . <sup>3</sup>
Código de Comercio	15 de abril de 1884	<i>“El 14 de diciembre de 1883 se reformó la Constitución en el sentido de reservar a la Federación la facultad legislativa en materia de comercio, y al día siguiente, el 15 de diciembre de 1883 el Congreso otorgó facultades al presidente Gral. Manuel González para expedir un nuevo Código de Comercio que hizo el 15 de abril de 1884 y se aprobó el 31 de mayo siguiente. Se denominó Código de Comercio de los Estados Unidos</i>

<sup>2</sup> Barrera Graf, Jorge, *Tratado de Derecho Mercantil. Vol. 1 Generalidades y derecho industrial*, México, Porrúa, 1957, p. 46.

<sup>3</sup> Cruz Barney, Óscar (coord.), *120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, pp. 23-24.



		<i>Mexicanos, y entró en vigor el 20 de julio de ese año. Se elaboró tomando como base los dos proyectos previos de 1869 y 1880 tendiendo a la vista el Código de Comercio italiano de 1882”.<sup>4</sup></i>
Código de Comercio	15 de septiembre de 1889	<i>“El Código de Comercio de 1884 fue sustituido por el actual, promulgado el 15 de septiembre de 1889 por el entonces Presidente de la República Gral. Porfirio Díaz y publicado en el Diario Oficial de la Federación entre el 7 y el 13 de octubre siguientes: entró en vigor el 1o. de enero de 1890. La fuente fundamental de este nuevo Código fue el Código de Comercio Español, de 1885, en vigor en aquel país desde el 1 de enero de 1886”.<sup>5</sup></i>

La figura anterior hace ver además la antigüedad del actual Código de Comercio de más de ciento veinte años, siendo necesario considerar que el actual Código de Comercio de 1889 debe ser renovado a las necesidades que se presentan con el cambio del sistema económico, incluyendo en sus actualizaciones la analogía con las instituciones, figuras y legislación que reviste el Derecho Mercantil en México.

Se analizarán ahora algunos conceptos que la doctrina nos proporciona para entender lo que engloba como tal el Derecho Mercantil.

La concepción que brinda Alfredo Rocco es la siguiente:

“Derecho Mercantil.- En su significado propio, es el conjunto de normas jurídicas porque se rigen las relaciones nacidas en la industria comercial. Sin embargo, esta frase ha adquirido hoy un valor que dista mucho de su significado etimológico, porque actualmente el Derecho Mercantil, por una parte, encierra algo más, y por otra, algo menos que el «Derecho del Comercio»; comprende algo menos porque no abarca sino una parte de las normas jurídicas porque se rigen las relaciones de la industria comercial, por lo común, sólo se entiende el Derecho

<sup>4</sup> Cruz Barney, Óscar (coord.), *120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, p. 26.

<sup>5</sup> Cruz Barney, Óscar (coord.), *120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, p. 27.

Mercantil privado, esto es, el conjunto de preceptos que rigen las relaciones entre particulares, originadas por el ejercicio del comercio y el Derecho procesal mercantil, o sean las normas que rigen la función jurisdiccional del Estado en asuntos de comercio”<sup>6</sup>.

De lo anterior se puede sostener entonces que el Derecho Mercantil no son solamente normas jurídicas que rigen relaciones comerciales, sino además se deben contemplar los asuntos que dentro del comercio se generen.

Por cuanto hace a Luis Paredes Sánchez y Oliver Meade Hervet, interpretan al Derecho Mercantil como “la rama del derecho privado que regula los actos de comercio, la organización de las empresas, las actividades del comerciante – ya sea éste individual o colectivo – y los negocios sobre las cosas mercantiles”<sup>7</sup>. Siendo más amplio éste concepto en el sentido de observar a las empresas, las actividades de los comerciantes y negocios en general, refiriéndose inclusive a las cosas mercantiles, cuestión que se abordará más adelante.

Otras nociones de Derecho Mercantil que recopila y enuncia Arturo Díaz Bravo en su obra de Derecho Mercantil son las siguientes:

Roberto L. Mantilla Molina: “... sistema de normas jurídicas que determinan su campo de aplicación mediante la calificación de mercantiles dada a ciertos actos, y regula éstos y la profesión de quienes se dedican a celebrarlos”.

Respecto al anterior concepto se observa la reseña sobre la calificación a los actos de comercio, así como a las personas que los celebran, es decir, a los comerciantes.

Jorge Barrera Graf: “...rama del derecho privado que regula los actos de comercio, la organización de la empresa, la actividad del comerciante, individual y colectivo, y los negocios que recaigan sobre las cosas mercantiles”.

Por su parte Barrera Graf hace referencia al Derecho Mercantil como parte del Derecho privado sobre los actos que recaigan sobre cosas mercantiles.

Miguel Acosta Romero y otra: “Entendemos por Derecho Mercantil un sistema normativo de Derecho Interno como de Derecho Internacional que regula la actividad tanto de personas físicas como de personas

---

<sup>6</sup> Rocco, Alfredo, *Principios de Derecho Mercantil*, México, Nacional, s.f., pp. 3-4.

<sup>7</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, *Derecho Mercantil. Parte general y sociedades*, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p. 2.

jurídicas colectivas que hacen de su ocupación principal la actividad comercial y también regulan todos los actos de intermediación de toda clase de bienes, mercaderías y servicios, además de los procedimientos judiciales y arbitrales que se utilizan para dirimir controversias mercantiles”<sup>8</sup>.

Miguel Acosta agrega que el Derecho Mercantil debe ser visto también desde el entorno internacional, pues regula como en los anteriores conceptos, las actividades comerciales.

Por último resulta más certero el concepto de Luis Eduardo Paredes que señala: “El Derecho Mercantil es la rama del derecho privado que regula los actos de comercio, la organización de las empresas, las actividades del comerciante ya sea éste individual o colectivo y los negocios sobre cosas mercantiles”<sup>9</sup>.

Se puede observar de la diversidad de conceptos antes citados la común calificación de los sujetos que intervienen y que son denominados comerciantes, aunque se verá más adelante que la relación se puede dar entre un sujeto considerado como comerciante por su ocupación habitual y uno que no lo sea, así como las empresas y la relación entre sujetos al celebrar actos que recaigan sobre cosas mercantiles.

Ahora bien de lo anterior se deduce que el objeto del Derecho Mercantil es regular los actos considerados mercantiles en los que intervienen personas físicas o morales, generando consecuencias jurídicas que deben ser reglamentadas.

## **1.2 Teoría del acto de comercio.**

El comercio como se comentó es la actividad que da origen al Derecho Mercantil, siendo inclusive el desarrollo de la civilización, como la historia lo ha mostrado, tal es el caso del trueque haciendo que las sociedades se allegaran de productos desconocidos o no producidos en su demarcación.

De tal suerte que los frutos originados en las poblaciones productoras servían como mercancías de intercambio, un inconveniente que se encontraba en este tipo de cambio era el relativo a la comparación respecto de las mercancías ofrecidas entre

---

<sup>8</sup> Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009, p. 2.

<sup>9</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, *Derecho Mercantil. Parte general y sociedades*, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p.1.

las partes y para solucionar estos problemas surgieron los intermediarios, considerándose a éstos como el primer antecedente de los corredores.

De aquí que sea menester abundar respecto a la teoría que establece e identifica los actos jurídicos con carácter mercantil para conocer su naturaleza.

### **1.2.1 Actos de comercio.**

Se analizaran ahora algunos conceptos referentes a los actos de comercio para entender más el campo que comprende dicha figura, y tal como lo plantea Roberto Mantilla Molina “sin poder llegar como tal a un concepto unificado ya que de la gran variedad de conceptos y la falta de un preciso concepto jurídico de comercio, general, ya que no unánimemente aceptado, impide fijar con precisión cuál es el alcance que el poder constituyente dio a la expresión comercio,<sup>10</sup> pero la intención es llegar a advertir lo que en términos generales comprende y más aún debe comprender el comercio.

Se abre un paréntesis en cuanto a la opción de citar a Joaquín Garrigues al igual que a Alfredo Rocco, en el sentido de que sus publicaciones aunque con bastantes años de antigüedad, se considera pertinente su análisis, ya que de éstos autores parten los contemporáneos para establecer sus conceptos, motivo por el cual se recurre a ellos para hacer constar que a pesar de los años aún siguen prevaleciendo sus opiniones:

“En una síntesis arbitraria podemos conducir las definiciones de comercio a uno de estos dos grupos: o el de aquellas que, tomando la parte por el todo, el acto típico por la actividad, atienden a los actos en que primordialmente se manifiesta el comercio; o el de aquellas otras definiciones que atienden a la finalidad de la función comercial, independientemente de los actos que puedan servir a esa finalidad”<sup>11</sup>.

El autor hace referencia a que existen dos grupos en las definiciones de comercio. Aquellos actos que se revisten con la actividad propia del comercio incluyendo a los

---

<sup>10</sup> Mantilla Molina, Roberto L., *Derecho Mercantil. Introducción y conceptos fundamentales sociedades*, México, Porrúa, 1989, p. 81.

<sup>11</sup> Garrigues, Joaquín, *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid, Revista de Derecho Mercantil, 1947, tomo I. vol. 1, pp. 7-8.

sujetos que intervienen y el otro no importa quién los realice sí cumple con el propósito que prevé el comercio.

Y refiere además que el “Comercio es el conjunto de actividades que efectúan la circulación de los bienes entre productores y consumidores. Comerciante es el intermediario entre productores y consumidores. Derecho Mercantil será todo ordenamiento jurídico en el cual existan para el comercio normas diversas del Derecho civil”<sup>12</sup>.

De lo anterior se desprende que para Joaquín Garrigues el Derecho Mercantil prevé lo no contemplado en el Derecho Civil respecto de las actividades relacionadas con el comercio. Opinión que se comparte únicamente en el sentido de prever normas autónomas para los actos mercantiles.

Por su parte señala Ernesto Gutiérrez y González refiriéndose a Alfredo Rocco que la esencia del acto de comercio se encuentra en el hecho de realizar una operación en la cual se generen obligaciones mercantiles:

“...el concepto de acto intrínsecamente mercantil, es por sí... *todo aquel en que se ejecuta un cambio indirecto, o, lo que es lo mismo, todo acto de interposición en el cambio, sea cual sea el objeto y la forma de ese cambio.* La esencia entonces del acto de comercio es la “intermediación” o “interposición” en el cambio, lo cual autoriza a afirmar con Rocco que acto de comercio es todo aquel de intermediación en el cambio, del cual resulten obligaciones para una de las partes o para ambas. Ese es precisamente un acto generador de obligaciones mercantiles”<sup>13</sup>

Si bien es cierto es complicado establecer un concepto general de los actos mercantiles, ya que no sólo se puede reducir a las persona que intervienen o a los actos como tal que se efectúan, es por ello que el legislador contempla en el Artículo 75 del Código de Comercio su criterio respecto a los actos mercantiles, sin llegar a definirlo.

---

<sup>12</sup> Garrigues, Joaquín, *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid, Revista de Derecho Mercantil, 1947, tomo I. vol. 1, p. 9.

<sup>13</sup> Rocco, Alfredo, “Principios de Derecho Mercantil. Parte General. Trad. De la Revista de Derecho Privado”, pp. 147-196, citado por Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, México, Cajica, 1976, p. 52.

Conforme a lo anterior Jorge Barrera Graf hace notar lo siguiente:

“...de la gran categoría de los hechos jurídicos regulados por el derecho, el C. Co. se refiere solamente a aquellos en los que existe una manifestación de voluntad encaminada a producir efectos jurídicos comerciales, o sea, a los actos jurídicos, ya que en forma expresa habla nuestro Ordenamiento mercantil de actos de comercio...”<sup>14</sup>

Es decir los actos de comercio reconocidos son propiamente los que enumera el Código de Comercio, sin perder de vista que dicha lista es inconclusa por el constante cambio que deben tener los actos mismos de comercio, dándole además facultad a los jueces para que en caso de duda sobre la naturaleza comercial de los actos sea fijada por un árbitro judicial.

Por tal relación se incluye el comentario que hace Paredes Sánchez respecto de César Vivante:

“En virtud de lo anterior, resulta aplicable el comentario de Vivante al Código de Comercio italiano de 1882, cuando señala: Así, pues, no se puede dar una definición de los actos de comercio regulados por el Código, porque no tienen caracteres comunes: el mismo legislador ha renunciado a ello, prefiriendo indicar en una larga serie demostrativa cuales son los actos regidos por el Código de Comercio y a esa serie debemos atenernos sin discutirla”<sup>15</sup>.

Por lo anterior se agregan dos concepciones más para proporcionar una definición del acto de comercio.

“Por esta razón, para definir al acto de comercio, es necesario utilizar un criterio formal en lugar de un criterio material. Con base en un criterio formal, el acto de comercio puede ser definido como el acto jurídico calificado como mercantil por la ley”<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Barrera Graf, Jorge, *Tratado de Derecho Mercantil. Vol. 1 Generalidades y derecho industrial*, México, Porrúa, 1957, p. 98.

<sup>15</sup> Vivante, César, *Derecho mercantil*, trad. Francisco Blanco Constans, Tribuna Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2003, p. 42, citado por Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, *Derecho Mercantil. Parte general y sociedades*, México, Grupo Editorial Patria, 2008 p. 29-30.

<sup>16</sup> Dávalos Torres, María Susana, *Manual de introducción al Derecho Mercantil*. Colección cultura jurídica, México, Instituto de Investigaciones jurídicas, UNAM, 2010, en página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3259/5.pdf>, consultado en abril 20, 2016.

De lo que antecede se define en base a un criterio formal el acto de comercio siendo el que la ley reconoce como tal y para clasificación más completa se cita a Jorge Barrera Graf:

“La clasificación más extendida es la que divide a los actos en objetivos y subjetivos, según que en su calificación legal intervenga, como elemento determinante, la actividad de un comerciante (actos subjetivos), o que dicha actividad les sea ajena. Este criterio de clasificación, como bien dice Rocco, carece de valor desde el punto de vista dogmático, porque, en efecto, afirmar que algunos actos son mercantiles porque los realiza un comerciante y otros lo son aunque no los haya realizado éste, equivale a renunciar a exponer el concepto tanto de unos como de otros”.<sup>17</sup>

Conforme a ésta opinión se habla entonces de una clasificación en dos categorías de los actos de comercio mismas que se detallan a continuación:

a) Atendiendo a los actos de comercio objetivos dándosele el carácter de mercantil en razón de su naturaleza sin importar la persona que los realice, y

b) Los actos de comercio subjetivos, atribuyéndosele ese carácter a causa de la persona que lo realiza siendo en todo caso comerciante.

Ahora bien, esto conlleva a que se puedan delimitar y dar el carácter de mercantil a ciertos actos jurídicos como se verá a continuación.

### **1.2.2 Naturaleza mercantil y mercantilidad en los actos de comercio.**

Para entrar al estudio sobre la naturaleza mercantil en los actos jurídicos se tendrán que precisar algunos aspectos que determinan la calidad mercantil de los mismos.

Al respecto se nombra y se hace referencia a las obligaciones que se crean con la celebración de un acto revestido de mercantilidad, aduciendo que las mismas “Son las que se generan por una relación entre personas que deben regir su conducta conforme a lo dispuesto en las leyes mercantiles, o aquellas que intrínsecamente las considera la ley como mercantiles o comerciales sin importar la persona que las

---

<sup>17</sup> Barrera Graf, Jorge, *Tratado de Derecho Mercantil. Vol. 1 Generalidades y derecho industrial*, México, Porrúa, 1957, p. 95.

realiza”.<sup>18</sup> Es decir las obligaciones comerciales entre personas se deben regir por la legislación mercantil.

Ahora bien respecto a la relación del derecho privado con el derecho comercial se encuentra la opinión de Roberto A. Esteva Ruiz:

“...el derecho privado, en general, comprende dos clases de relaciones: las civiles y las comerciales. Las primeras rigen las relaciones comunes entre los particulares, y reglamentan las relaciones de familia, las obligaciones en que no hay un espíritu de lucro constante, y las condiciones de la propiedad. Las comerciales rigen, en primer lugar, ciertas convenciones; y en segundo, a determinadas personas que las celebran”<sup>19</sup>.

De esta opinión es importante destacar que las relaciones donde existe un lucro constante son de carácter mercantil.

Otra distinción entre obligaciones civiles y obligaciones mercantiles es la que se hace a través de la noción del acto de comercio.

“No obstante las serias dificultades que se presentan, estimo que sí es posible distinguir las obligaciones civiles de las mercantiles; así, si se parte de la caracterización del acto de comercio, se puede afirmar que son obligaciones mercantiles las que deriven de un acto de comercio, y civiles las que derivan de un acto civil.”<sup>20</sup>.

Atendiendo este precedente se delimita que a la par de los actos meramente civiles también existen actos meramente mercantiles, es decir, éstos últimos se deberán regir por el Derecho Mercantil, encontrando así su naturaleza la cual deriva propiamente del acto mercantil.

¿Cómo es el caso de los actos absolutamente mercantiles? En respuesta se encuentra la opinión de Luis Eduardo Paredes: “Estos actos siempre serán mercantiles, y para ello no será obstáculo el hecho de que persigan finalidades no mercantiles, o que quien los realice no sea comerciante, o sean accesorios de un acto principal civil; en cualquier caso serán mercantiles”<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, México, Cajica, 1976, p. 50.

<sup>19</sup> Esteva Ruiz, Roberto A., *Ensayos jurídicos*, México, Facultad de Derecho, UNAM, p. 427.

<sup>20</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, México, Cajica, 1976, p. 52.

<sup>21</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, *Derecho Mercantil. Parte general y sociedades*, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p. 32.



No obstante ello, existen actos de comercio que se realizan por un sujeto el cual no es considerado comerciante "...actos de comercio por razón de alguna de las personas que en ellos intervienen no son los realizados por un comerciante, sino aquellos que sólo se califican de mercantiles cuando interviene una persona con determinadas características"<sup>22</sup>.

Aunado a lo anterior coexisten diversos actos que no son esencialmente civiles o mercantiles, sino que pueden contener uno u otro carácter, y dependen de las circunstancias de quien y como se realicen. En este caso se habla de los actos mixtos tal como los describe Jorge Barrera Graf.

"La gran mayoría de los actos de comercio son sinalagmáticos, y más concretamente, contratos. Es frecuente que de las dos partes que intervienen en ellos, una realice un acto de comercio, en cuanto su intención sea especulativa (vgr. comprar con la intención de revender posteriormente el bien que se adquiere, o venta por una empresa de un Artículo que elabore), y la otra efectúe un acto civil, no mercantil (e.g. la adquisición de un automóvil para uso personal, o el arrendamiento de un inmueble que se destine a habitación del adquirente). Esos son los actos mixtos, que de acuerdo con el nuevo texto del Art. 1050 C. Co., según la reforma del 4/1/89, siempre estarán regulados por el Derecho Mercantil. Anteriormente, o sea, según la redacción original de dicho artículo, su regulación dependía de la posición que tuviera la parte demandada en un litigio que se ocasionara en relación con dicho acto, de naturaleza mercantil para alguna de las partes, y de naturaleza civil para la otra parte.

Se confirma así que los actos con carácter especulativo son materia mercantil. Y refiere el mismo autor:

Ahora bien, tanto la solución anterior, que, por cierto, se basaba en un principio tradicional, actor *sequitur forum rei*, como la actual, resultan muy criticables, en cuanto que no predicán ni establecen la naturaleza civil o mercantil del acto mismo, ello se deja en el limbo, y sólo se precisa con ocasión y al momento en que surge un litigio, acontecimiento eventual, excepcional e indeseable. En buena hora, pues, el cambio, que determina que el procedimiento sea mercantil; lástima que la nueva disposición tampoco fije la naturaleza intrínseca mercantil (o civil) del acto visto."<sup>23</sup>

---

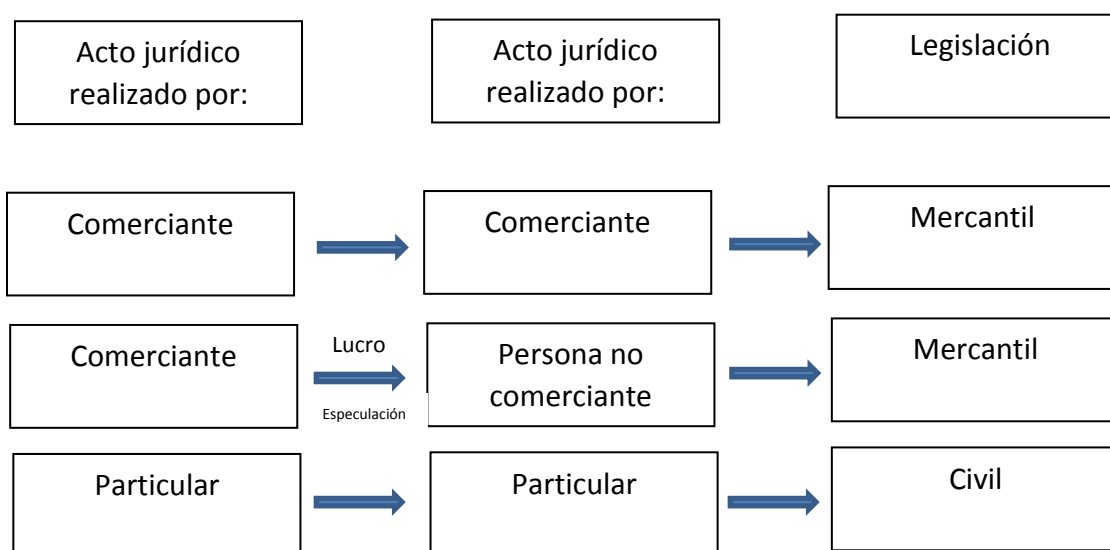
<sup>22</sup> Mantilla Molina, Roberto L., *Derecho Mercantil. Introducción y conceptos fundamentales sociedades*, México, Porrúa, 1989, p. 76.

<sup>23</sup> Barrera Graf, Jorge, *Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades*, México, Porrúa, 2003, p. 71.

La mercantilidad de los actos entonces visto lo anterior y en concordancia con las palabras de Joaquín Rodríguez puede depender para el caso de los actos principales “...bien de las personas que en ellos intervienen, bien del fin o motivo perseguido, bien del objeto sobre el que recae el acto”<sup>24</sup>.

Conforme a lo anterior y a manera de resumen se puede establecer que el carácter de un acto se va delimitar por la persona que lo celebra o el motivo o fin que se encuentre en dicho acto y que se desglosa de la siguiente manera:

Figura 2. Mercantilidad en los actos jurídicos.



Es importante mencionar que aunado a la mercantilidad que se genera por la calidad de los sujetos que intervienen en el acto, también el carácter se obtiene por los actos calificados así por la ley, y que son “aquellos a los que la ley les impone la comercialidad. Están sometidos a leyes y reglamentos mercantiles es decir que su legislación y su jurisdicción están determinadas por imperio de la ley”.<sup>25</sup>

En concreto se debe atender a los actos calificados como mercantiles cuando así lo prevea la legislación.

<sup>24</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, *Curso de Derecho Mercantil*, México, Porrúa, 1999, p. 5.

<sup>25</sup> O’Donnell, Gaston A., Norcini, Alicia y P. Fontes, Alejandro, *El Derecho comercial, y su aplicación al marketing y al management*, Argentina, Ediciones Macchi, 1996 p. 26.

Por último cabe mencionar la concepción que tiene Mantilla Molina al respecto:

“Hay buen número de actos que no son esencialmente civiles ni mercantiles, sino que pueden revestir uno u otro carácter, según las circunstancias en que se realicen, y de las cuales dependerá que sean regidos por el derecho civil o el mercantil; si este último es aplicable, tendremos una segunda clase de actos de comercio que denominaré actos de mercantilidad condicionada”<sup>26</sup>

Y se dispone a dividirlos de la siguiente manera:

“A.- Actos absolutamente mercantiles

B.- Actos de mercantilidad condicionada

1.- Actos principales de comercio

a. Atendiendo al sujeto

b. Atendiendo al fin o motivo

c. Atendiendo al objeto

2.- Actos accesorios o conexos”<sup>27</sup>

Esta distinción hace referencia a que dentro de los actos de mercantilidad condicionada y sus dos grandes grupos: *los actos principales de comercio* (1), adquieren por si mismos el carácter de mercantiles o de comercio, y *los actos accesorios o conexos* (2), derivan su mercantilidad de la relación en que se encuentran con otro acto mercantil.

A manera de síntesis se debe considerar la distinción respecto de los actos mercantiles y civiles, en el sentido que señala Luis Eduardo Paredes refiriendo que:

“La separación del derecho privado en civil y mercantil reporta cierta utilidad, pues el derecho civil es más *puro* en el sentido que se encuentra libre de consideraciones políticas, económicas, sociales y comerciales, por lo que pueden realizarse abstracciones basadas en *el más puro sentido de lo jurídico*; mientras que el derecho comercial debe regular una actividad muy cambiante, que debe atender a muchos y

---

<sup>26</sup> Mantilla Molina, Roberto L., *Derecho Mercantil. Introducción y conceptos fundamentales sociedades*, México, Porrúa, 1989, p. 60.

<sup>27</sup> Trujillo Betanzos, Alfredo, *Introducción a la Correduría Pública*, México, LID Editorial Mexicana, 2016, p. 27.

muy variados factores que ofrece la realidad y que inciden en el comercio y las relaciones comerciales”<sup>28</sup>.

Lo anterior sirve para delimitar el carácter mercantil que existe en los actos jurídicos y determinar el ámbito de aplicación en cuanto a su materia civil o mercantil.

Para limitar la aplicación y distinción de los actos mercantiles servirá de base la aplicación del Derecho Mercantil que propone Joaquín Garrigues diciendo que:

“Esta actividad de subsunción –aplicación de la norma abstracta a los casos concretos- ofrece en la aplicación del Derecho Mercantil una doble fase: primeramente habrá que determinar si el acto en cuestión es o no mercantil; en un segundo momento, habrá que elegir dentro del C. de c. las normas específicas más adecuadas a la situación de hecho de que se trate”...<sup>29</sup>

Lo que conlleva a la necesidad de conocer los límites y la aplicación que debe existir entre el Derecho Mercantil y el Derecho Civil que en palabras del propio Joaquín Garrigues menciona:

“El tema de las relaciones entre uno y otro es ineludible en aquellas legislaciones como la nuestra en que existen dos Códigos, el civil y el mercantil. Dentro de este tema clásico en Derecho Mercantil, procede distinguir una cuestión de límites, otra de justificación histórica de la separación, otra de conveniencia actual de tal separación y otra de autonomía del Derecho Mercantil. La coexistencia en una misma legislación de un C. civil otro mercantil plantea en primer lugar una cuestión de límites entre ambos Derechos, que se resuelve por medio de normas delimitadoras que contiene el C. de c, las cuales sirven para decidir en cada caso cuál de los dos ordenamientos jurídicos se debe aplicar con preferencia a un acto o contrato determinado”.<sup>30</sup>

Siendo atinada la opinión que refiere el autor en cuanto a la necesidad de la autonomía y delimitación de los actos que debe conocer cada materia y más aún uniformar las legislaciones derivadas y relacionadas con cada una de ellas, ya sea en el ámbito civil o mercantil.

---

<sup>28</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, *Derecho Mercantil. Parte general y sociedades*, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p. 26.

<sup>29</sup> Garrigues, Joaquín, *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid, Revista de Derecho Mercantil, Tomo I. Vol. I, 1947 p. 3.

<sup>30</sup> Garrigues, Joaquín, *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid, Revista de Derecho Mercantil, 1947, tomo I. vol. 1, p. 30.

En palabras de Luis Eduardo Paredes esta situación en México es algo más que sólo considerar la división, porque reviste la problemática en relación a la competencia y aplicación en el ámbito federal y local, cuestión que también es objeto de estudio del presente trabajo, y se analizará más adelante, pues existe la confusión sobre el actuar en determinados actos que reviste la materia mercantil.

Como ejemplo de lo anterior se hace referencia a las compraventas de inmuebles mercantiles, las cuales derivado de la doctrina son actos de carácter mercantil, pero a la vez deben, según la legislación, ser únicamente consideradas por la materia civil, algo que se presume prohibitivo. Cuestión que será tratada en capítulos posteriores.

Por el momento sólo se hace referencia a la propuesta de Luis Eduardo Paredes quien propone la unificación del derecho privado como sigue:

“Propuesta del Derecho Mercantil y civil indiferenciados.

Hoy, en mucho ha perdido su razón de ser, y en México la división ha sido muchísimo más grave: además de la separación por materia, existe una división de fuero y de legislación, pues el derecho civil es materia local y el mercantil es federal, pero el primero (civil) es supletorio del segundo (mercantil), y como eso sería de difícil aplicación, por ser en ese supuesto lo local supletorio de lo federal, entonces se creó un *Código civil federal*. Sin embargo, aun existiendo dicho código, hay relaciones que se rigen por él y otras que se rigen por los códigos locales, en fin: se ha hecho un desastre, que nadie, ni la ley, ni la jurisprudencia, ni la doctrina ha podido resolver. Creemos que unificar el Derecho privado, al menos en lo que se refiere a la *teoría general de las obligaciones*, es un paso que habrá que dar en los próximos tiempos”.<sup>31</sup>

De la opinión vertida por el autor se deduce que debe existir una correspondiente relación entre la legislación mercantil con sus leyes regulatorias, así como con el régimen civil y sus legislaciones.

---

<sup>31</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, Derecho Mercantil. Parte general y sociedades, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p. 26.

### 1.2.3 Lucro, especulación y tráfico comercial.

Una vez entendidos los actos de comercio se analizarán los siguientes elementos: lucro, especulación y tráfico que se establecen para que un acto sea considerado mercantil.

El primer elemento que se analizará es el lucro.

Para entrar al estudio de este elemento “lucro, vale decir, es el propósito de obtener ganancia mediante la intermediación y habitualidad de sus actos. Es evidente que no cabría el atributo de mercantilidad a operaciones con las que no se persigue lucro o ganancia, más propias de una entidad de beneficencia o puramente civil, que también asumirán carácter empresarial, pero no mercantil”.<sup>32</sup>

Es decir, se entiende en primer plano que el lucro es buscar obtener una ganancia en los actos que realice determinado sujeto o empresa.

Un acto lucrativo se concibe entonces de la siguiente manera:

“...el entender que lucro o ganancia es la diferencia entre el precio de adquisición o el valor intrínseco de un bien y el precio de su enajenación, pero es necesario aclarar que este acto de enajenación, para adquirir carácter comercial, debe ser masivo o reiterado, esto es, debe constituir una actividad habitual del sujeto, que con ello, dicho sea de paso y anticipadamente, adquirir el carácter de comerciante”.<sup>33</sup>

Lo que hace ver que la realización de un acto además de contar con el lucro debe constituir una actividad habitual del sujeto, es decir ser comerciante.

Por su parte Jorge Barrera Graf explica que el lucro no siempre figura en los actos mercantiles en el sentido de que no constantemente se busca la actividad lucrativa, es decir una ganancia.

“Si para considerar una institución como mercantil solamente se adujera las notas, que son propias de esta rama del derecho, de intermediación o la finalidad lucrativa, la separación de los dos campos no sería clara ni precisa, porque es inconcuso que a muchas situaciones que tradicional y actualmente están comprendidas en el Derecho Mercantil, son ajenas ambas notas (e.g. la suscripción, el

---

<sup>32</sup> Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009, p. 54.

<sup>33</sup> Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009, p. 54-55.

endoso, o el aval de un título de crédito), y porque ellas también pueden darse, aunque sea marginalmente, en los contratos civiles: por ejemplo, en los contratos agrarios de medianería, en las compraventas de los productos de la tierra o de la explotación del ganado”.<sup>34</sup>

Es por eso que se debe distinguir la onerosidad y el lucro que existe en ciertos actos de comercio para determinar si un acto busca una finalidad lucrativa.

Por otra parte, debe distinguirse el carácter oneroso de un acto, de un contrato o de una relación jurídica (vgr. una sociedad), de su carácter lucrativo. La onerosidad implica reciprocidad de provechos entre las partes, es decir, es un efecto de carácter bilateral (en los contratos de cambio) o plurilateral (en las sociedades); es lo contrario de la *gratuidad* en que el provecho no existe o sólo se otorga a una de las partes (art. 1837 C. Civ.); el carácter lucrativo, en cambio, se refiere al fin del negocio o de la relación, que implica una intención (como establecen las frs. I y II del Art. 75) de obtener ganancias, por alguna de las partes (en los contratos bilaterales o por todas ellas (en las sociedades). La fr. III del Art. 78 LIS, al hablar de las sociedades mutualistas, precisa que ellas no son lucrativas, pero si son onerosas, porque cobran a los socios “lo indispensable para cubrir gastos generales y sobre todo, para constituir “las reservas para cumplir sus compromisos para con los socios y los asegurados.”<sup>35</sup>

Y con lo anterior se concreta la existencia de obligaciones mercantiles. Se concluye entonces que el lucro es la ganancia que se busca obtener en la realización de un acto de comercio.

El segundo elemento es la especulación comercial. Los actos con finalidad mercantil persiguen y precisan de la especulación comercial para que sean considerados como mercantiles. Este término, aunque muy utilizado, en realidad es poco estudiado por los diversos autores de la rama mercantil.

Luis Eduardo Paredes hace referencia a esta expresión desde el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española que define el vocablo especulación como:

---

<sup>34</sup> Barrera Graf, Jorge, Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades, México, Porrúa, 2003, p. 26.

<sup>35</sup> Barrera Graf, Jorge, Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades, México, Porrúa, 2003, p. 72.

“Operación comercial que se practica en mercancías, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro”<sup>36</sup>.

Mientras que define especular como: “efectuar operaciones comerciales o financieras, con la esperanza de obtener beneficios basados en las variaciones de los precios de los cambios”. Y lo refiere de la siguiente manera:

“De este análisis filológico obtenemos dos criterios importantes:

- El ánimo de lucrar
- El de obtener ganancias con base en las variaciones en los precios o en los cambios

Sin embargo, hasta aquí el concepto sigue siendo oscuro, pues es una realidad innegable que en numerosos contratos civiles también se busca lucrar, por lo que debemos ser más precisos, a efecto de tener lo más claro posible este concepto.

Los economistas han entendido la especulación comercial como la interposición en el intercambio de bienes y servicios, por lo que de manera esquemática diremos que en una relación mercantil tendremos personas que producen, personas que consumen y personas que se colocan en medio de dicha relación”<sup>37</sup>.

En otras palabras el término especular se refiere a tener el ánimo de lucrar y obtener ganancias encontrándose propiamente en “las operaciones que recaigan sobre servicios o bienes muebles, cuando se verifiquen con el ‘propósito de especulación comercial’, vale decir, el de obtener provecho mediante la reiteración de los mismos actos (Frac. I)”<sup>38</sup>.

Entonces la especulación se dará también con el carácter que tenga el sujeto respecto de la expectativa de obtener ganancias o un lucro con el acto celebrado, pero sin olvidar que no todos los actos mercantiles contienen un carácter especulativo, al respecto podemos leer lo siguiente:

“Además, el ejercicio del comercio que efectúa el comerciante, se distingue por ser actividad especulativa. El lucro es propio y característico del comerciante o mercader: es el motivo y el fin de su

---

<sup>36</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, Derecho Mercantil. Parte general y sociedades, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p. 32.

<sup>37</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, Derecho Mercantil. Parte general y sociedades, México, Grupo Editorial Patria, 2008, p. 32-33.

<sup>38</sup> Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009, p. 57.



profesión. Efectúa una intermediación con el fin de obtener una utilidad por su tarea consistente en esa intermediación en la producción de bienes y en la prestación de servicios. Hay, ciertamente, actos de comercio no lucrativos, pero estos, ni son los que configuran al Derecho Mercantil, ni definen y determinan al comerciante, como así pasa, en cambio, con los actos especulativos. Sin la obtención de ganancias, o siquiera, sin el propósito de especulación comercial, como establecen las fracciones I y II del Art. 75 C. Co., no se concibe la figura del comerciante individual”.<sup>39</sup>

Se asume entonces que el lucro es un elemento propio que busca en general el comerciante y la especulación se encuentra al momento de querer realizar un acto jurídico mercantil o en su caso civil.

“Es obvio que para que pueda decirse que la adquisición se hace con el propósito de revender o arrendar, tal propósito debe existir en el momento mismo de la adquisición; el que vende, obteniendo una ganancia, lo que había adquirido para el propio uso, evidentemente no hizo la adquisición con el fin de lucro: no celebro un acto de comercio.

La reventa, arrendamiento o subarrendamiento, merced al cual se pretende obtener el lucro buscado, es también acto de comercio, según resulta de la letra de la fracción I del Artículo 75. Su mercantilidad depende de su fin: consumir la especulación emprendida”.<sup>40</sup>

A manera de ejemplo de lo anterior se estima que en una adquisición que se hace con el propósito de arrendar se puede dar por un lado el carácter mercantil, figurando el lucro y por el otro lado sólo el uso personal, o en un arrendamiento en donde las partes son comerciantes o empresarios y se trata de un local el cual se va destinar a un negocio comercial. Se puede observar entonces que la mercantilidad se va establecer atendiendo al fin pretendido.

Respecto del tercer elemento se hablará del tráfico comercial, considerado como medio o movimiento para definir y comprender las operaciones con el carácter de mercantil en los contratos, en el sentido de buscar algún lucro o especulación con su consecución, incluyendo en el mismo ciertos bienes, hallándose principalmente dicho elemento en las compraventas.

---

<sup>39</sup> Barrera Gráf, Jorge, Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades, México, Porrúa, 2003, p. 167.

<sup>40</sup> Mantilla Molina, Roberto L., Derecho Mercantil. Introducción y conceptos fundamentales sociedades, México, Porrúa, 1989, p. 72.

“El tráfico mercantil procura siempre la circulación de valores patrimoniales. La actividad comercial es, por esencia, actividad mediadora en el desplazamiento de cosas, derechos o servicios de un patrimonio a otro, o por mejor decir, de un titular a otro... Esos medios o instrumentos jurídicos de la circulación mercantil son el contrato y el título de crédito o un título valor.”<sup>41</sup>

Como se menciona el tráfico comercial se encuentra en la compraventa mercantil la cual regula el Código de Comercio en su artículo 371<sup>42</sup>.

“El ‘objeto directo y preferente de traficar’ que expresa esta última norma, consiste en comprar la cosa materia del contrato (mueble o inmueble, bien o derecho) con la finalidad, o con la intención de revenderla, o bien, revenderla teniendo el mismo fin o la misma intención. Se comprenden, pues, las dos operaciones en que consiste este contrato bilateral, y ambas operaciones comprar y venta suelen ser especulativas: obtener el enajenante y el adquirente una utilidad en la operación. La referencia a ambas actividades que hace el art. 371, es unitaria: son mercantiles las compraventas i.e., todas las compras y todas las ventas que se hagan con dicho objeto o propósito”.

Se hace notar como una operación de compraventa con el ánimo de obtener una ganancia contiene en su esencia el elemento de especulación y que se da en las cosas objeto de tráfico mercantil.

De la misma manera el elemento de tráfico se encuentra en las fracciones I y II del citado Código de Comercio y lo contempla en su artículo número 75, tal como lo describe Jorge Barrera Graf.

“A la misma finalidad de traficar se refiere las dos primeras fracciones del art. 75 C. Co., en el que la enumeración de los ‘actos de comercio’ se hace a partir de dichas dos fracciones: la primera, que se refiere a ‘adquisiciones y enajenaciones’ (y alquileres) de bienes muebles, y la segunda, a las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando unos y otros se hagan ‘con propósito de especulación comercial’. Las notas distintivas entre estas dos fracciones y el art. 371 estriban, primero, en que mientras en este se alude al ‘traficar’ como actividad genérica, es decir, que comprende tanto vender como comprar, en aquellas se

---

<sup>41</sup> Uría, Rodrigo, *Derecho Mercantil*, Madrid, 1982, p. 5, citado por Arce Gargollo, Javier, *Contratos mercantiles atípicos (consideraciones para el derecho mexicano)*, México, Revista de Derecho Notarial Mexicano, número 101 sección de Estudios, 1990, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est3.pdf>, consultado en mayo 02, 2016.

<sup>42</sup> Artículo 371 del Código de Comercio. Serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.

distingue las adquisiciones y las enajenaciones, las compras y las ventas, pero en ambos supuestos a la actividad del comprador y la del vendedor están incluidas; no se recurre al acto mixto que no se plantea en esta hipótesis; en segundo lugar y, principalmente, se distingue el 371 de las susodichas dos fracciones en la calificación del tráfico que hacen estas: ‘con propósito especulación comercial’, que no se dice, pero que debe considerarse implica con ‘el objeto directo y preferente de traficar’. En otras palabras, puede no obtener ganancia alguna al traficar, basta que tal haya sido la intención (y que, por supuesto, se pruebe), o de que quien trafique (el comerciante) se dedique a ello profesionalmente”<sup>43</sup>.

En resumen el tráfico se encuentra en las operaciones mercantiles con el elemento subjetivo y la intención de obtener un lucro, se dé o no el mismo y con el propósito de especular, encontrándose en la de compraventa de bienes muebles e inmuebles sin dudarlo.

### **1.3 Cosas mercantiles.**

A continuación se hará referencia a las cosas que pueden ser objeto de regulación del Derecho Mercantil.

“Ahora bien, si exceptuamos aquellos actos que por la intención de los interesados o por la naturaleza del derecho que en ellos se versa son esencialmente civiles, los primeros en concreto y los segundos en abstracto (donaciones, herencias, legados, servidumbres, censos, etc.), y de los que nos hemos ocupado hace poco; si exceptuamos esos actos, o más bien los derechos que por su naturaleza no pueden ser objeto de especulación mercantil como los que acabamos de mencionar (servidumbres, etc.), es evidente que todas las otras cosas materiales o incorpóreas, muebles e inmuebles, el trabajo humano o servicios personales, monopolios y privilegios, valores reales o representativos, derechos, personales o reales, como la hipoteca y la prenda, todas esas cosas, todas las que hemos descrito y forman la materia u objeto del derecho civil), pueden ser objeto del Derecho Mercantil, porque pueden ser objeto de especulación, de tráfico, de contratos celebrados con propósito de lucro mercantil”.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Barrera Graf, Jorge, *Los contratos de compra-venta mercantil en derecho mexicano*, México, Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 1992, en página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/21/pr/pr6.pdf>, consultado en mayo, 02, 2016.

<sup>44</sup> Pallares, Jacinto, *Derecho Mercantil mexicano*, México, s.e., 1891, p. 1012.

De lo anterior se desprende conforme al estudio planteado en líneas precedentes, las cosas deben tener carácter mercantil cuando se encuentren los elementos de especulación y tráfico comercial, con el objeto de lucro mercantil y por ende deben ser aplicables las reglas que el Derecho Mercantil engloba.

Por cuanto hace a bienes inmuebles tal como lo señaló Jacinto Pallares, las operaciones que se realicen con estos deben obtener el carácter de mercantil siempre y cuando cuenten con el objeto de lucro, ya sean consideraran cosas mercantiles.

Aunado a lo anterior si se considera que los inmuebles pertenecen en derecho a comerciantes o personas morales, ello significa que en algún momento dicha propiedad puede ser requerida para cumplir con el objeto de la sociedad o bien en el caso del comerciante para realizar las operaciones que la legislación le permite y considera como mercantiles, pudiéndolos en ambos casos administrar, disponer e inclusive buscar el carácter lucrativo en ellos.

“Son bienes inmuebles, por su naturaleza o por determinación de la ley, todos los enumerados por el art 750, CCDF. Su aportación está sujeta a las disposiciones fiscales y a las formalidades que la ley exige para la transmisión de los mismos; formalidades que se cumplen al celebrar el contrato de sociedad o al aumentar el capital social por aportación de inmuebles, por cuanto en ambos casos tales actos deben constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio”.<sup>45</sup>

Acorde a lo enunciado por Manuel García Rendón los inmuebles pueden ser susceptibles de aportaciones a una sociedad, lo que significa que el inmueble objeto de aportación contribuirá a cumplir con los fines propuestos por la sociedad que sin dudar deben ser mercantiles.

“La personalidad de las sociedades se entiende en el sentido de considerar a las mismas como entes de razón, capaces de derechos y obligaciones al igual que las personas físicas, y, en consecuencia, con facultad de poseer y administrar un patrimonio completamente distinto del particular de cada uno de los socios. Descasa esta personalidad, especialmente la de las sociedades mercantiles, en una ficción legal, es decir en un acto de la facultad soberana del legislador, quien,

---

<sup>45</sup> García Rendón, Manuel, *Sociedades mercantiles*, México, Oxford University Press, 1999, p. 53.

considerando las ventajas prácticas de esta solución, erige de su propia autoridad a las referidas sociedades en personas jurídicas, con todos los derechos y deberes que implica dicho reconocimiento legal".<sup>46</sup>

De lo anterior también se desprende que las sociedades mercantiles como ente ficticio pueden poseer y administrar patrimonio propio, en consecuencia las cosas mercantiles así como los inmuebles con carácter mercantil deben ser regulados por el Derecho Mercantil y creándose para tal efecto disposiciones que deben regular las actividades entre comerciantes y los actos que por su naturaleza obtengan ese carácter.

Para tal efecto en cuanto a regulación, fluidez y eficacia se crean auxiliares del comercio que deben coadyuvar en buena manera al objeto que busca la Institución del Derecho Mercantil que es precisamente regular las operaciones del comercio.

### **1.3.1 El bien inmueble como cosa mercantil.**

Al igual como se definió la naturaleza mercantil de los actos de comercio y como se establece la mercantilidad en los mismos, la cual recae por las personas que en ellos intervienen ya sea por el bien del fin o motivo perseguido, o bien del objeto sobre el que recae el acto, en este caso se involucra la mercantilidad sobre un bien inmueble por el objeto o fin de su enajenación.

Lo que conlleva a afirmar que un inmueble involucrado en un acto de naturaleza mercantil puede tener ese carácter dependiendo el objeto o la finalidad que se le quiera dar al mismo y para el que sea utilizado.

Se establece entonces que dentro del diverso mundo de las operaciones con carácter mercantil y que en los puntos precedentes se delimitó su naturaleza o calificación, se localizan las enajenaciones que involucran inmuebles y que deberían ser calificadas como mercantiles.

---

<sup>46</sup> Gay de Motellá, R., *Tratado Práctico de Sociedades Mercantiles*, Barcelona, Librería Bosch, 1930, p. 90.

### 1.3.2 Enajenaciones mercantiles

El vocablo enajenar proviene del latín medieval *inalienare*, y este del latín *in- in y alienare enajenar*. Que significa vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos.<sup>47</sup>

Conforme al Código Fiscal de la Federación en su artículo catorce se entiende por enajenación de bienes:

Primero.- *Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado*. Es decir se da la enajenación por el solo hecho de transmitir o ceder la propiedad.

Segundo.- *Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor*. Lo que se puede dar en la adjudicación por remate judicial, transfiriéndose al acreedor la propiedad o derecho sobre algún bien.

Tercero.- *La aportación a una sociedad o asociación*. Esta enajenación que trasladándola a una sociedad mercantil permite aportar algún bien y dada su naturaleza servirá para la realización del objeto que busca la sociedad y que se concibe ser de carácter mercantil.

Cuarto.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero. En este tipo de enajenación se encuentra en el contrato comúnmente conocido como *leasing*, y tal como lo presenta Soyla H. León Tovar es:

“Por virtud del contrato de A.F., la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales siguientes:

---

<sup>47</sup> En página web de la Real Academia Española, <http://dle.rae.es/?id=EusiHn>, consultado en junio 25, 2016.

- 1) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato o, en su defecto, inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases establecidas en el mismo contrato...”<sup>48</sup>

Es decir la enajenación derivada del contrato de arrendamiento financiero puede darse al adquirir la persona física o moral que goza del arrendamiento la transmisión de propiedad u otros derechos respecto de los bienes arrendados, pudiendo ser muebles o inmuebles.

Quinto.- *La que se realiza a través del fideicomiso, y se enuncian los siguientes supuestos:*

*a) En el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.*

*b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.*

En el primer inciso se puede observar que el enajenante del bien sería un fideicomisario, siempre y cuando el fideicomitente lo designe y no tenga derecho a readquirir del fiduciario y en el segundo inciso se da la enajenación si se pierde el derecho de readquirir.

Sexto.- *La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, encontrándose los siguientes supuestos:*

*a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar instrucciones.*

---

<sup>48</sup> León Tovar, Soyla H., El arrendamiento financiero (leasing) en el Derecho Mexicano. *Una opción para el desarrollo*, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://bibliohistorico.juridicas.unam.mx/libros/2/872/4.pdf>, consultado en junio 25, 2016.

b) *En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.*

Como se observa los puntos quinto y sexto que son propiamente las fracciones cinco y seis del numeral catorce del Código Fiscal de la Federación, se contemplan las transmisiones en el fideicomiso y que son propiamente de carácter mercantil.

Séptimo.- *La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen. Cabe mencionar que la propia disposición solamente exceptúa en este caso a las acciones o partes sociales.*

Octavo.- *La transmisión de derechos de crédito relacionados a proveeduría de bienes, de servicios o de ambos a través de un contrato de factoraje financiero en el momento de la celebración de dicho contrato, excepto cuando se transmitan a través de factoraje con mandato de cobranza o con cobranza delegada...* en este supuesto se hace referencia al factoraje financiero como medio para enajenar los bienes que se contemplen en el contrato.

El factoraje es un contrato por medio del cual “el factorante conviene con el factorado, quien podrá ser persona física o moral, en adquirir derechos de crédito que este último tenga a su favor por un precio determinado o determinable, en moneda nacional o extranjera, independientemente de la fecha y la forma en que se pague...”<sup>49</sup>. Pudiéndose enajenar los bienes al hacer efectivo el cobro de los derechos.

Por último se contempla *la que se realice mediante fusión de sociedades, exceptuándose lo previsto en el artículo 14-B del Código en mención.*

Hasta aquí se contempla entonces que la transmisión de propiedad de inmuebles es una enajenación a la que se le puede dar el carácter de mercantil según sea el caso.

---

<sup>49</sup> Artículo 419 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.



Una vez entendida la enajenación se puede hablar respecto a la compraventa con el carácter mercantil y sus concepciones dentro de la doctrina.

“La ley atiende separadamente al comercio de bienes muebles del de inmuebles, por razones históricas. La especulación mercantil sobre inmuebles es de fecha más reciente, y sólo en el código de 1882 la legislación italiana, dominando prejuicios antiguos, ha incluido el comercio de bienes inmuebles en el ámbito de aplicación del Derecho Mercantil pero los actos de que se ocupa el número 3 del Artículo 3° son los distintos actos mediante los cuales se opera el comercio de inmuebles. Advenida más frecuente y rápida la circulación de los inmuebles, para facilitarla ha surgido una actividad intermediaria que, en substancia, reproduce el fenómeno mismo que tradicionalmente ofrece la actividad mercantil respecto a los bienes muebles, y que, por tanto, debe de ser considerada como una verdadera actividad mercantil”<sup>50</sup>.

Se concibe entonces que la compraventa y más en específico la compraventa mercantil de muebles o inmuebles, hecha con el propósito de lucro, es la que recae sobre cosas mercantiles, misma que se efectúa por un comerciante o entre comerciantes y su regulación debe ser entendida por la legislación mercantil.

Ahora se verán los elementos característicos de la compraventa con el carácter mercantil.

“Elemento subjetivo. La fracción I del Artículo 75 habla de adquisiciones o enajenaciones con propósito de especulación comercial.

La fracción II se refiere a compras y ventas de inmuebles con dicho propósito de especulación comercial; y el Artículo 371 de Código de Comercio Mexicano declara mercantiles las compraventas que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar. La intención de lucrar, de obtener un beneficio con la reventa, es la especulación mercantil o el objeto del tráfico a que aluden las disposiciones citadas y es lo que constituye el elemento intencional subjetivo que califica a esta compraventa mercantil.

La calificación recae sobre la operación de compraventa para revender, y sobre la reventa, resultado normal de aquélla.”<sup>51</sup>

Se tiene entonces que partir del elemento subjetivo de buscar un lucro en las enajenaciones, propio de los individuos que son considerados comerciantes.

---

<sup>50</sup> Rocco, Alfredo, Principios de Derecho Mercantil, México, Nacional, s.f., p. 159.

<sup>51</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Curso de Derecho Mercantil, México, Porrúa, 1999, p. 4.

“La compraventa mercantil objetiva. Pero, además de la compraventa mercantil, que lo es, como dice el Artículo 371, por que se hace ‘con el objeto directo y preferente de traficar’, hay otras compraventas mercantiles que lo son porque el Código les da tal carácter (art. 371, al principio). En este grupo se comprenden las compraventas mercantiles por razón del objeto; esto es, las que se realizan sobre cosas mercantiles.

Este concepto debe comprenderse en su más amplio sentido para abarcar lo mismo las cosas corporales que las incorporales.

En estas últimas deben comprenderse las marcas, patentes, avisos, nombres comerciales y demás similares”<sup>52</sup>.

En consecuencia se deduce que la compraventa mercantil se rige con ese carácter cuando se da objetivamente sobre las cosas consideradas con el objeto de traficar atendiendo también a la naturaleza de las cosas mercantiles.

Otro tipo de adjudicación que se puede presentar con el carácter de mercantil, es aquella que se hace respecto de la aportación a una sociedad como se refirió en el apartado tercero en el análisis del artículo catorce del Código Fiscal de la Federal y “para que una cosa o hecho sean objeto-prestación del contrato de sociedad, es decir, para que sean aportables, se requiere que sean física y jurídicamente posibles”<sup>53</sup>, dado lo anterior las mismas pueden ser diferenciadas por la doctrina en:

Aportaciones de numerario: “Las aportaciones de numerario son las más comunes en las sociedades mercantiles y se caracterizan en que necesariamente son traslativas de dominio, toda vez que si no lo fueran constituirían un usufructo; es decir, una aportación de especie”<sup>54</sup>, verbigracia las aportaciones que se hacen en dinero.

Aportaciones de no numerario o en especie: “A diferencia de las aportaciones en numerario, las de esta clase no son necesariamente traslativas de dominio, aunque se entenderá que sí lo serán si no se pacta en contrario”<sup>55</sup> en el entendido que

---

<sup>52</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Curso de Derecho Mercantil, México, Porrúa, 1999, p. 5.

<sup>53</sup> García Rendón, Manuel, *Sociedades mercantiles*, México, Oxford University Press, 1999, p. 50.

<sup>54</sup> García Rendón, Manuel, *Sociedades mercantiles*, México, Oxford University Press, 1999, p. 51.

<sup>55</sup> García Rendón, Manuel, *Sociedades mercantiles*, México, Oxford University Press, 1999, p. 52.

dentro de este tipo de aportaciones se advierten una gran variedad de bienes y derechos, como lo menciona Manuel García Rendón, los más comúnmente aportados a las sociedades son:

- a) Bienes inmuebles
- b) Bienes muebles
- c) Derechos

Las enajenaciones como se demostró no son puramente civiles, si es que en ellas interviene el carácter mercantil o son accesorias a un acto de comercio y en consecuencia deberían regirse por la legislación mercantil.

#### **1.4 El fedatario público como auxiliar del comercio.**

Los auxiliares del comercio son personas cuya finalidad es favorecer y/o colaborar en la realización de los actos de comercio para facilitar la conclusión de los mismos.

“Tanto la integración de la actividad económica de nuestros días, (aparición de nuevas formas de contratación, de distribución comercial; nuevas carreras cortas de especialización en temas empresarios) como la aparición de formas tan complejas en las relaciones comerciales han dado origen a través del tiempo a una serie de sujetos ajenos a los legislados en nuestros cuerpos legales, pero sin duda absolutamente necesarios y útiles para el desarrollo del comercio. Estos sujetos integran y complementan la actividad del comerciante de diversas maneras, ayudando con ello a la organización de la actividad económica empresarial”.<sup>56</sup>

Lo que hace ver que conforme se desarrollan las relaciones comerciales día a día es menester coadyuvar con las operaciones y necesidades que derivan de las mismas, creándose para tales efectos auxiliares del comercio.

La doctrina hace una división de éstos auxiliares del comercio en los siguientes:

“Podemos distinguir los *auxiliares dependientes*, o *auxiliares del comerciante*, de los *auxiliares independientes*, o *auxiliares del comercio*. Los primeros están subordinados a un comerciante, al cual prestan sus servicios de modo exclusivo, al paso que los segundos no están supeditados a ningún comerciante determinado y despliegan su

---

<sup>56</sup> O'Donnell, Gaston A., Norcini, Alicia y P. Fontes, Alejandro, El Derecho comercial, y su aplicación al marketing y al management, Argentina, Ediciones Macchi, 1996, p. 30.

actividad a favor de cualquiera que la solicite, siendo así propiamente auxiliares del comercio general, y no de un comerciante en particular.

Los auxiliares del comercio son: los corredores, los intermediarios libres, los agentes de comercio, los comisionistas y los contadores públicos. Los auxiliares del comerciante son: los factores o gerentes, los contadores privados, los dependientes o mancebos, los viajantes, los agentes de ventas y los demás trabajadores de una negociación”.<sup>57</sup>

Ahora bien, según lo anterior se dividen a los auxiliares en dos grupos:

Dentro de los auxiliares del comercio se hallan entre otros:

- Corredores que pueden ser públicos o privados,
- Intermediarios libres,
- Agentes del comercio,
- Comisionistas,
- Notarios públicos, y
- Contadores públicos.

En el grupo nombrado como auxiliares del comerciante encontramos:

- Factores o gerentes,
- Contadores privados,
- Dependientes,
- Viajantes,
- Agentes de ventas, y
- Demás trabajadores de una negociación.

Se analizará en el presente estudio al corredor público, ya que siendo un auxiliar del comercio y ente público encargado conforme a las facultades atribuidas por la legislación mexicana en la Ley Federal de Correduría Pública a coadyuvar con las operaciones mercantiles para un eficaz desarrollo comercial en el país.

Dentro de las atribuciones otorgadas al corredor público se encuentra:

---

<sup>57</sup> Mantilla Molina, Roberto L., *Derecho Mercantil. Introducción y conceptos fundamentales sociedades*, México, Porrúa, 1989, p. 161.

La fe pública:

“Empecemos advirtiendo que la fe pública no es una materia que se reduzca, ni mucho menos, al campo específico de la actividad que actualmente llevan a cabo los notarios, de manera que la fe pública puede ir anexada, de manera consustancial, o de manera meramente adjetival, al ejercicio por parte de una autoridad o funcionario público, o una persona particular, pero habilitada por la ley, de una función legislativa, judicial administrativa, política, civil, registral y, por supuesto, también mercantil”.<sup>58</sup>

Es decir la fe pública se puede encontrar en los actos en que una persona cualquiera que sea su calidad puede intervenir, se puede citar un considerable número de fedatarios que conforme a su calidad y materia se reducen.

“La fe pública es una presunción de autenticidad, de certidumbre y de validez, que por mandato de ley adquieren los hechos y los actos narrados en dichos instrumentos, al amparo de las formalidades de referencia.”<sup>59</sup>

Por lo que la fe pública se va determinar por la autenticidad, la certidumbre y la validez que la ley le da a los derechos y los actos narrados en los documentos que la misma ley reputa como verdaderos.

Los fedatarios públicos revestidos con la fe pública antes descrita por el Estado en el ámbito mercantil son los notarios y corredores públicos que actúan como auxiliares del comercio con fe pública.

#### **1.4.1 El corredor público. Naturaleza y facultades.**

Ahora bien después de conocer la clasificación de los auxiliares del comercio y de la fe pública de la que están revestidos algunos de ellos, se entrará al análisis de las facultades y naturaleza de los corredores públicos, pero antes de pasar a dicho

---

<sup>58</sup> Aceves Barajas, Rogelio, La fe pública notarial. Su naturaleza y sustento constitucional, México, Podium Notarial. Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, 1997, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2654/5.pdf>, consultado en mayo 07, 2016.

<sup>59</sup> Aceves Barajas, Rogelio, La fe pública notarial. Su naturaleza y sustento constitucional, México, Podium Notarial. Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, 1997, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2654/5.pdf>, consultado en mayo 07, 2016.

estudio mencionemos la importancia y existencia de lo auxiliares en general ya que de ahí proviene la naturaleza del corredor.

En palabras de Jorge Barrera Graf, nos hace saber lo siguiente:

“El ejercicio del comercio es una actividad pública que sólo excepcionalmente se desarrolla por un comerciante aislado y solitario. Inclusive el mercader ambulante suele acompañarse y auxiliares de ayudantes, con frecuencia miembros de su familia, en las elementales transacciones comerciales que realiza. La presencia de auxiliares en las actividades de la empresa y del empresario, es constante, y ha merecido en nuestro derecho, a semejanza del español, una consideración especial y detenida.

Ahora bien, dado el predominio de la empresa en la economía contemporánea, e inclusive en nuestro derecho, ambas especies de auxiliares mercantiles pueden y deben referirse a ella, a la negociación mercantil, y hablarse entonces, con mayor propiedad y precisión, de auxiliares del empresario (dependientes de éste), y de auxiliares de la empresa (auxiliares libres)”.<sup>60</sup>

Con lo que precede se hace ver la importancia de los auxiliares quienes actúan de forma especial buscando fluidez en los actos que realiza cualquier persona o empresa.

La profesión de estos corredores de comercio es de antiguo y rancio abolengo. Así, ya las Ordenanzas de Bilbao [capítulos quince y diez y seis (sic)] disponían (con respecto de la grafía original) que: ‘Los que hubieren de ser nombrados y admitidos a este ejercicio han de ser vecinos de esta villa,... hombres de buena opinión y fama, prudentes, secretos, hábiles e inteligentes en todo género de comercio de mercaderías, cambios, seguro y fletamentos... Tendrán obligación de poner los negocios, y proponerlos con discreción y modestia, sin exagerar las partes y calidades de los unos negociantes, ni vituperar las de los otros, proponiendo sinceramente el negocio que intentaren, sin manifestar los actores hasta que la necesidad lo pida’. Sin expresarlo rotundamente, estos corredores tenían fe pública, si bien su intervención no era obligatoria y, tal como ocurre en la actualidad, tenían prohibido el ejercicio del comercio.<sup>61</sup>

Dado lo anterior es indispensable contar con personas especializadas que sirvan de apoyo para los comerciantes, con el objeto de tener hoy en día certeza en los actos

---

<sup>60</sup> Barrera Graf, Jorge, *Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades*, México, Porrúa, 2003, pp. 211-212.

<sup>61</sup> Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009, p. 103.

que realizan, así como para que sean apoyados por las personas que los mismos comerciantes designen en el caso de auxiliares dependientes y así dar fluidez a sus operaciones, y por lo cual “reviste un alto grado de importancia, como auxiliares del comercio, la actuación de los notarios, igualmente dotados de fe pública, si bien su regulación no es federal, sino que se conserva como parte de las facultades legislativas de los Estados de la Federación”.<sup>62</sup>

El corredor público como auxiliar del comercio, es una figura que se ha mantenido desde hace mucho tiempo por su naturaleza como agente auxiliar del comercio y actuando como intermediario en las operaciones mercantiles, con su origen en el país después de la Independencia de México en las Ordenanzas de Bilbao, en donde se reglamentó la profesión del corredor público.

Es importante hacer una distinción entre mediador y corredor, ya que por su origen se puede interpretar de manera similar aunque en la actualidad puede ya no serlo, “el término genérico de ambas especies es el de mediador. Se distingue el *simple mediador*, del *mediador-profesional o corredor*; término este último que está reservado a las personas habilitadas por la Secretaria de Industria y Comercio (hoy Secretaria de Comercio y Fomento Industrial, SECOFIN Art. 56 C. Co)<sup>63</sup>, actualmente Secretaría de Economía.

En la doctrina no es común encontrar un concepto como tal del corredor que en ejercicio de las funciones que le atribuye la Secretaría de Economía se encuentra habilitado para ejercer como auxiliar del comercio, son pocos los autores que refieren un concepto como tal, veamos a continuación lo que la doctrina contempla al respecto.

“CORREDORES. Los sujetos que se ejercitan por razón de su oficio en facilitar los contratos mercantiles procurando avenir las voluntades de los contrayentes. Llámense corredores, por que andan corriendo de una parte a otra para concertar a los contratantes...

En unas partes son nombrados por el gremio de mercaderes, en otras por el consulado, en otras por el ayuntamiento, y en otras por el

---

<sup>62</sup> Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009, p. 105.

<sup>63</sup> Barrera Graf, Jorge, *Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades*, México, Porrúa, 2003, p 225.

supremo gobierno o bien por la persona que ha comprado este derecho”.<sup>64</sup>

Como se observa en la anterior definición se hace referencia a que el objeto del corredor es facilitar los contratos mercantiles, lo que conlleva a que conozcan a plenitud los actos en los que intervienen y del mismo modo servir de intermediario entre las partes, lo que implica ser imparcial.

“La función primitiva del corredor es poner en mutua relación a las personas interesadas en celebrar un contrato, o si se prefiere, buscar la persona que, al concertar el correspondiente negocio jurídico, pueda satisfacer las necesidades manifestadas por otra.

La intervención del corredor en el perfeccionamiento de los contratos tuvo como lógica consecuencia el que se emplearan sus servicios no sólo para concertarlos, sino para multitud de cuestiones con ellos relacionadas. Si las partes hablaban diferentes idiomas, el corredor podía allanar la dificultad actuando como truchimán (y así surgió el corredor interprete de buques); si al dar cumplimiento al contrato, una de las partes consideraba que no se ejecutaba fielmente lo pactado, el corredor podía, por su conocimiento general del comercio y particular del convenio celebrado, decidir si la prestación realizada correspondía o no correspondía con la contratada; y claro es que si la discrepancia versaba sobre la existencia o contenido de determinada cláusula, o del contrato mismo, nadie más indicado que el propio corredor, por cuya intervención habían entrado las partes en tratos, para atestiguar si se había perfeccionado el contrato, o si no habían llegado a un entendimiento, y, en su caso, cuáles habían sido las cláusulas estipuladas”.<sup>65</sup>

Como se mencionó la doctrina no contempla al actual corredor público pero hace ver que su naturaleza se encuentra propiamente en ser un instruido mediador en los actos mercantiles.

---

<sup>64</sup> Escriche, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, p. 160.

<sup>65</sup> Mantilla Molina, Roberto L., *Derecho Mercantil*, Introducción y conceptos fundamentales sociedades, Mantilla, México, 1989 p. 164.



Ahora bien el concepto actual a considerar es el que la Secretaría de Economía nos proporciona y que define al corredor público como:

“Es un Licenciado en Derecho habilitado por el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Economía, previo el cumplimiento de los requisitos que señala la Ley de Federal Pública y su Reglamento.

Funciones:

La función básica del Corredor Público es garantizar la seguridad y certeza jurídicas, ejerciendo un control de legalidad en las transacciones comerciales y otras materias de competencia federal, brindando un asesoramiento profesional e imparcial con la obligación de guardar el secreto profesional que le impone la Ley, lo que representa un elemento de confianza para quienes utilizan sus servicios.”<sup>66</sup>

Por cuanto hace a la función que desempeña el corredor público en una correduría siendo ésta “el oficio o ejercicio de corredor y la diligencia que pone en cualquier negocio de comercio”<sup>67</sup>, sirviendo como intermediación y debido al gran desarrollo del comercio es menester contar con el apoyo de la misma, encontrándose en la misma un gran futuro para el desarrollo comercial del país con reconocimiento oficial, siendo el legislador de México quien moderniza la figura del corredor, dándole ciertas facultades acordes a las necesidades del desarrollo del comercio.

---

<sup>66</sup> <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/?P=2>

<sup>67</sup> Escriche, Joaquín, Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, p. 160.

A manera de información se desarrolla el siguiente cuadro las atribuciones o facultades que ha tenido el corredor público a lo largo de la legislación mercantil en México.

Figura 3. Evolución del corredor en la legislación mexicana.

Ordenamiento	Información histórica
<p>Código de Comercio de 1854</p> <p>También conocido como Código de Lares</p>	<p><i>“En este Código no se dio una definición del Corredor, sino que se limitó a decir que es quien ‘interviene en los negocios de comercio con autorización pública, los arregla y los hace constar’.</i></p> <p><i>De acuerdo con su artículo 83, había cuatro clases principales de Corredores:</i></p> <p><i>‘1º corredores agentes de cambio...</i></p> <p><i>2º corredores de mercancías...</i></p> <p><i>3º corredores marítimos...</i></p> <p><i>4º corredores de transporte por tierra, ríos, lagunas y canales’...</i></p> <p><i>Ya se hablaba en este Código de Lares de un Reglamento de Corredores, así como del libro en el que día con día se asentaban los contratos en los que intervenían, con todas sus cláusulas y circunstancias. Además tenían que expedir a cada una de las partes contratantes un papel en que constare el negocio firmado, que poseía la misma fuerza que una escritura pública.”<sup>68</sup></i></p>
<p>Código de Comercio de 1884</p>	<p><i>“Aquí ya encontramos definido al Corredor como ‘el agente por cuyo medio se proponen, ajustan y otorgan las convenciones mercantiles’.</i></p> <p><i>Las clases de Corredores se ampliaron en comparación con el Código de 1854, para quedar en la siguiente forma:</i></p> <p><i>‘Art. 106. - Los Corredores son:</i></p> <p><i>1º De títulos de créditos, emitidos legalmente por las autoridades federales, la de los Estados ó de alguna otra Nación...</i></p> <p><i>2º De letras, vales, pagarés, acciones de minas y de sociedades, especialmente anónimas y demás valores endosables.</i></p> <p><i>3º De efectos, mercancías,...</i></p> <p><i>4º De mar, para la construcción, armadura, equipo, compra arrendamiento y flete de las naves u otras embarcaciones, ...</i></p> <p><i>5º De seguros de mar y tierra, ríos, canales y lagos.</i></p> <p><i>6º De transportes por tierra, ríos, lagos, y canales, y por consiguiente, de fletes de ferrocarriles embarcaciones fluviales, carros mular y demás medios de conducción’</i></p> <p><i>Los títulos de Corredores eran expedidos en el Distrito Federal por el Ministro de Fomento, en los Estados por los Gobernadores y en la Baja California, por el Jefe Político.</i></p> <p><i>De igual manera que su precedente, este Código rigió los requisitos y formalidades que debían revestir los ‘Libros de Registro de Contratos’, los Asientos, los Sellos, las Pólizas</i></p>

<sup>68</sup> Oropeza Estrada, Mauricio Alejandro Cruz, “La Correduría Pública”, en Barney, Óscar (coord.), 120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, pp. 62-63.

	<p>y Copias certificadas que el fedatario expidiera. Éstas últimas hacían prueba plena en juicio y fuera de él y eran equiparadas a las escrituras públicas.”<sup>69</sup></p>
Código de Comercio de 1889	<p>“Y para apoyar a estos comerciantes individuales y a los empresarios en determinados actos mercantiles, se dedicó al título tercero del libro primero al Corredor, que como lo definió el Código, fue considerado ya como ‘el agente auxiliar de comercio, con cuya intervención se proponen, ajustan y otorgan los contratos mercantiles’.</p> <p>En casi todas las demás disposiciones encontramos una gran similitud con los dos códigos anteriores, por lo que sólo mencionaremos algunas de las diferencias que notamos con el anterior Código vigente, es decir el de 1884. En primer lugar, observamos que en el Código de 84 se hablaba de seis clases de corredores, mientras que en el Código de 1889 sólo se mencionan cinco...</p> <p>Podemos decir que el Código de 1889 en menos dispositivos reguló de manera más completa la función de los corredores.</p> <p>Toda vez que el ordenamiento citado con anterioridad disponía en su artículo 74 que ‘en los reglamentos respectivos, se expresara la manera de comprobar las calidades y requisitos que este Código exige para ser corredor’, se creó el Reglamento de Corredores para la plaza de México, mismo que fue expedido el 1º de noviembre de 1891”.<sup>70</sup></p>
Reformas al Código de Comercio de 1889	<p>“El 27 de enero de 1970, siendo presidente Gustavo Díaz Ordaz, se publicó en el Diario Oficial el decreto que reformó los artículos del 51 al 74 del Código de Comercio de 1889.</p> <p>Aquí vemos ya una definición más completa de las funciones que puede ejercer el Corredor Público:</p> <p>‘Artículo 51.- Corredor es el agente auxiliar del comercio, con cuya intervención se proponen 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’.</p> <p>En cambio no encontramos en estas reformas una clasificación de los Corredores, como se hacía anteriormente.”<sup>71</sup></p>
Ley Federal de Correduría Pública	<p>“La Ley Federal de Correduría Pública fue publicada el 29 de diciembre de 1992y entró en vigor treinta días después. Su expedición deroga el título tercero del libro primero del Código de Comercio...”<sup>72</sup></p>

<sup>69</sup> Oropeza Estrada, Mauricio Alejandro Cruz, “La Correduría Pública”, en Barney, Óscar (coord.), 120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, pp. 64-65.

<sup>70</sup> Oropeza Estrada, Mauricio Alejandro Cruz, “La Correduría Pública”, en Barney, Óscar (coord.), 120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, pp. 62-63.

<sup>71</sup> Oropeza Estrada, Mauricio Alejandro Cruz, “La Correduría Pública”, en Barney, Óscar (coord.), 120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, p. 67.

<sup>72</sup> Oropeza Estrada, Mauricio Alejandro Cruz, “La Correduría Pública”, en Barney, Óscar (coord.), 120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009, p. 69.

Como se puede observar la figura del corredor público ha evolucionado conforme lo requiere la actividad comercial y legislativa del país.

La figura del corredor público como bien se mencionó ha sido reconsiderada por el legislador nuevamente en el año de 1992, cuando crea la ley de la Correduría Pública atribuyendo al corredor público como fedatario, dándole una serie de facultades y aptitudes para desempeñar su actividad como auxiliar del comercio, aunque también limita algunas de ellas.

“Como funcionario público, el corredor es un verdadero Notario de los actos o contratos mercantiles, puesto que la ley dentro de ciertos límites, le atribuye fe pública y lo faculta para autorizar los contratos de los comerciantes o los contratos mercantiles, dado a los documentos que expidan con las solemnidades establecidas el carácter de instrumentos auténticos (Artículo 66); pero es necesario que el contrato de que se trate sea mercantil, ya por su naturaleza concreta, ya por tener la presunción de mercantil en virtud de ser celebrado entre comerciantes. Esta circunstancia es importante y debe fijarse en ella el corredor para no exponer a nulidad un contrato del orden civil en cuyo otorgamiento ninguna injerencia oficial tienen los corredores; sin embargo, no es tan grave este punto, pues previniendo el Código en su Artículo 79 que los contratos que según el derecho común necesitan para su validez escritura pública, no serán válidos en Derecho Mercantil sin ese requisito, es claro que el corredor no puede autorizar esos contratos, aunque sean mercantiles, sino que debe ser autorizados por Notario o Escribano según la ley de 28 de Noviembre de 1867 en el Distrito y Territorios y las leyes respectivas en los demás Estados de la Federación”.<sup>73</sup>

Al tenor de lo puntualizado el corredor público tiene actualmente las siguientes facultades:

- a) Mediador comercial
- b) Asesor jurídico
- c) Fedatario público en el ámbito mercantil
- d) Árbitro, y
- e) Perito valuador

---

<sup>73</sup> Pallares, Jacinto, Derecho Mercantil mexicano, México, s.e., 189, p. 965.

Ahora bien el corredor público al ser habilitado por la Secretaría de Economía conforme a los requisitos establecidos, puede ejercer las funciones antes descritas gozando y ejerciendo el derecho al trabajo que prevé el artículo número cinco de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### **1.4.2 El derecho fundamental al trabajo del corredor público.**

Conforme a la teoría garantista que establece Luigi Ferrajoli el derecho al trabajo se halla entre los derechos sociales, siendo el Estado el encargado de garantizar su cumplimiento y protegerlo de transgresiones.

“Garantizar significa afianzar, asegurar, proteger, defender, tutelar algo; y, cuando en la cultura jurídica se habla de garantismo, ese “algo” que se tutela son derechos o bienes individuales. Podría decirse pues, como primera aproximación, que un Derecho garantista establece instrumentos para la defensa de los derechos de los individuos frente a su eventual agresión por parte de otros individuos y (sobre todo) por parte del poder estatal; lo que tiene lugar mediante el establecimiento de límites y vínculos al poder a fin de maximizar la relación de esos derechos y minimizar sus amenazas”.<sup>74</sup>

Se tiene entonces que el Estado debe asegurar el efectivo cumplimiento del derecho al trabajo de cualquier individuo que goce de sus derechos.

En palabras de Luigi Ferrajoli se encuentra que la protección de los derechos se da a través de las garantías y en este caso el derecho al trabajo se debe proteger mediante el garantismo social.

“Según el tipo de derechos para cuya protección se establecen las ‘garantías’, es decir las técnicas idóneas para asegurar su efectiva tutela o satisfacción, pueden distinguirse aún diversos tipos o significados de garantismo. Se habla así de garantismo patrimonial para designar el sistema de garantías que tutelan el derecho de propiedad y el resto de derechos patrimoniales; de garantismo liberal, y específicamente penal, para designar las técnicas establecidas para la defensa de los derechos de libertad, sobre todo la libertad personal,

---

<sup>74</sup> Gascón Abellán, Mariana, La teoría general del garantismo. A propósito de la obra de L. Ferrajoli “Derecho y razón”, México, Anuario del departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 2001, en la página web Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/31/pr/pr13.pdf>, consultado en mayo 07, 2016.

frente a intervenciones policiales o judiciales arbitrarias; de garantismo social para designar el conjunto de garantías, todavía bastante escasas e imperfectas, encaminadas a satisfacer los derechos sociales, como los derechos a la salud, a la educación, al trabajo, etcétera”.<sup>75</sup>

Dentro de la clasificación que hace Luigi Ferrajoli el derecho al trabajo se sitúa en los derechos sociales, esto debido a que se debe satisfacer para todo individuo un trabajo lícito conforme a lo establecido por la legislación.

De tal modo indica Ferrajoli “Llamaré sociales a los derechos fundamentales ‘a’ o positivos, consistentes en expectativas positivas (de prestaciones), e individuales a los derechos ‘de’ o negativos, consistentes en expectativas negativas (de no lesión)”.<sup>76</sup>

Considerándose también el derecho al trabajo como derecho positivo, en el sentido de tener la expectativa positiva de corresponder al Estado la prestación y protección del tal derecho.

Ahora bien los derechos sociales son también derechos fundamentales “relativos o erga singulum, a los que se corresponden obligaciones (o sea, deberes positivos de hacer) a cargo normalmente del Estado, frente a ellos caracterizado como estado de derecho social que podemos en cambio llamar máximo porque orientado además a garantizar su satisfacción”.<sup>77</sup>

Conforme a lo anterior el derecho al trabajo como derecho social se encuentra establecido en el artículo número 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y cuyo análisis se verá en el capítulo siguiente.

Por el momento se establece entonces que el Estado mexicano es el encargado, en el sentido positivo, de garantizar el derecho al trabajo ejercido por un individuo que elige practicar la función de corredor público.

---

<sup>75</sup> Ferrajoli, Luigi, Garantismo penal, Colección Facultad de Derecho, México, 2006, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/9/4122/9.pdf>, consultado en mayo 07, 2016.

<sup>76</sup> Ferrajoli, Luigi, Principia iuris. Teoría del derecho y la democracia, Madrid, Trotta, 2011, p. 702.

<sup>77</sup> Ferrajoli, Luigi, Principia iuris. Teoría del derecho y la democracia, Madrid, Trotta, 2011, p. 705.

## **Capítulo 2**

### **Marco jurídico nacional e internacional que regula la figura del corredor público.**

El presente capítulo se divide en dos partes, primeramente se abordará de manera sistemática los ordenamientos y en general el marco jurídico donde se prevé la figura de corredor público en México, posteriormente se realizará un estudio de micro comparación con la figura del corredor de comercio colegiado en España, orientado a contrastar las facultades en la intervención de inmuebles comerciales.

Lo anterior con el objetivo de esclarecer por qué la legislación mexicana limita la intervención del corredor público en actos que involucran inmuebles y más aún en actos que involucren inmuebles con naturaleza mercantil.

#### **2.1 La fe Pública y las facultades del Corredor Público en México**

##### **2.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

Se comenzará el análisis del primer segmento partiendo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos por cuanto hace al derecho fundamental del trabajo y el libre ejercicio de la profesión que son el sustento para que una persona física se pueda dedicar lícitamente a la profesión que elija.

Estos derechos se encuentran contenidos en el artículo número cinco de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el cual se establece entre otros lo relativo a:

“Artículo 5o. A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial”<sup>78</sup>. (Texto vigente)

---

<sup>78</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>, consultado en octubre 05, 2016.

En este párrafo del precepto constitucional se consideran los siguientes supuestos:

Primero se refiere a que a ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que se le acomode, siendo lícitos, es decir corresponde al Estado garantizar que las personas ejerciten el derecho al trabajo siempre y cuando sea lícito.

Por cuanto hace a la figura del corredor público se tiene que es una persona física ejerciendo una profesión elegida libremente y la misma es lícita conforme a las leyes mexicanas, ya que dicha habilitación se obtiene reuniendo diversos requisitos por medio de la Secretaría de Economía.

Se tiene entonces que el corredor público es un profesionista a quien se le debe garantizar el libre ejercicio a la profesión.

Por otro lado se establece que el ejercicio de esa libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad.

En el caso en particular del corredor público, se tiene que dentro de las facultades que le otorga la Ley Federal de Correduría Pública en su artículo número seis<sup>79</sup> se establece una limitante a ejercer o conocer como fedatario público tratándose de actos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil aquellos que involucren inmuebles.

Lo anterior hace ver que la limitante descrita no se refiere a una determinación judicial, tampoco proviene de atacar derecho a terceros, ni mucho menos deriva de una resolución gubernativa donde se requiere necesariamente que en términos que marque la ley se ofendan derechos de la sociedad, si no por el contrario durante el desarrollo del presente trabajo se trataran de exponer los beneficios que la misma

---

<sup>79</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfcop.htm>, consultado en octubre 08, 2016.



sociedad pueda obtener al intervenir el corredor público en ciertos actos que involucren inmuebles.

Como se mencionaba, la profesión que ejerce el corredor público está determinada por una legislación federal, donde se establecen requisitos y condiciones para poder obtener la habilitación que otorga la Secretaría de Economía, tal como se funda en el párrafo segundo del precepto en comento:

“La Ley determinará en cada Estado, cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo”<sup>80</sup>.

Esto deja ver nuevamente que el sujeto de estudio, es decir, el corredor público legitima su profesión y actividad conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, siendo menester y obligación del Estado procurar su actuación tratándose de actos en los que intervenga siempre y cuando esos actos sean lícitos y conforme a las leyes.

Se tiene entonces que una vez legitimada la profesión que ejerce el corredor público además debe reconocerse la facultad de la fe pública que éste mismo adquiere al habilitarse, convirtiéndolo en fedatario público, misma que se consigna de igual manera en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos al hablarse de la entera fe, como se puede leer a continuación:

“Artículo 121. En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:...

II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación”<sup>81</sup>.

---

<sup>80</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>, consultado en octubre 05, 2016.

<sup>81</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>, consultado en octubre 05, 2016.

La fe pública como se mencionó en el capítulo primero va determinar la autenticidad, la certidumbre y la validez que la ley le da a los derechos y los actos narrados en los documentos que la misma ley reputa como verdaderos, en el precepto que se menciona se establece que el Congreso de la Unión será quien por medio de las leyes regulará la obligación para dar fe a los hechos o actos públicos.

De lo anterior deriva la facultad que otorga el Estado como ente público al corredor como persona física para dar fe de los hechos o actos jurídicos que se encuentren dentro de sus facultades, dando la certeza y validez que se establece en dicho precepto particularmente en el ámbito de su competencia, es decir en materia mercantil.

Cabe mencionar que el precepto constitucional refiere tratándose de inmuebles que los actos o hechos en que se tenga que dar entera fe se regirán por la ley del lugar de su ubicación, dejando abierta la posibilidad de establecer que un fedatario con dicha facultad conforme a las leyes generales que expida el Congreso de la Unión, prescribirá la manera de probar dichos actos y se pueda prever conforme a la ley de la materia.

Al respecto Carlos Mena Adame en un artículo de la Revista del Instituto de la Jurídica Federal menciona:

“En realidad, todo el sistema de la fe pública se tuvo que crear dado el número y la complejidad de las relaciones jurídicas, que la mayoría de los ciudadanos no puede presenciar; y los actos necesitan ser creídos para ser aceptados. Es por ello que el Estado como guardián de la fe pública, faculta a diversos entes jurídicos para su otorgamiento, tal es el caso de los servidores públicos investidos de fe pública, y de los Notarios y Corredores Públicos investidos, a su vez, de fe pública privada, denominada privada únicamente en cuanto a que es a un particular a quien se le encomienda y confiere dicha facultad”.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Mena Adame, Carlos, *Los problemas de la fe pública entre notarios y corredores públicos, facultades correspondientes a cada uno de ellos, y la trascendencia en el juicio de amparo de los documentos probatorios por ellos expedidos*. Revista del Instituto de la Judicatura Federal, en página web del Consejo de la Judicatura Federal, [http://www.ijf.cjf.gob.mx/publicaciones/revista/9/r9\\_10.pdf](http://www.ijf.cjf.gob.mx/publicaciones/revista/9/r9_10.pdf), consultado en octubre 05, 2016.

La fe pública se otorga por parte del Estado a una persona debidamente habilitada para delegar una función y en virtud de esta hacer constar, dar validez y certeza a los actos y hechos que se efectúen frente al fedatario público, quien conforme a las leyes de la materia debería de conocer de esos actos y hechos apeándose a la naturaleza de sus funciones.

Ahora bien como se ha mencionado el sujeto de estudio del presente trabajo es el corredor público, a quien se le otorgan distintas facultades en una ley y reglamento en específico, mismos que se analizarán a continuación y donde se tratará de ubicar el objeto de estudio del presente trabajo.

### **2.1.2 Ley Federal de Correduría Pública**

Se ha mencionado durante el desarrollo de este estudio que el corredor público una vez habilitado por la Secretaría de Economía goza de diversas facultades las cuales son:

- a) Mediador comercial
- b) Asesor jurídico
- c) Fedatario público en el ámbito mercantil
- d) Árbitro, y
- e) Perito valuador<sup>83</sup>

Estas atribuciones se encuentran contenidas en la Ley Federal de Correduría Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1992, en su artículo número seis.

Para efectos de este tema y ulteriores únicamente se aducirán las fracciones en las cuales se atribuye o no al corredor público intervenir tratándose de actos que a consideración pueden involucrar inmuebles, ya que conforme al objeto de estudio el corredor se ve limitado para conocer de esos asuntos.

La Ley Federal de Correduría Pública en su artículo número seis dispone:

---

<sup>83</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfc.htm>, consultado en octubre 08, 2016.

“Artículo 6o.- Al corredor público corresponde:

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

V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos 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, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil; Fracción reformada DOF 23-05-2006”<sup>84</sup>...

VIII. Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos. Fracción adicionada DOF 23-05-2006”<sup>85</sup>...

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

La primera fracción faculta al corredor público a intervenir como mediador, se recordará que esta es una de las facultades primordiales que realizaba el corredor desde su creación debido a sus conocimientos y especialización en la materia para mediar con las partes y así acordar lo que a las partes convenga, fungiendo de igual manera como asesor en la celebración de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil.

El corredor puede entonces asesorar en la celebración o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil.

Lo que indica que puede intervenir como asesor y convenir el ajuste de cualquier contrato o convenio que involucre un inmueble siempre que tenga la naturaleza mercantil requerida, claro está, únicamente podrá entonces ser mediador y asesor, en estos supuestos.

Se llega entonces a lo que dispone la fracción segunda, en la cual, en su primera parte se atribuye como fedatario público al corredor para hacer constar lo siguiente:

---

<sup>84</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfcop.htm>, consultado en octubre 08, 2016.

<sup>85</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfcop.htm>, consultado en octubre 08, 2016.

Contratos, siempre y cuando tengan la naturaleza mercantil prevista y no involucren inmuebles<sup>86</sup>. Es decir puede dar fe de cualquier tipo de contratos siempre y cuando tengan naturaleza mercantil, cuestión que se ha tratado de explicar en el capítulo primero del presente estudio.

Convenios, siempre y cuando igual que en los contratos tengan la naturaleza mercantil prevista y no involucren inmuebles.

De lo anterior se deducen dos situaciones:

La primera es que el corredor podrá intervenir en contratos y convenios siempre y cuando contengan una naturaleza mercantil, cuestión que no es controvertida si se considera que la figura del corredor público es creada para atender los asuntos del tipo mercantil.

La segunda que genera controversia en virtud de limitar la actuación del corredor público en contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles, ya que sin más preámbulo se limita el ejercicio de dicha facultad sin considerar la naturaleza mercantil de los inmuebles.

Continuando con la fracción segunda, se faculta al corredor público como fedatario para conocer sobre la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, cuestión que si más no se considera controvertida.

Por último se faculta al corredor para intervenir como fedatario público para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil que ante él se presenten, sin perder de vista nuevamente el hecho de que tengan que ser esos acontecimientos materia mercantil, lo que no se considera debatible por las razones expuestas.

Ahora se hablará de las disposiciones contenidas en el artículo veinte de la misma Ley, mismas que en el orden de ideas anterior, advierten las prohibiciones de los

---

<sup>86</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfcop.htm>, consultado en octubre 08, 2016.

corredores públicos para actuar cuando los actos en que intervienen se involucran inmuebles y no se tratan de actos o hechos de naturaleza mercantil.

“Artículo 20.- A los corredores les estará prohibido:

...

XI. Actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento; así como en actos jurídicos no mercantiles; en **tratándose de inmuebles**, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil; (Fracción adicionada DOF 23-05-2006)

XII. Actuar como fedatarios en los casos a que se refiere la fracción anterior, aún cuando se modifique o altere su denominación, se trate de actos jurídicos, convenios o contratos innominados, intervengan sujetos que por su actividad sean calificados de comerciantes, o se refieran a cosas mercantiles o se denomine un acto como mercantil cuando el acto real tenga otra naturaleza, y (Fracción adicionada DOF 23-05-2006)<sup>87</sup>.

Se establece a *contrario sensu* en la fracción décimo primera, para que el corredor pueda actuar en el ámbito de su competencia se debe tratar únicamente de:

- Casos que autorice la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento,
- Actos jurídicos mercantiles,

Un punto que se reitera debatible es respecto de la intervención de inmuebles ya que únicamente se hace referencia a la limitación sin especificar o hacer distinción como en los otros supuestos cuando se razona sobre la naturaleza mercantil.

Hechos de naturaleza mercantil.

A manera de complemento considerando los supuestos anteriores, en la fracción décimo segunda se establece que el corredor no podrá actuar como fedatario cuando:

Se modifiquen o alteren los actos o convenios, actos jurídicos o se haga referencia a cosas mercantiles, cuando en realidad dichos supuestos tengan otra naturaleza diversa a la mercantil.

---

<sup>87</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfc.htm>, consultado en octubre 08, 2016.

### 2.1.2.1 Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública

Las facultades del corredor público antes descritas también se encuentran reguladas por el Reglamento que se crea de la Ley Federal de Correduría Pública el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de junio de 1993.

En el mismo orden sistemático se abordaran las fracciones en las cuales se atribuye o no al corredor público intervenir tratándose de actos que a consideración pueden involucrar inmuebles.

“Artículo 5o.- Para efectos del artículo 20 de la Ley, no se consideran prohibiciones: (Aclaración al párrafo DOF 15-06-1993)

IX.- Dar forma a aquellos actos, contratos y convenios mercantiles que sin requerir este requisito las partes intervinientes así quisieren dar, excepto en **tratándose de inmuebles**; (Fracción adicionada DOF 26-11-2012)

X.- Actuar como fedatario público en la celebración o formalización de cualquier acto de comercio conceptualizado como tal en el artículo 75 del Código de Comercio excepto en tratándose de inmuebles; y (Fracción adicionada DOF 26-11-2012)”<sup>88</sup>

Una vez analizado el artículo 20 de la Ley Federal de Correduría Pública y considerando su reglamento, se puede observar que como motivo de aclaración se agregan diversas fracciones el día 26 de noviembre de 2016, pero que respecto al objeto de estudio del presente trabajo crean más incertidumbre sobre la participación del corredor cuando se involucran inmuebles.

*Tal como se puede observar en la fracción novena, se establece que no se considerará prohibición para intervenir al corredor público para dar forma a los actos, contratos y convenios mercantiles que sin requerir este requisito las partes intervinientes así quisieren dar.*

Es decir a solicitud las partes podrán acudir con el corredor para dar validez o certeza a sus actos en los que intervengan, pero dejando de lado nuevamente los actos que involucren inmuebles aunque sean considerados mercantiles.

---

<sup>88</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en octubre 08, 2016.

La fracción décima avala el actuar del corredor como fedatario público en la celebración o formalización de cualquier acto de comercio previsto como tal en el artículo 75 del Código de Comercio, excepto en tratándose de inmuebles.

Lo que genera una nueva inquietud por saber la limitación impuesta para que el corredor intervenga en actos que involucren inmuebles, ya que el mismo Código en comento considera mercantiles operaciones que involucran inmuebles con la denotación inclusive de que dichos inmuebles tengan propósito de especulación comercial, es decir, cumplan con el requisito de naturaleza mercantil que se requiere para otros supuestos en los que deba intervenir el corredor público.

Ahora bien el artículo número seis del reglamento en cuestión considera la referencia del corredor en diversas leyes o reglamentos, en el siguiente sentido:

“Artículo 6o.- Para efectos de las fracciones V, VI, VII y VIII del artículo 6o. de la Ley, cuando en las leyes o reglamentos se haga referencia a "notario o fedatario público", "escritura", "protocolo", "apéndice" y "protocolización", se entenderá que se refiere a "corredor público", a la "póliza o acta autorizada por corredor y que conserva en su archivo", a cualquier "libro que en sus funciones de fedatario lleve el corredor", al "archivo del corredor público o al legajo de documentos que integre por cada póliza o acta el corredor y que correspondan a éstas" y a la acción de "formalizar algún acto o relacionar un hecho en instrumento ante corredor público", respectivamente”<sup>89</sup>.

Se observa que para los efectos de las fracciones V y VIII de la Ley Federal de Correduría Pública que han sido objeto de estudio anteriormente, se establece que cuando se haga referencia a “notario o fedatario público”, se entenderá que se refiere al corredor público en cualquier ley o reglamento nacional, para que éste pueda actuar conforme a la legislación que lo aluda y se refiera a él en el sentido antes descrito.

Continuando con el análisis del artículo número seis del reglamento, se puede encontrar particularmente que el párrafo cuatro reformado el 26 de noviembre de

---

<sup>89</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en octubre 08, 2016.



2012, habla de la fracción quinta de la ley, presuponiendo la actuación del corredor con la limitación de intervenir en actos que involucren inmuebles.

“Artículo 6o.- ...

Con las excepciones y prohibiciones de Ley, para los efectos del artículo 6o., fracción V se entiende que el corredor público podrá actuar en aquellos contratos, convenios, actos o hechos jurídicos en que intervenga por sí o representado un comerciante; cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico se encuentra previsto en una ley mercantil; cuando se trate de cosas mercantiles, actos o efectos de comercio; cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico se encuentra previsto en una ley que fije la mercantilidad; cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico sea un medio para el ejercicio de la actividad mercantil del comerciante; y en cualquier caso en asuntos de tráfico mercantil. (Artículo reformado DOF 26-11-2012)”<sup>90</sup>.

Lo anterior da pauta nuevamente a entrar al estudio y debate sobre los actos en los que puede intervenir el corredor público cuando se habla de inmuebles mercantiles.

Esto en razón de que al cumplirse el requisito de mercantilidad para que conozca el corredor se exceptúan todos los actos y hechos que involucren inmuebles, tal como se observa en dicho precepto, que al disgregarlo se hace ver lo siguiente:

El corredor público podrá actuar con las limitaciones ya conocidas, es decir, a *contrario sensu* no podrá actuar cuando se involucren inmuebles, en los siguientes actos:

Contratos, convenios, actos o hechos jurídicos en que intervenga por sí o representado un comerciante;

Cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico se encuentra previsto en una ley mercantil. Supuesto que inclusive contempla la legislación mercantil en el Código de Comercio al hablarse de compraventas mercantiles de inmuebles y que se contrapone con la limitación de intervención del corredor;

---

<sup>90</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en octubre 08, 2016.

Cuando se trate de cosas mercantiles, actos o efectos de comercio, mismo supuesto en que se consideran a los inmuebles, ahora como cosas mercantiles, por que entran dentro del comercio, tal como se establece el Código Civil Federal en su numeral 748.- “Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”<sup>91</sup>.

Cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico se encuentra previsto en una ley que fije la mercantilidad;

Cuando el contrato, convenio, acto o hecho jurídico sea un medio para el ejercicio de la actividad mercantil del comerciante;

Y en cualquier caso en asuntos de tráfico mercantil.

De dicho análisis se desprende que la limitación para intervenir el corredor como fedatario público en actos que involucren inmuebles dada su naturaleza mercantil, no se encuentra sustentada por un asunto de materia ya que de ser así debería conocer sin problema alguno en cualquier supuesto de los previstos por la ley y su reglamento.

Por otro lado y como complemento a lo anterior se puede incluir un precepto que el mismo reglamento considera y donde se mantiene abierta la posibilidad de que el corredor pueda intervenir en actos que involucren inmuebles.

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

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

VI.- En los demás actos y hechos que determinen las leyes o reglamentos”<sup>92</sup>.

---

<sup>91</sup> Código Civil Federal, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>, consultado en octubre 08, 2016.

<sup>92</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en octubre 08, 2016.

Lo que deja abierta la posibilidad que el corredor pueda involucrarse en actos que otros ordenamientos así se lo permitan, lo que crea una excepción a la limitación de involucrar inmuebles y siendo más acertado en inmuebles mercantiles.

Conforme a la multicitada limitación y a lo indicado para que el corredor intervenga en actos que involucren inmuebles, se alude la siguiente disposición:

“Artículo 55.- El corredor está autorizado para tramitar la inscripción de pólizas y actas ante la autoridad registral correspondiente y, tratándose de inmuebles, está obligado a solicitar los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes relativos y a dar los avisos preventivos, de conformidad con la legislación aplicable”<sup>93</sup>.

Dicho precepto obliga al corredor a solicitar certificados de gravámenes y/o avisos preventivos cuando sea necesarios tratándose de inmuebles, lo que no es en contundencia claro, ya que como se ha visto se limita la intervención del corredor en todo tipo de actos que involucren inmuebles, con excepción de las leyes que lo autoricen.

### **2.1.3 Código de Comercio**

A continuación se entrara al análisis de los preceptos legales que contemplan la parte dogmática sobre la naturaleza de los actos en los cuales debe intervenir el corredor público.

El Código de Comercio dispone al respecto:

“Artículo 1o.- Los actos comerciales sólo se registrarán por lo dispuesto en este Código y las demás leyes mercantiles aplicables”<sup>94</sup>.

Se tiene en principio que los actos de comercio poseen como rango de aplicación el Código de Comercio, incluso a la letra se dispone que sólo se registrarán por el precepto mencionado y posteriormente por las demás leyes mercantiles.

Puesto que el corredor público es regulado por la Ley Federal de Correduría Pública y su reglamento para intervenir en hechos y actos propiamente mercantiles, se

---

<sup>93</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en octubre 08, 2016.

<sup>94</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en octubre 09, 2016.

puede considerar a estas disposiciones como leyes que regulan a una persona cuya función principal es garantizar la seguridad y certeza jurídicas en las transacciones comerciales, mismas disposiciones que deben estar debidamente relacionadas con las disposiciones que contemplan el marco jurídico en materia mercantil.

Propiamente se puede hablar de una debida relación entre el Código de Comercio y la Ley Federal de Correduría Pública y su reglamento para que al complementarse se eviten situaciones de contradicción o antinomias entre dichos preceptos.

Por otro lado se contempla a la legislación civil federal como supletoria a falta de disposiciones no previstas en el Código, como se transcribe a continuación:

“Artículo 2o.- A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal”<sup>95</sup>.

Por supuesto hay diversas situaciones que se han esclarecido atendiendo a la supletoriedad como lo veremos más adelante, en este capítulo únicamente se hará referencia a la legislación civil federal para delimitar la cuestión de que son o cuales son los bienes inmuebles que se consideran así por la legislación.

El Código de Comercio como se ha visto a lo largo del presente estudio y en reiteradas ocasiones, establece los supuestos en los que se consideran los actos de comercio, dicho artículo actualmente se conforma de veinticinco fracciones.

Siguiendo el mismo desarrollo en éste capítulo se referirán únicamente las fracciones en las cuales se tienen relación con inmuebles ya que como objeto principal de estudio se buscara la justificación respecto de limitar al corredor público para conocer de actos que los involucren.

“Artículo 75.- La ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos,

---

<sup>95</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en octubre 09, 2016.

muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

[...]

XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

XXV.- Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código<sup>96</sup>.

De las fracciones antes descritas contenidas en el Código de Comercio se puede deducir lo siguiente:

Primero son actos de comercio todas aquellas adquisiciones, enajenaciones y alquileres que conforme a lo establecido en el primer capítulo contengan el elemento de especulación comercial, es decir, la expectativa de obtener ganancias o un lucro con el acto celebrado, encontramos particularmente el elemento especulación que sin duda hace que dichos actos se reputen comerciales.

En segundo lugar se contempla las compras y ventas de inmuebles, siempre y cuando contengan al igual que en la fracción anterior el elemento de especulación comercial.

Del análisis de estas dos fracciones en conjunto se puede concluir que los actos de comercio que involucren inmuebles y los sujetos que intervengan tengan el propósito de especular con dichos inmuebles, estos deberán reputarse como actos de comercio y por ende deber ser regulados por la legislación comercial.

Lo anterior puede dar paso a considerar que el corredor público como perito en materia mercantil y con las facultades antes descritas pueda conocer de actos y hechos jurídicos que involucren inmuebles, únicamente si se trata de operaciones que involucren especulación comercial, o propiamente dicho sean de naturaleza mercantil.

---

<sup>96</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en octubre 09, 2016.

Ahora bien la fracción vigésimo cuarta refiere que se reputaran como actos de comercio las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

A manera de ejemplo de lo anterior se recordará que en el factoraje financiero expuesto con anterioridad en el capítulo primero, se puede dar la situación de enajenar los bienes ya sea muebles o inmuebles al hacer efectivo un cobro de derechos derivado de un contrato de factoraje financiero, lo que conlleva a calificar dicha operación como un acto derivado del comercio y por ende sean aplicables las leyes mercantiles.

Al profundizar y retomar la figura de compraventa vale decir que el mismo Código prevé en su artículo 371 las compraventas con el carácter de mercantil.

“Artículo 371.- Serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar”<sup>97</sup>.

Lo anterior contempla que una compraventa siempre y cuando sea reconocida con tal carácter, verbigracia fracción segunda del artículo 75 del Código en estudio, va ser considerada mercantil.

Por otro lado se contempla también que dichas compraventas basta que se realicen con el objeto preferente de traficar, es decir, contar con el elemento subjetivo y la intención de obtener un lucro sin inferir si se trata de bienes muebles o inmuebles.

Razones que hacen que las compraventas realizadas bajo ese tenor obtengan la naturaleza de mercantil a que tanto alude la Ley Federal de Correduría Pública y su reglamento para delimitar la intervención del corredor público en ciertos actos.

---

<sup>97</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en octubre 09, 2016.

## **2.1.4 Otras disposiciones**

### **2.1.4.1 Código Civil Federal**

Como se mencionó, cabe hacer referencia a la legislación civil federal para delimitar lo que es considerado bien inmueble, ya que el objeto de estudio del presente trabajo se refiere precisamente a la limitación de intervenir en actos que involucren inmuebles, considerándose a los mismos conforme a la legislación federal como:

“Artículo 750.- Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las

bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas<sup>98</sup>.

Pra efecto de ejemplificar, conforme a lo dispuesto en la fracción sexta, una máquina destinada a la industria por el propietario de una finca y cuya ocupación ordinaria de dicho sujeto sea el comercio, esa persona en su calidad de comerciante se verá impedido para solicitar los servicios de un corredor público para efecto de realizar ante su fe cualquier acto o hecho jurídico en el que intervenga, no importando su calidad de comerciante.

Un ejemplo por mencionar y que será materia de estudio más adelante, es aquel en que una persona moral dedicada dentro de su objeto social a la construcción, compra y venta de inmuebles, por el hecho de tratarse de inmuebles se vería impedida de igual manera para solicitar los servicios de un corredor público.

La anterior lleva a puntualizar que la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento no son claros en cuanto a su determinación de limitar la intervención del Corredor Público tratándose de inmuebles.

#### **2.1.4.2 Código Civil del Estado de México**

Por otro lado se tiene que dentro de las facultades del corredor público éste puede fungir como asesor jurídico inclusive en compraventas de inmuebles, tal como lo dispone el Código Civil del Estado de México.

“Artículo 7.601.- Las personas que asesoren para no dar forma legal a la compraventa de inmuebles, serán responsables de los daños y perjuicios que ocasionen a los contratantes, independientemente de la responsabilidad penal en que incurran. De igual manera son responsables los desarrolladores, constructores o lotificadores.

---

<sup>98</sup> Código Civil Federal, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>, consultado en octubre 09, 2016.



Los Fedatarios Públicos asesorarán gratuitamente a los interesados en este tipo de operaciones”<sup>99</sup>.

Es decir, el Código Civil del Estado de México prevé una excepción a la limitante que se establece en la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, abriendo paso al corredor público para el caso del Estado de México, a intervenir en su carácter de asesor jurídico para la compraventa de inmuebles, lo anterior se complementa con el artículo quinto transitorio de ese mismo ordenamiento que dispone:

“QUINTO.- Cuando en el presente Código se haga mención a Fedatario Público se entiende que quedan comprendidos bajo este concepto los Notarios Públicos del Estado de México y los Corredores Públicos habilitados para ejercer en la plaza correspondiente al Estado de México, y en este último caso sus actuaciones quedarán limitadas a las que provengan o deriven de la actividad mercantil de los solicitantes de sus servicios”<sup>100</sup>.

Con lo anterior se observa como ya se mencionó una excepción a la limitación objeto del presente estudio, pero cabe preguntarse:

¿Por qué se limita la intervención del corredor público en actos y hechos de naturaleza mercantil que involucran inmuebles?

Y aún más, vale preguntarse: ¿Por qué no se exceptúa la intervención del corredor público en actos y hechos jurídicos que involucran inmuebles con naturaleza mercantil?

Estas preguntas se trataran de responder durante el desarrollo del presente estudio.

Por lo pronto se intentará a continuación robustecer mediante criterio adoptado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la parte en que se considera que los actos y hechos jurídicos en que intervenga un comerciante y contemplen un

---

<sup>99</sup> Código Civil del Estado de México, en la página web del Gobierno del Estado de México, <http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig001.pdf>, consultado en octubre 09, 2016.

<sup>100</sup> Código Civil del Estado de México, en la página web del Gobierno del Estado de México, <http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig001.pdf>, consultado en octubre 09, 2016.

inmueble deber ser considerados mercantiles y por tanto ser regidos conforme la legislación mercantil.

### **2.1.5 Tesis jurisprudenciales**

La tesis que se analizara es la identificada como Tesis 1ª./J.73/2014. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, libro 13, diciembre de 2014, p. 122, con el rubro:

“COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL”<sup>101</sup>.

Dicha tesis surge de la contradicción de dos tesis aisladas con los rubros:

"COMPRAVENTA. LA VÍA PROCEDENTE PARA VENTILAR LA CONTROVERSIA DERIVA DE DICHO CONTRATO, CUANDO LA VENDEDORA DECLARA SER UNA PERSONA MORAL CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, ES LA ORDINARIA MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEA UN ACTO CIVIL."<sup>102</sup>

"COMPRAVENTA DE INMUEBLES. SI LA ADQUISICIÓN TIENE COMO FIN SU USO, DEBE CONSIDERARSE DE NATURALEZA CIVIL, CON INDEPENDENCIA DE QUE EL VENDEDOR SE DEDIQUE AL COMERCIO DE ESE TIPO DE BIENES."<sup>103</sup>

El tema central de la tesis es en relación sobre la procedencia de la vía, es decir si debe ventilarse sobre el ámbito civil o mercantil, cuando se trata de un contrato de

---

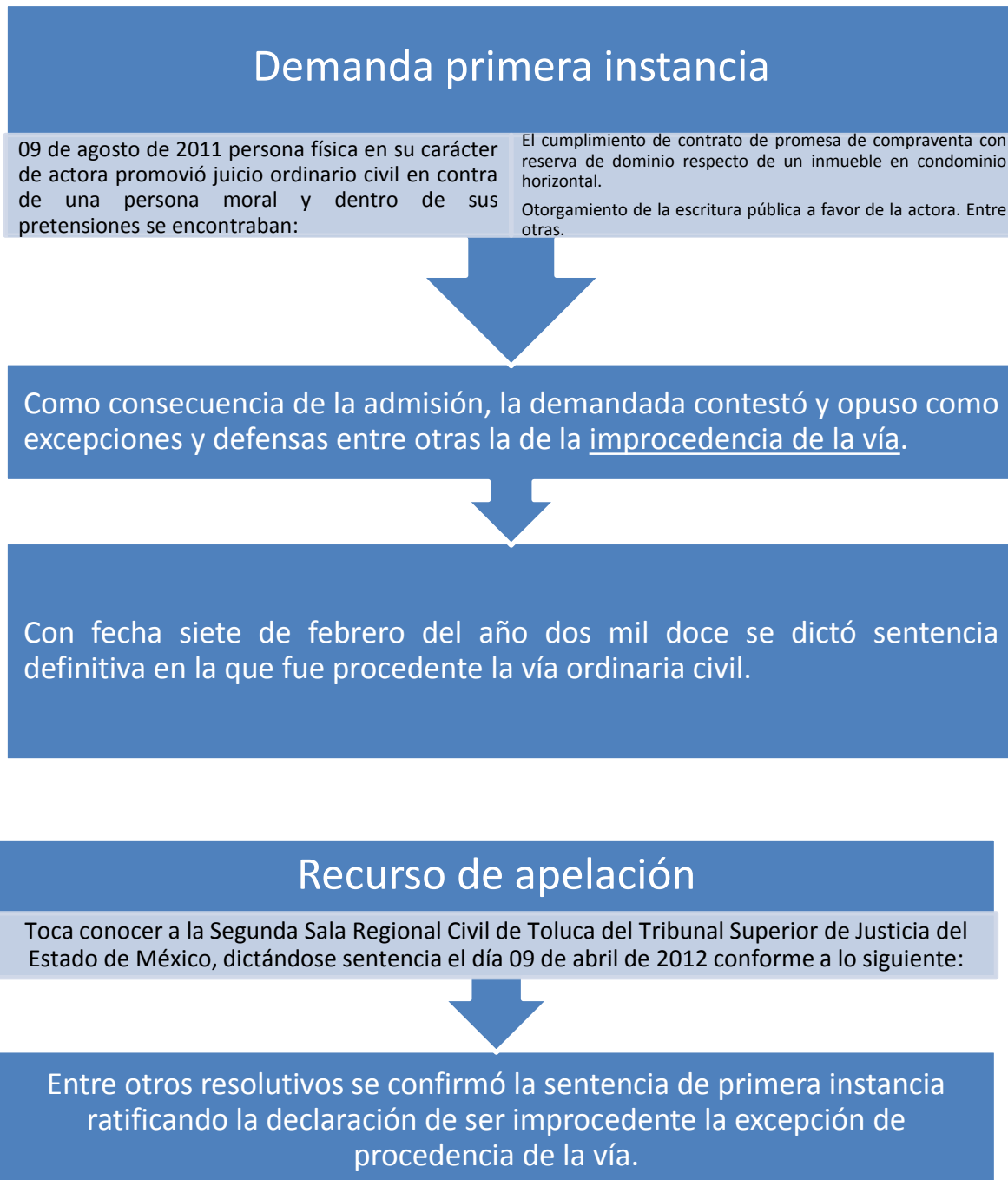
<sup>101</sup> Tesis 1ª./J.73/2014. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, libro 13, diciembre de 2014, p. 122, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 27, 2016.

<sup>102</sup> Tesis II.3o.C.5 C. Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 3, libro XX, mayo de 2013, p. 1758, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 27, 2016.

<sup>103</sup> Tesis XV.1o.1 C, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 2, libro XV, diciembre de 2002, p. 1293, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016.

compraventa en el que las partes son una sociedad mercantil y una persona física o particular, sin que este último sea considerado comerciante.

De forma breve se enunciará la cronología que llevó a resolver a las autoridades respecto de los asuntos que originaron las tesis aisladas arriba mencionadas.



## Juicio de amparo

Conoce el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, el cual resolvió el juicio de amparo directo, en sesión de 14 de junio de 2014

Conforme a la doctrina, se entiende como acto de comercio la actividad propia del ser humano, manifestada por la voluntad dirigida a la producción de consecuencias jurídicas, esto es, aquel en que la intervención de un sujeto comerciante implica una intermediación en el cambio de los bienes con la intención de obtener un provecho, esto es, un lucro.

La intermediación se da en la actividad del comercio practicada de un modo estable, con el propósito profesional de la especulación, lo que significa la presencia de un comerciante en la ejecución de los actos mercantiles, lo cual sería correcto, siempre y cuando los comerciantes sean los únicos que realizaran actos de comercio.

El órgano jurisdiccional señaló que la nota determinante de intermediación y especulación, así como la participación de un comerciante en el acto, no son suficientes para definir el acto de comercio, ya que hay actos a los que no es posible aplicarles una y otra y que no dejan de ser actos de comercio; por tanto, éstos se agrupan en categorías que dependerán de cómo estén considerados por las legislaciones positivas correspondientes.

De lo anterior infiere el órgano jurisdiccional que se trata entonces de un sistema mixto, tema que se ha tratado de explicar en el capítulo primero de la presente investigación y considerando además la clasificación doctrinal de los actos según el sujeto que los realiza,

Así pues el Tribunal sustenta su resolución conforme a la doctrina y a la tesis aislada con el rubro: "COMPRAVENTA. LOS CONTRATOS MIXTOS O UNILATERALMENTE MERCANTILES SE RIGEN POR LAS NORMAS DE

CARÁCTER MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEAN ACTOS CIVILES."<sup>104</sup>

Por lo que el tribunal federal llegó a la conclusión de que la aplicabilidad de la vía civil o mercantil respecto de los actos mixtos, no presenta o no debe representar controversia alguna debido a la solución establecida en el artículo 1050 del Código de Comercio:

“Artículo 1050.- Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles”<sup>105</sup>.

Se comparte la idea que expone el tribunal, se deduce que dicha disposición trata de evitar generar controversias que se susciten entre un sujeto que intervenga en un acto que para él sea de carácter civil y un sujeto que sin ir más lejos sea sin prueba en contrario una persona dedicada al comercio, debiéndose acatarse los ordenamientos mercantiles en tal situación.

Lo que conlleva a reflexionar que en todo caso un acto celebrado entre sujetos donde su intención sea meramente mercantil, es por ende indiscutible dichos actos deben regirse por la legislación mercantil.

Ahora bien cabe señalar que para determinar además que no solo los sujetos de manera individual son quienes realizan actos de comercio el órgano jurisdiccional hizo referencia a las personas morales, cuando estas dentro de su objeto social tienen como actividad preponderante, el construir y vender casas, eso hace valer aún más que su actividad principal es la compraventa de inmuebles con ánimo de obtener un lucro.

Lo anterior conlleva a una especulación comercial; y en términos del artículo 75 tal como lo señaló el Tribunal en la tesis de estudio, es indudable que aquélla realiza

---

<sup>104</sup> Tesis I.3o.C.347 C, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XVI, agosto de 2002, p. 1256, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016.

<sup>105</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en octubre 27, 2016.

un acto de comercio, conforme a la fracción II del artículo 75 del Código de Comercio. Lo que hace considerar que dichos actos jurídicos deberían ser regulados y/o considerados dentro de las facultades del corredor público, ya que tienen una naturaleza simplemente mercantil.

Con todo lo antepuesto y con algunas más consideraciones que se hacen constar en el cuerpo de la tesis objeto de análisis, el Tribunal Federal justificó la naturaleza mixta en un contrato de compraventa, en consecuencia el órgano jurisdiccional concedió el amparo a la quejosa para efecto de dejar insubsistente el acto reclamado, señalándose además que se debían seguir los lineamientos, en el sentido de que es improcedente la vía civil, pues lo correcto es la mercantil, debiéndose resolver lo procedente, lo que dio origen a la tesis aislada con el rubro:

"COMPRAVENTA. LA VÍA PROCEDENTE PARA VENTILAR LA CONTROVERSIA DERIVA DE DICHO CONTRATO, CUANDO LA VENDEDORA DECLARA SER UNA PERSONA MORAL CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, ES LA ORDINARIA MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEA UN ACTO CIVIL."<sup>106</sup>

Por otro lado y pasando a la segunda tesis aislada, fue el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, quien resolvió un juicio de amparo directo con el número 74/2012, con las siguientes características:

---

<sup>106</sup> Tesis II.3o.C.5 C. Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 3, libro XX, mayo de 2013, p. 1758, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016.

## Demanda primera instancia

El 04 de mayo de 2010 una persona física demanda a otra persona física en la vía ordinaria mercantil lo siguiente:

El pago de una cantidad cierta, por concepto de saldo del precio pactado por el inmueble objeto de la controversia.

Pago de intereses moratorios.

Se admite la demanda y la parte demandada contestó entre otras excepciones y defensas la improcedencia de la vía.

La demandada manifestó que el actor es una persona física, propietaria de un fraccionamiento y con tal carácter vendió el inmueble a la demandada, idicando que en consecuencia la compraventa fue realizada con el proposito de especular comercialmente en terminos del artículo 75 fracción II del Código de Comercio.

El juez tuvo por no contestada la demanda, al no haberse presentado en tiempo y forma

El juez dicto sentencia, en la que se resolvió que fue procedente la vía ordinaria civil y acogió las pretenciones del actor.

## Recurso de apelación

Conoce la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California.

Dictó sentencia y decidió revocar la sentencia recurrida, para que el juez responsable determinara que la vía ordinaria civil era improcedente, dejando a salvo los derechos de la actora.

## Juicio de amparo

Conoce el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, el cual resuelve el amparo directo en sentencia del 09 de agosto de 2011

El Tribunal Colegiado partió de la base de que dicho quejoso sí se dedicaba al comercio de inmuebles y, a partir de esa importante premisa, otorgó la protección constitucional, en razón a las consideraciones siguientes:

Señaló que, conforme a los artículos 75, 76, 371 y 1049 del Código de Comercio, se advierte que todas aquellas compraventas que se realicen con el fin de llevar a cabo una especulación comercial, revisten de una naturaleza mercantil y, por tanto, conforme al contenido del último de los preceptos referidos, las controversias que se susciten entre los contratantes deben ventilarse acorde a la legislación especial.

El órgano jurisdiccional indicó que la especulación comercial, como fin del contrato de compraventa, está vinculado con un aspecto interno que motiva a los contratantes a desplegar el acto jurídico referido, ya que resultan de naturaleza mercantil los actos jurídicos traslativos de dominio a cambio de un precio cierto y en dinero, siempre que tengan como ulterior finalidad tal especulación.

Con base en lo descrito y tomando en consideración un punto que resulta interesante se plantea en el artículo 76 del Código de Comercio:

“Artículo 76.- No son actos de comercio la compra de artículos o mercaderías que para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes: ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la práctica de su oficio”<sup>107</sup>.

Al respecto el tribunal toma en consideración que la intención o ánimo por el cual se celebra el traslado del dominio del bien no revela por sí mismo la naturaleza de la compraventa por lo que entra a un estudio en el que determinó: cuando el bien

<sup>107</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en octubre 28, 2016.



se adquiere para su uso o consumo, en tal caso no se considerara por la legislación mercantil como un acto de comercio.

Lo que parece lógico si se atiende a lo dispuesto en el citado artículo 76 del Código de Comercio, ya que se exceptúan en todo caso los artículos o mercaderías para uso personal, entiendo el sentido de la disposición aquello sobre lo que no se está especulando una ganancia o lucro.

El Tribunal Colegiado concluyó que si la adquisición de un inmueble tiene como fin su uso, debe considerarse la compraventa respectiva de naturaleza civil, y advierte que se debe delimitar a que la compra sea para el uso o consumo propio, es decir para utilizar para sí el inmueble.

Como consecuencia de lo anterior el Tribunal Colegiado concedió el amparo al quejoso, y ordenó a la Sala responsable se abstuviera de considerar suficiente para declarar la improcedencia de la vía que el vendedor tenía como finalidad la especulación comercial. Tal ejecutorio dio origen a la tesis aislada con el rubro:

**"COMPRAVENTA DE INMUEBLES. SI LA ADQUISICIÓN TIENE COMO FIN SU USO, DEBE CONSIDERARSE DE NATURALEZA CIVIL, CON INDEPENDENCIA DE QUE EL VENDEDOR SE DEDIQUE AL COMERCIO DE ESE TIPO DE BIENES."**<sup>108</sup>

Después de haber estudiado las posturas de los Tribunales, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, manifiesta que coincide sustancialmente con el criterio sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y después de hacer su respectivo análisis sostiene que debe prevalecer con carácter de jurisprudencia las tesis con los rubros:

**"COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN**

---

<sup>108</sup> Tesis XV.1o.1 C, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 2, libro XV, diciembre de 2002, p. 1293, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016.

## ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO”<sup>109</sup>.

La cual al tener un sustento tanto doctrinal como de derecho positivo, hace ver que no cabría duda alguna sobre una controversia suscitada entre un acto jurídico entre un comerciante y/o persona moral con una persona física, lo que conlleva a sostener aún con mayor razón, que los actos jurídicos entre comerciantes y/o personas morales, es decir actos meramente mercantiles que involucren inmuebles deben ser ventilados por la legislación mercantil y por ende por sus leyes complementarias.

Por otro lado surge la tesis con el rubro:

“COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL”<sup>110</sup>

Por cuanto hace a la tesis en comento cabe señalar que es importante distinguir conforme al Código de Comercio el fin que se persiga cuando alguna de las partes comparece en su carácter de comerciante, es decir si se persigue una especulación, lo anterior para evitar confusión al momento de elegir la vía por la cual se deberá resolver una controversia.

Porque es claro conforme al artículo 1050 que cuando exista controversia y exista en una de las partes el interés mercantil, dicha controversia deberá regirse conforme a las leyes mercantiles.

Un ejemplar de la tesis que se analizó se agrega como apéndice al presente trabajo de investigación con la letra “A”.

---

<sup>109</sup> Tesis 1ª./J.72/2014, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, libro 13, diciembre de 2014, p. 123, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016

<sup>110</sup> Tesis 1ª./J.73/2014. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, libro 13, diciembre de 2014, p. 122, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016.

## 2.2 ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE EL CORREDOR DE COMERCIO COLEGIADO EN ESPAÑA Y EL CORREDOR PÚBLICO EN MÉXICO

Con base en el método comparativo, el cual, “consiste en la comparación de fenómenos por sus semejanzas y diferencias”<sup>111</sup> y aún más “como método se debe a las ventajas que otorga como instrumento para la comparación. Al comparar y contrastar se verifica la relación entre sujetos comparados”<sup>112</sup>, el mismo ayudará a determinar ventajas, desventajas, posibilidades o imposibilidades de considerar la adaptación de una figura similar al corredor público en otro país.

Dicho lo anterior se analiza cómo caso concreto al corredor en España, ya que al encontrarse entre otros problemas en similar situación respecto a la problemática de intervención en actos que involucran inmuebles con naturaleza mercantil, la figura se transformó para unirse al cuerpo de Notarios en España.

El presente apartado tiene como finalidad examinar mediante un estudio de micro comparación, en el cual, “se selecciona un tema en específico dentro de un sistema jurídico, lo que tiene que ver con seleccionar el sujeto a comparar”<sup>113</sup>, y con ello conocer el funcionamiento que en su momento tuvo la figura del corredor de comercio colegiado en España.

Se pretende también determinar, si es factible considerar una unificación del corredor público con el cuerpo del notariado en México, o en su caso, por qué no sería aplicable una fusión de ese tipo en nuestro país.

La fusión que tuvo el corredor de comercio en España, se puede pensar, surge por el constante cambio y modernización a que se deben someter las leyes de un país,

---

<sup>111</sup> Ponce de León Armenta, Luis, *Metodología del Derecho*, México, Porrúa, 2016, p 73.

<sup>112</sup> Mancera Cota, Adrián, Consideraciones durante el proceso comparativo, México, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/121/art/art7.htm>, consultado en agosto 16, 2016.

<sup>113</sup> Mancera Cota, Adrián, Consideraciones durante el proceso comparativo, México, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/121/art/art7.htm>, consultado en agosto 16, 2016.

ya que en diversas partes del mundo existe una tendencia a acoplar el derecho mercantil con el derecho civil.

Inclusive lo anterior puede ser visto como una consecuencia, tal como lo menciona John Henry Merryman: “Por un proceso gradual pero aparentemente inexorable, el derecho mercantil deja de ser un campo paralelo dentro del área del derecho privado y se convierte en una división o una especialización del derecho civil. El derecho civil se está volviendo sinónimo del derecho privado; el derecho mercantil se está ‘civilizando’.”<sup>114</sup>

Lo que hace cuestionar si en el sistema legal mexicano podría ser operable la unificación de la legislación civil con la mercantil y/o la unificación de los notarios con los corredores en México.

Cuestionamiento que merece un estudio más profundo, por supuesto, pero para efectos del presente trabajo de investigación se preverá lo concerniente a las consecuencias que traería consigo una fusión como se dio en España, entre el corredor de comercio colegiado (figura mercantil) con el notariado (figura civil).

Esa unificación se determinó por diversas circunstancias, mismas que se trataran de exponer a grandes rasgos en el desarrollo de este apartado y así tener herramientas para esclarecer ventajas o desventajas que podrían suscitarse con una fusión entre el corredor público y el notariado en México.

Es por ello la importancia de conocer en forma breve, la figura y facultades que poseía el corredor de comercio colegiado en España antes de la fusión, y posteriormente conocer las situaciones y el momento en que se decide la unificación, para concluir si sería posible su aplicación en el sistema legal mexicano.

Cabe mencionar que el elemento base para obtención de información sobre la correduría pública en España, es un compendio elaborado por el Licenciado Federico G. Lucio Decanini<sup>115</sup>, quien se dio a la tarea de compilar la totalidad de

---

<sup>114</sup> Henry Merryman, Jonh y Pérez Perdomo, Rogelio, *La tradición jurídica romano-canónica*, México, Fondo de Cultura Económica, 2014, p. 173.

<sup>115</sup> Corredor Público número 31 de la Plaza Distrito Federal

publicaciones de la revista “Tribuna Mercantil”, realizadas por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio de España.

### **2.2.1 Corredor de Comercio colegiado en España. Marco conceptual y normativo**

Se comenzara por referir el origen de la denominación del corredor en España:

“Por lo que afecta a la denominación de corredor de comercio, fue utilizada genéricamente en algunos puertos del norte, como San Sebastián o Santander, e indirectamente en Madrid, donde uno de los dos gremios de corredores se denominaba de ‘número y del comercio’. ¿Cómo siendo una nomenclatura tan marginal triunfó posteriormente en la redacción del Código? La contestación se encuentra, como muchas otras respuestas, en Francia. Aunque el código napoleónico llamaba a los corredores ‘courtiers de merchandises’ en París se llamaban comúnmente ‘courtiers de commerce’, nominación, por otra parte, oficial en Marsella.”<sup>116</sup>

Se observa que la denominación de corredor en España emana del Código Napoleónico, y como se recordará en el capítulo primero sobre la breve reseña de la Evolución del Código de Comercio en México (figura 1), el primer Código mexicano de Comercio también tiene raíces francesas.

Pero a pesar de que el primer Código Mexicano es influenciado por el Código Francés, lo es más directamente el Código de Comercio Español de 1885, ya que es la fuente principal del Código de 1889 vigente en México.

Lo anterior conlleva a determinar y considerar acertada la figura del corredor en España como objeto de estudio de comparación.

---

<sup>116</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Ríos Segarra, Ernesto, “El nombre de las cosas”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 2, noviembre-diciembre de 1996, p. 6.

Ahora bien, tal como se refiere en un diccionario financiero español, en España se encuentran reconocidos a dos tipos de corredores:

“Agentes mediadores colegiados. Cuenta con fe pública pero no tienen sueldo a cargo de presupuestos de las administraciones públicas.

Agentes mediadores libres. No tienen fe pública.”<sup>117</sup>

Para efecto de comparación se aludirá únicamente al corredor de comercio colegiado, quien conforme a los artículos 88 y 93 del Código de Comercio español<sup>118</sup> están sujetos a las leyes mercantiles y poseen fe pública.

El Corredor de comercio según lo cataloga una enciclopedia jurídica española menciona:

“Se trata de un cuerpo de funcionarios públicos al que se accede por oposición y cuya función es la promoción e intervención de contratos mercantiles entre partes, dando fe de los mismos en su condición de fedatarios públicos colegiados. Su intervención en forma legal acredita la identidad y capacidad de los contratantes y el otorgamiento del acto o contrato haciendo fe en juicio los asientos de sus libros y las pólizas expedidas por los mismos.”<sup>119</sup>

Conforme a lo anterior, se hace notar que las actividades del corredor de comercio colegiado recaen importantemente sobre contratos mercantiles.

El mismo diccionario financiero español antes consultado menciona las actividades mercantiles que revisten al Corredor español.

“Su trabajo es el de promoción e intervención de contratos mercantiles entre partes, dando fe de los mismos en su condición de fedatarios públicos colegiados. Por lo tanto pueden intervenir en todos los contratos mercantiles dando fe de ellos, donde aparece la cercanía al notario.

Por lo tanto, su trabajo se caracteriza por dar fe como notarios mercantiles y hacer de mediadores en el concierto de las operaciones.

---

<sup>117</sup> En la página <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/corredor-de-comercio/>, consultado en octubre 29, 2016.

<sup>118</sup> Código de Comercio, en la página web del Gobierno de España, <http://www.boe.es/>, consultado en noviembre 12, 2016.

<sup>119</sup> En la página <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/corredores-de-comercio/corredores-de-comercio.htm>, consultado en octubre 29, 2016.

Su régimen disciplinario será, en general, el previsto para los funcionarios civiles de la Administración del Estado.”<sup>120</sup>

Como complemento de lo anterior es acertada la opinión del porque los corredores de comercio colegiados en España asumen un cargo público:

“Con su incorporación al Colegio asumen la condición de funcionarios públicos en régimen de arancel, es decir, sin sueldo a cargo de los presupuestos de las administraciones públicas y con el carácter de notarios cuando actúen en su plaza respectiva y en las operaciones mercantiles propias de su oficio, que habrán de asentar en el correspondiente Libro-Registro, con expresión de los nombres y el domicilio de los contratantes, la materia y las condiciones de los contratos, y sus libros y pólizas serán documento público haciendo fe en juicio.”<sup>121</sup>

Como se puede observar, en primer plano que los corredores de comercio en España, gozan de fe pública para la celebración de sus actos.

Un elemento importante de las nociones anteriores, es referente a la función principal de los corredores de comercio, siendo esta: la promoción e intervención de contratos mercantiles, lo que hace muy restrictivas sus actuaciones, en comparación con las facultades o atribuciones del corredor Público en México.

Lo anterior hace relevante elaborar una comparación entre el Corredor colegiado de España y el Corredor público de México.

### **2.2.2 Comparación entre el Corredor Público: Caso México y España**

El estudio de comparación servirá para conocer las atribuciones y facultades que la legislación española consideraba para los corredores de comercio colegiados y las que actualmente contemplan para el corredor público la legislación mexicana.

De las concepciones anteriores se observa que al igual que en México “el Corredor de Comercio Colegiado es un fedatario público especializado en el tráfico

---

<sup>120</sup> En la página <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/corredor-de-comercio/>, consultado en octubre 29, 2016.

<sup>121</sup> En la página <http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>, consultado en octubre 29, 2016.

mercantil”<sup>122</sup>, la diferencia en ambas figuras radica en las facultades que le otorga la ley a cada uno de ellos.

De la misma manera en el mismo plano los corredores de comercio en España como el corredor público en México, gozan de fe pública para la celebración de sus actos.

### 2.2.2.1 Marco normativo

Para comenzar con una comparación a fondo, es menester hacer referencia a la legislación que regula a cada Corredor.

Figura 4. Legislación que regula al corredor en México y en España.

<p align="center"><b>Corredor de Comercio Colegiado</b></p> <p align="center"><b>(España)</b></p>	<p align="center"><b>Corredor Público</b></p> <p align="center"><b>(México)</b></p>
<p align="center"><b>Disposiciones que prevén sus funciones</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Código de Comercio (art. 95 y 106)<sup>123</sup></li> <li>• Reglamento para el Régimen Interior de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio (art. 33 y 35)<sup>124</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley Federal de Correduría Pública (art. 6)<sup>125</sup></li> <li>• Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública (art. 53)<sup>126</sup></li> </ul>

En la anterior figura se puede observar como en la legislación española el Corredor de comercio encontraba su soporte en el Código de Comercio español y su funcionamiento en una ley reglamentaria.

En cambio en México se crea (en 1992) una Ley Federal para regular las funciones del Corredor Público, derogando las disposiciones que se encontraban de igual manera contenidas en un Código de Comercio, lo que concluye en dar especial

<sup>122</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Prías Picardo, Adolfo, “Editorial”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 9, enero-febrero de 1998, p. 2.

<sup>123</sup> Código de Comercio, en la página web del Gobierno de España, <http://www.boe.es/>, consultado en noviembre 12, 2016.

<sup>124</sup> Real Decreto 1251/1997, de 24 de julio de 1997, en la página web del Gobierno de España, <http://www.boe.es/>, consultado en noviembre 12, 2016.

<sup>125</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfc.html>, consultado en noviembre 12, 2016.

<sup>126</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en noviembre 12, 2016.



atención a la figura del Corredor Público creando una ley especial con su debida ley reglamentaria.

### 2.2.2.2 Facultades y funciones

Por otro lado atendiendo a las facultades o atribuciones que se confieren en dichas legislaciones se tienen las siguientes:

Figura 5. Obligaciones del corredor de comercio colegiado en España

<b>Código de Comercio (art. 95)</b>
<p>“Será obligación de los agentes colegiados:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Asegurarse de la identidad y capacidad legal para contratar de las personas en cuyos negocios intervengan, y, en su caso, de la legitimidad de las firmas de los contratantes;</li><li>- Proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de hacer supuestos que induzcan a error a los contratantes.</li><li>- Guardar secreto en todo lo que concierna a las negociaciones que hicieren, y no revelar los nombres de las personas que se las encarguen, a menos que exija lo contrario la Ley o la naturaleza de las operaciones, o que los interesados consientan en que sus nombres sean conocidos.</li><li>- Expedir, a costa de los interesados que la pidieren, certificación de los asientos respectivos de sus contratos.”</li></ul>

Del anterior artículo se desprende que el Corredor colegiado debe actuar como un profesional con su potestad de fedatario público para actuar en operaciones relativas a contratos.

Figura 5.1 Atribuciones del corredor de comercio colegiado en España

<b>Código de Comercio (art. 106)</b>
<p>“Además de las obligaciones comunes a todos los Agentes mediadores del comercio, que enumera el artículo 95, los Corredores colegiados de Comercio estarán obligados:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Responder legalmente de la autenticidad de la firma del último cedente, en las negociaciones de letras de cambio u otros valores endosables.</li><li>- Asistir y dar fe, en los contratos de compraventa, de la entrega de los efectos y de su pago, si los interesados lo exigieren.</li><li>- Recoger del cedente y entregar al tomador las letras o efectos endosables que se hubieren negociado con su intervención.</li><li>- Recoger del tomador y entregar al cedente el importe de las letras o valores endosables negociados.</li></ul>

Además de las obligaciones contenidas en el artículo 95 y 106 del Código de comercio español, los Corredores de comercio están facultados para asistir y dar fe en contratos de compraventa sin especificarse limitación alguna para su actuación.

Por otro lado se tienen contenidas las facultades del Corredor público de comercio en México en la Ley Federal de Correduría Pública encontrándose las siguientes:

Figura 6 Facultades del Corredor Público en México

<b>Ley Federal de Correduría Pública (art. 6)</b>
<p>“Al corredor público corresponde:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometán a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente;</li><li>- Asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias del comercio;</li><li>- Actuar como árbitro, a solicitud de las partes, en la solución de controversias derivadas de actos, contratos o convenios de naturaleza mercantil, así como las que resulten entre proveedores y consumidores, de acuerdo con la ley de la materia;</li><li>- Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos 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, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil;</li><li>- Actuar como fedatario en la constitución y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles incluso aquellos en los que se haga constar la representación orgánica;</li><li>- Cotejar y certificar las copias de las pólizas o actas que hayan sido otorgadas ante ellos, así como de los documentos que hayan tenido a la vista que sean de los referidos en los artículos 33 a 50 del Código de Comercio, y</li><li>- Las demás funciones que le señalen la Ley Federal de Correduría Pública y otras leyes o reglamentos.</li></ul>

De la información anterior, se puede determinar que la legislación mexicana prevé mayores atribuciones al corredor público, no sólo en el sentido de ser intermediario, asesor jurídico o fedatario en materia de contratos mercantiles para dar certeza a la celebración de los mismos, como lo hace la legislación española.

En México los corredores adquieren además las siguientes facultades:

- a) Perito valuador
- b) Árbitro,
- c) Inclusive prevé funciones que otras leyes o reglamentos le señalen.

Esas facultades hacen más extensos sus conocimientos en materia mercantil, lo que lo convierte en perito.

Se debe reflexionar también sobre la manera en que cada una de las figuras desarrolla sus atribuciones y más aún el momento histórico de su creación.

Por ejemplo en México, como se relató en la Revista Tribuna Mercantil el Tratado de Libre Comercio fue parte fundamental para impulsar a la Correduría Pública en México.

“Ambas figuras comparten rasgos y funciones muy similares. Así, las disposiciones y normativas originarias que dan pie a la creación de los corredores de comercio en uno y en otro país se producen de forma muy pareja. Sin embargo, tanto las nuevas necesidades del tráfico económico como la integración de México y comunidades supranacionales como ocurrió tras la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLC) dieron pie a cometer un desarrollo legislativo mucho más profundo y actualizado sobre la figura y función del corredor mexicano, cuyo resultado ha sido la Ley Federal de Correduría Pública de 1992. Este proceso, aún compartiendo un contexto económico muy semejante, no ha tenido, sin embargo, su correspondiente en España que, comparativamente, se encuentra atrasada en la materia.”<sup>127</sup>

Por ende se podría anticipar y decir que la correduría en México ha tenido una mayor injerencia para el desarrollo de las actividades comerciales del país.

Por otro lado se puede considerar que en España las funciones más pretendidas a un Corredor de comercio colegiado eran las operaciones referentes a contratos con

---

<sup>127</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Cachón Blanco, José Enrique, “La especialización de la fe pública: El modelo mexicano”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 3, enero-febrero de 1997, p. 4.

instituciones bancarias, tal como lo menciona un artículo de la revista Tribuna Mercantil.

“El Corredor de Comercio Colegiado interviene diariamente en contratos de préstamo y crédito otorgados por entidades de crédito, buena parte de las cuales tienen como prestatario, acreditado o avalista a uno o varios consumidores o usuarios bancarios.”<sup>128</sup>

Motivo por el cual se considera que el corredor de comercio colegiado, conforme a las disposiciones que regulan sus funciones, debe cerciorarse de la identidad de las partes en los contratos que revestían para ellos una actividad diaria y en gran cantidad.

Como se ha comentado reiteradamente, el comercio es motor y parte fundamental del desarrollo comercial en un país, esa actividad puede convertirse vulnerable, muchas veces por la agilidad que a veces se requiere para llevar a cabo una transacción y como consecuencia se puede dejar desprotegido a un sector o alguna parte interviniente que no es especialista en la materia.

Lo anterior llevó a buscar un medio de protección que en España fue atribuido al propio corredor de Comercio y que en su momento constituyó una parte en sus atribuciones.

“El Corredor de Comercio Colegiado, como fedatario público, constituye una pieza importante en el actual sistema jurídico de protección al consumidor. Su carácter de fedatario especializado en el tráfico mercantil, le permite atender con especial eficacia la necesidad legislativa de proteger a la parte más débil del contrato, es decir, al consumidor.”<sup>129</sup>

Esto hace ver, que así como es tan cambiante la actividad comercial de un país, la legislación se debe adecuar a los cambios tanto jurídicos como en la práctica, y en

---

<sup>128</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Deus Valencia, Juan, “El contrato de préstamo”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 2, noviembre-diciembre de 1996, p. 7.

<sup>129</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Cachón Blanco, José Enrique, “La función del corredor de comercio en el sistema de protección al consumidor”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 8, noviembre-diciembre de 1997, p. 1.

consecuencia el corredor público no debe verse rebasado en las actividades que debe procurar.

Asimismo, es preciso y conveniente hablar a grandes rasgos de las similitudes que existen entre ambas figuras objeto de la comparación, como lo es en el ámbito administrativo y práctico.

“Consecuentemente con el carácter del tráfico en que se opera, y al igual que ocurre en España, el Corredor depende administrativamente de un Ministerio de contenido económico. Concretamente de la Dirección General de Registro Mercantil y Correduría también.

Dicha unión en una Dirección General de los Corredores con el Registro Mercantil es absolutamente lógica, puesto que en México los documentos intervenidos por Corredor constituyen el vehículo idóneo de inscripción de los actos y contratos mercantiles. Así, las pólizas intervenidas por Corredor tienen la naturaleza de instrumento público y son inscribibles en los Registros Públicos”<sup>130</sup>.

En México el corredor público es habilitado por el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Economía, quien es la que vigila el buen cumplimiento de sus intervenciones y por otro lado se está en constante intervención con el Registro Público de Comercio, para que, como en España se realice lo relativo a inscripción de los documentos que así lo requieran.

En cuanto a los instrumentos que otorgan el carácter de público a las actuaciones celebradas ante los corredores de ambos países, se contemplan para el caso de México, en la Sección Tercera De las Pólizas y Actas en el Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública<sup>131</sup> y por otro lado:

“En el caso español, la póliza tiene el mismo carácter de documento público tal y como se desprende el artículo 1.216 del Código Civil y del artículo 93 del Código de Comercio y como se encuentra recogido en una jurisprudencia del Tribunal Supremo más que centenaria. Asimismo, la inscripción en el Registro Mercantil de la póliza intervenida

---

<sup>130</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Cachón Blanco, José Enrique, “La especialización de la fe pública: el modelo mexicano”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 3, enero-febrero de 1997, p. 4.

<sup>131</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en noviembre 13, 2016.

por Corredor de comercio, en cuanto documento público, se encuentra reconocida por el artículo 18 del Código de Comercio, aunque el Reglamento del Registro Mercantil vulnera este principio legal.”<sup>132</sup>

La anterior similitud, hace referencia en ambos casos a la publicidad y certeza jurídica que deben tener las actuaciones de los corredores.

En el ámbito práctico o en la forma de operar también se encuentra una semejanza muy notoria, ya que en ambos casos se debe contar con personal como apoyo para el eficaz y ágil funcionamiento de la correduría.

“La correduría nació como un producto del comercio y, por lo tanto, obtuvo, por mimetismo de éste, gran parte de sus pautas de comportamiento. También, como es lógico, cada época marcó su sello en la organización interna del trabajo. Al igual que para el antiguo mercader, para el corredor desarrollar su ocupación completamente solo, cuanto menos era tedioso y probablemente imposible. Por esta razón, el corredor, desde antiguo, intentó proveerse de un orden administrativo que le permitiera desarrollar más fácilmente su función y, si llegara el caso, ampliarla abarcando más clientela.”<sup>133</sup>

Esto hacer ver la importancia de una correduría pública, que al ser efectiva atraería consigo más operaciones de su competencia y naturaleza, y con ello agilizar y beneficiar los trámites de quien se lo soliciten, lo que se traduciría en beneficio del desarrollo comercial del país.

---

<sup>132</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Cachón Blanco, José Enrique, “La especialización de la fe pública: el modelo mexicano”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 3, enero-febrero de 1997, p. 4.

<sup>133</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Cachón Blanco, José Enrique, “La especialización de la fe pública: el modelo mexicano”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 3, enero-febrero de 1997, p. 4.

### 2.2.2.3 Facultades en materia de inmuebles

Un punto medular en cuanto a las funciones o atribuciones de ambos corredores, es la intervención en actos que involucran inmuebles mercantiles.

Y tal como se ha mostrado en los apartados precedentes, es un tema de relevancia, situación que también fue controvertida en España en el siguiente contexto.

“La doctrina moderna considera al Derecho Mercantil como la parte del Derecho Privado que regula la empresa, a los empresarios y la actividad profesional que desarrollan mediante su organización, por lo que tendrán naturaleza mercantil todos los negocios jurídicos afectados por este tráfico.”<sup>134</sup>

En relación a lo anterior y como se ha visto en parte del capítulo primero, la doctrina en general prevé diversos actos de naturaleza mercantil que pueden involucrar inmuebles, y en consecuencia deberán ser considerados de naturaleza mercantil.

Por otro lado como parte del capítulo segundo respecto de la legislación mexicana, se puede considerar que la misma es ambigua, al considerar actos mercantiles que deben ventilarse por las leyes mercantiles pero limitar la intervención al corredor en actos que involucran inmuebles.

Por su parte la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronunció en sentido de considerar por jurisprudencia los actos comerciales que involucren inmuebles, materia mercantil.

En España, la controversia versaba en el sentido de que los inmuebles con naturaleza mercantil, no podían ser contemplados por la legislación mercantil, por el hecho no encontrarse expresamente contenida su regulación en el Código de Comercio, motivo que imposibilitaba la intervención de los corredores de comercio colegiados, tal como nos lo da a conocer un artículo en la revista Tribuna Mercantil.

---

<sup>134</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Otero, Arturo y Norzagaray, Carlos, “Confusión de confusiones”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 10, marzo-abril de 1998, p. 1.

“Se trata de una cuestión que, resultando pacífica en la práctica diaria, pues el tráfico reconoce la naturaleza mercantil de un gran número de negocios jurídicos sobre bienes inmuebles, ha sido controvertida por no existir una manifestación clara y terminante de las leyes.”<sup>135</sup>

Situación semejante se advierte en la legislación mexicana, en el sentido de no existir una manifestación clara, determinante y/o justificada, que limite la actuación del corredor público en actos que involucran inmuebles mercantiles.

Por otro lado se encuentra la concordancia de interpretación jurídica que se ha realizado respecto del tema.

Es así entonces que las autoridades rebosan en relación con los inmuebles y su registro.

“Junto a ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), como responsable de los registros del tráfico inmobiliario, ha venido rechazando su naturaleza mercantil. Sin embargo, en sus resoluciones de 1 y 30 de abril de 1997, rectifica y reconoce el carácter mercantil de la compraventa de inmuebles.”<sup>136</sup>

Cabe resaltar que el Código mexicano sí regula las compraventas mercantiles de inmuebles, lo que se limita de manera infundada es la actuación del Corredor en dicha situación.

Como consecuencia de lo anterior y para efecto de ilustrar y abundar respecto de los actos de compraventa mercantiles que involucran inmuebles, se desglosa la siguiente información entre Códigos de Comercio.

---

<sup>135</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Otero, Arturo y Norzagaray, Carlos, “Confusión de confusiones”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 10, marzo-abril de 1998, p. 1.

<sup>136</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Otero, Arturo y Norzagaray, Carlos, “Confusión de confusiones”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 10, marzo-abril de 1998, p. 1.



Figura 7. Compraventa y permuta mercantiles en el Código de Comercio Español de 1885.

<b>Código de Comercio Español de 1885<sup>137</sup></b>
<b>(vigente)</b>
<b>“TÍTULO VI</b>
<b><u>De la compraventa y permuta mercantiles y de la transferencia de créditos no endosables</u></b>
<b>Sección primera. De la compraventa</b>
Artículo 325.
<u>Será mercantil la compraventa de cosas muebles</u> para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa.
Artículo 326.
<u>No se reputarán mercantiles:</u>
1.º Las compras de efectos destinados al consumo del comprador o de la persona por cuyo encargo se adquirieren.
2.º Las ventas que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos, de los frutos o productos de sus cosechas o ganados, o de las especies en que se les paguen las rentas.
3.º Las ventas que, de los objetos contruidos o fabricados por los artesanos, hicieren éstos en sus talleres.
4.º La reventa que haga cualquier persona no comerciante del resto de los acopios que hizo para su consumo.”

Como se puede verificar, el Código de Comercio Español únicamente refiere a las compraventas mercantiles en el sentido de referirse a bienes muebles, dejando de lado los actos, que como bien se ha señalado, en el basto ámbito mercantil pueden involucrar inmuebles. Situación que motivo las confusiones para la intervención de los corredores de comercio en España.

---

<sup>137</sup> Código de Comercio, en la página web del Gobierno de España, <http://www.boe.es/>, consultado en noviembre 19, 2016.

Figura 8. Compraventa y permuta mercantiles en el Código de Comercio Mexicano de 1889.

<p><b>Código de Comercio Mexicano de 1889<sup>138</sup></b></p> <p>(vigente)</p>
<p><b>“TITULO SEXTO</b></p> <p><b><u>De la Compraventa y Permuta Mercantiles, de la Cesión de Créditos Comerciales y de la Consignación Mercantil</u></b></p> <p><b>CAPITULO I</b></p> <p><b>De la Compraventa</b></p> <p><u>Artículo 371.- Serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.”</u></p> <p>Con relación a lo anterior se hace referencia al siguiente artículo:</p> <p style="text-align: center;"><b>“Del Comercio en General</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TITULO PRIMERO</b></p> <p><b>De los Actos de Comercio y de los Contratos Mercantiles en General</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPITULO I</b></p> <p>De los Actos de Comercio</p> <p>Artículo 75.- <u>La ley reputa actos de comercio:</u></p> <p>I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;</p> <p>II.- <u>Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;</u></p> <p>[..]</p>

Por lo que respecta al Código de Comercio Mexicano, se puede valorar una situación totalmente distinta, ya que la legislación contempla expresamente que inmuebles pueden ser considerados por las leyes mercantiles para su regulación, motivo que genera de igual manera confusiones para la intervención de los

<sup>138</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en noviembre 19, 2016.

corredores públicos en México, escenario que deja ver claramente una ambivalencia en la Ley mexicana.

Derivado de las disposiciones anteriores, se tuvo que realizar una interpretación jurídica para determinar la naturaleza de actos mercantiles que involucre inmuebles.

Por cuanto hace a España, un artículo de la multicitada revista Tribuna Mercantil refiere lo que se dispuso en una jurisprudencia:

“Así lo reconoce la jurisprudencia cuando se realice en el ejercicio de una actividad mercantil o vaya unida a otra transacción sobre bienes inmuebles. Los inmuebles se consideran las “mercaderías” objeto del tráfico típico de las sociedades inmobiliarias, por lo que deben contabilizarse dentro del activo circulante y no en el inmovilizado, según el art. 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y las adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad.”<sup>139</sup>

En México como se desprende del análisis realizado en el punto número 2.1.5 Tesis Jurisprudenciales, la jurisprudencia con el rubro: "COMPRAVENTA. LA VÍA PROCEDENTE PARA VENTILAR LA CONTROVERSIA DERIVA DE DICHO CONTRATO, CUANDO LA VENDEDORA DECLARA SER UNA PERSONA MORAL CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, ES LA ORDINARIA MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEA UN ACTO CIVIL.”<sup>140</sup> Hace saber sin lugar a dudas, inclusive por la contradicción de tesis de la que deriva, que son de naturaleza mercantil ciertos actos que involucran inmuebles y por ende deben regirse por la legislación de la materia.

### **2.2.3 El corredor de comercio colegiado en la actualidad**

Las controversias anteriores, conllevaron por un lado a los corredores de ambos países, a pugnar por la aprobación y reconocimiento de sus actuaciones en actos

---

<sup>139</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Otero, Arturo y Norzagaray, Carlos, “Confusión de confusiones”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 10, marzo-abril de 1998, p. 2.

<sup>140</sup> Tesis II.3o.C.5 C. Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 3, libro XX, mayo de 2013, p. 1758, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en octubre 28, 2016.

que involucran inmuebles, pero por otro lado han causado gran polémica al cuerpo de Notarios en ambos países.

Por ejemplo en España, el conflicto entre notarios y corredores es de orden general en la Unión Europea, pero también lo fue para poder reconocerlo como fedatario.

#### “El corredor y la Unión Europea

La situación del Corredor de Comercio ante la Unión Europea fue el tema de la intervención de Felipe Carrión quien analizó la resolución del Parlamento Europeo del 18 de enero de 1994 destacando la existencia en España de fedatarios públicos distintos de los Notarios, peculiaridad que se repite en otros países de la Unión Europea tal y como reconoce el Parlamento Europeo, quien ha expresado repetidamente la existencia de una disparidad tanto en el Derecho Notarial como el Estatuto de los Fedatarios. De esta manera, el Corredor de Comercio participa en lo esencial de las características del Notario latino, sin que ello suponga desconocer la existencia de diferencias de actuación entre Notarios y Corredores. En este sentido, ni la existencia de la Unión Europea en general ni la armonización de la dación de fe pública tienen que implicar necesariamente la desaparición de los diversos tipos de fedatarios públicos, tal y como se ha pronunciado al respecto la Comisión Europea.”<sup>141</sup>

En el anterior párrafo se hace ver que para la Unión Europea no solamente existen los notarios como fedatarios, sino que deben tomarse en cuenta en ese sentido a los corredores de comercio como fedatarios y con diversas atribuciones a los notarios, pero deben ser reconocidos ambos.

Las discrepancias entre facultades o actos en que podía intervenir el corredor de comercio colegiado en España llegaron al punto en que el Gobierno Español decidió unificar o fusionar los dos cuerpos de fedatarios.

Lo anterior se propició por diversas razones, pero no fue fácil la decisión, ya que como se menciona en el siguiente artículo los notarios se resistían a la fusión.

“Hasta hoy, los notarios habían sido el cuerpo más reticente a la fusión. En el proceso siempre ha influido la fuerte regulación de la actividad de los notarios, sin olvidar el miedo de muchos profesionales a la pérdida de facultades en la actualidad, un notario puede desempeñar la labor

---

<sup>141</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Cachón Blanco, José Enrique, “El corredor y la Unión Europea”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 5, mayo-junio de 1997, p. 2.

de un corredor, pero éste no puede realizar todas las funciones del primero.

Sin embargo, ambas profesiones comparten más similitudes que diferencias. Simplificando al máximo las cosas, se podría decir que su actividad se limita a la mera extensión de una firma. Algo demasiado sencillo si no fuera porque esa firma es esencial para que millones de contratos de todo tipo tengan validez. 'Notarios y corredores realizan una labor paralela, de ahí que sea conveniente un acercamiento', asegura José Aristónico García, miembro del Consejo General del Notariado."<sup>142</sup>

Conforme al artículo anterior se considera, que si bien es cierto, la unificación, puede ser funcional en el aspecto de que ambas figuras tanto notarios como corredores comparten ciertas similitudes y en consecuencia pueden realizarlas ambos por el hecho de ser fedatarios públicos, en el caso de México, es viable considerar un previo estudio de comparación entre ambas figuras para determinar si aplicaría en la misma medida.

En este sentido, es de notar que el corredor de comercio en España se ve beneficiado pues se ampliaron sus facultades, tal como se refiere en una guía jurídica española:

“El desarrollo reglamentario se llevó a cabo mediante el Real Decreto 1643/2000, de 22 septiembre 2000 del que es conveniente destacar lo siguiente:

a) La integración en el Cuerpo de Notarios de los Corredores de Comercio Colegiados conlleva la aplicación a éstos en su integridad del régimen jurídico personal del Notario previsto en la legislación notarial, en sustitución del que les era propio.

b) Se aclara que a partir de la unificación, además de las actuaciones y formas de documentación previstas en la legislación notarial, corresponderán también a todos los Notarios las permitidas por la legislación hasta ahora aplicable a los Corredores de Comercio Colegiados.

c) Desde la unificación, todos los Notarios estarán obligados a llevar no solo los libros previstos en la legislación notarial sino también el libro-

---

<sup>142</sup> En la página <http://www.elmundo.es/nuevaeconomia/99/NE009/NE009-14.html>, consultado en octubre 29, 2016.

registro de operaciones mercantiles, teniendo en cuenta las modificaciones operadas por el Real Decreto 45/2007.”<sup>143</sup>

Como consecuencia de la fusión se reformaron entre otras leyes o figuras auxiliares de los corredores (como Registro Inmobiliario, o las selecciones al cuerpo de fedatarios), el régimen de integración del cuerpo de notarios, quedando de la siguiente manera:

“Integración de un Cuerpo único de Notarios, que dependerá del Ministerio de Justicia. Desaparecerán, pues, las competencias de control sobre los Corredores de Comercio Colegiados detentadas en la actualidad por el Ministerio de Economía y Hacienda.”<sup>144</sup>

La anterior fusión quedó legislada en Real Decreto 1643/2000<sup>145</sup>, de fecha 22 de septiembre de 2000 para la efectiva integración de los Cuerpos de Corredores de Comercio Colegiados y de Notarios, en uno solo al que se le denomina actualmente Cuerpo único de Notarios.

Dicha fusión fue vista por la comunidad mercantil como una renovación de fe pública tanto en funciones como servicios, es decir, trajo consigo beneficios para agilización de trámites, ajustes de tarifas arancelarias, entre otras.

“La fusión impulsará la creación de oficinas conjuntas que ahorrarán numerosos trámites al consumidor. Y provocará una bajada de aranceles. No obstante, el Estado seguirá fijando las tarifas, lo que dificulta, inevitablemente, la competencia.”<sup>146</sup>

Como se ha mencionado a lo largo del presente trabajo, estos elementos benefactores a la sociedad se buscan de igual manera en el reconocimiento que se pueda dar a las actuaciones del corredor público en México, en actos que involucren inmuebles con naturaleza mercantil.

---

<sup>143</sup> En la página <http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>, consultado en octubre 29, 2016.

<sup>144</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Ibáñez Jiménez, Javier, “Fusión de corredores de comercio y notarios”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 20, enero-febrero de 2000, p. 1.

<sup>145</sup> Real Decreto 1643/2000, en la página web del Gobierno de España, <http://www.boe.es/>, consultado en noviembre 19, 2016.

<sup>146</sup> En la página <http://www.elmundo.es/nuevaeconomia/99/NE009/NE009-14.html>, consultado en noviembre 26, 2016.

Aunado a lo anterior, el corredor público como se mencionó, adquiere funciones para ejercer en el ámbito civil, lo que incitó a los corredores a pronunciarse en el sentido de un nuevo reto por la fusión para la correduría pública.

“La integración de los Corredores de Comercio Colegiados en el Notariado implica una nueva y decisiva etapa en el desarrollo histórico de la Fe Pública Mercantil. Aunque algunos quizás lo interpreten como el final de la Fe Pública Mercantil especializada, hay múltiples razones para considerar esta etapa más como un hito histórico positivo que como un final.

[.] Con esta integración, no sólo se satisface la reivindicación histórica del Corredor de Comercio en cuanto a asumir plenas facultades en el orden mercantil, sino que se le atribuye la Fe Pública general incluso en el orden civil”<sup>147</sup>

Por otro lado volviendo a la opinión pública, un artículo publicado en una página de internet española señaló que:

“Por razón de interés general e incremento de la libre competencia, y con la finalidad de modernizar y dar mayor eficiencia al sistema de fe pública, mejorando la atención al ciudadano, se lleva a cabo la fusión de los Cuerpos de Notarios y Corredores de Comercio Colegiados que ejercen la fe pública extrarregistral, de acuerdo con los respectivos Colegios y Corporaciones, en un Cuerpo único de Notarios.”<sup>148</sup>

Se entiende que la fusión debe beneficiar a la sociedad en general, al Cuerpo de Notarios y Corredores Colegiados, a las dependencias relacionadas con éstas instituciones y evitar la confusión en trámites relacionados con los fedatarios (notarios y corredores de comercio), finalidad que aparentemente se ha cumplido, ya que no se encuentran a la mano o de manera pronta comentarios en contrario.

---

<sup>147</sup> Lucio Decanini, Federico (Compilador), Ibáñez Jiménez, Javier, “Fusión de corredores de comercio y notarios”, Tribuna Mercantil, Revista de Fe Pública Mercantil, núm 20, enero-febrero de 2000, p. 2.

<sup>148</sup> En la página [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/l55-1999.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/l55-1999.html), consultado en noviembre 26, 2016.

Con base en la información anterior y con el panorama expuesto, se dejan ver algunas semejanzas y diferencias entre el extinto corredor de comercio colegiado en España y el actual corredor público en México.

A continuación se incluirán las semejanzas y diferencias detectadas para determinar si es viable considerar, proponer o eliminar la opción que se estableció con la figura del corredor de comercio colegiado en España.

Figura 9 Semejanzas

<p align="center"><b>Corredor de Comercio Colegiado (España)</b></p>	<p align="center"><b>Corredor Público (México)</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Mismo origen.</li> <li>b) Fedatarios Públicos (especialistas en materia mercantil).</li> <li>c) Regulados por la legislación mercantil (Código de Comercio).</li> <li>d) Dependen de la Institución de Gobierno de Economía de su país.</li> <li>e) Se tienen que cerciorar de la capacidad e identidad de las partes que intervienen en los actos ante su fe.</li> <li>f) Los instrumentos que emiten (pólizas y/o actas) hacen prueba plena en los juicios.</li> <li>g) Actúan bajo un libro de registro.</li> <li>h) Relación directa con los Registros Públicos de su país.</li> <li>i) Desarrollan sus actividades en una Correduría, cual si funcionara como un despacho.</li> <li>j) Imposibilitados para actuar en actos que involucran inmuebles con naturaleza mercantil. Aunque en distintos contextos.</li> <li>k) Conflictos y/o divergencias con el cuerpo notarial.</li> </ul>	

En resumen se puede decir que los Corredores de ambos países comparten el mismo origen, su actuación la realizan como fedatarios públicos y su fin primordial es desarrollar actividades relativas al comercio.



Por cuanto hace a las diferencias se encontraron las siguientes:

Figura 10 Diferencias

<p align="center"><b>Corredor de Comercio Colegiado (España)</b></p>	<p align="center"><b>Corredor Público (México)</b></p>
<p>a) Se dividen en dos tipos: - Colegiados (Fe pública) - Libres</p>	<p>a) En México existe sólo una figura del corredor público.</p>
<p>b) Se regulan mediante el Código de Comercio y un Reglamento</p>	<p>b) Se crea una Ley especial para su regulación con su Reglamento.</p>
<p>c) Facultades para intervenir en actos jurídicos de naturaleza mercantil</p>	<p>c) Se le otorgan más facultades, como ser perito valuador, árbitro, actuar en actos y hechos de naturaleza mercantil y demás funciones que le señalen otras leyes o reglamentos.</p>
<p>d) Son considerados funcionarios públicos.</p>	<p>d) No son funcionarios públicos.</p>
<p>e) Sus honorarios estaban contenidos en un arancel que establecía el Gobierno.</p>	<p>e) Sus honorarios pueden ser pactados libremente.</p>
<p>f) No se encuentra algún antecedente que impulsara su progreso.</p>	<p>f) Su progresión se vio impulsada por la firma de un Tratado Internacional (TLC).</p>
<p>g) Estaba obligado a la protección del consumidor.</p>	<p>g) No se regula alguna protección al consumidor.</p>
<p>h) Su limitación para intervenir en actos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles, es en razón de no encontrarse expresamente regulada en el Código de Comercio.</p>	<p>h) Su limitación para intervenir en actos que involucren inmuebles, es por la limitación que la Ley Federal de Correduría Pública impone.</p>

## 2.3 REFLEXIÓN

Una vez verificadas las semejanzas y diferencias entre ambos corredores, se podrá realizar un análisis para considerar, si es factible o no, aplicar el método de la unificación en México, para resolver la problemática existente en la intervención del corredor público en actos que involucren inmuebles con naturaleza mercantil.

Como se desprende del análisis de los cuadros anteriores, se observa que efectivamente parecieran ambos corredores tener más semejanzas que diferencias, pero las diferencias existentes se consideran más distintivas en el campo de actuación.

Es decir, el corredor público mexicano detenta más atribuciones y con ello requiere más especialización en la materia, que lo convierte en un especialista en materia mercantil.

En España, al parecer el corredor no tuvo tanta relevancia para el desarrollo comercial de su país, puesto que se veía limitado a la actuación en actos (contratos) mercantiles, lo que llevo a verse superado por ese avance comercial.

A la par de las controversias suscitadas y por pretender intervenir en actos que involucran inmuebles, se buscó su unificación en base a la modernidad, ya que era preferible evitar contratiempos con confusiones internas de leyes y abrir paso a la presteza y sin duda prescindir de conflictos.

Cuestión que en México, si bien es cierto, se pudiera subsanar con la integración en un solo cuerpo de fedatarios y evitar así cambios en las leyes, es razonable afirmar que la figura del corredor en México, es más efectiva que en España, y en consecuencia se puede pensar en una estructura que delimite en mejor sentido sus actuaciones mercantiles.

Contrastando con la actualidad, los inmuebles deben ser considerados en la medida de su naturaleza por las leyes mercantiles, para el caso de México, son eminentemente actos de comercio y que para efectos de legislación mexicana están contemplados en el Código de comercio pero sería menester adecuar la leyes auxiliares en ese sentido.

Lo anterior quiere decir, que no es necesario unificarse con el cuerpo de notarios en México para que se pueda reconocer la intervención del corredor en actos que involucren inmuebles mercantiles, ya que la finalidad es el beneficio de la sociedad y con ello un mejor desarrollo comercial para el país.

Por otro lado respecto de la legislación, si bien es cierto, el actual Código Mexicano tiene como antecedente el Código de Comercio Español, también es cierto, que el Estado Mexicano propició más la importancia del Corredor, al crear una legislación especial que lo regula, dejando a su vez una ambivalencia entre el Código de Comercio y la Ley Federal de la Correduría Pública, en tanto que en España se creó una laguna respecto de no prever los actos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles.

En ese sentido, al plantearse la unificación, se considera se estaría más en una desventaja al eliminar una figura que por naturaleza debe ser especialista en la materia y que por el otro lado para sacar provecho de la misma lo factible estaría en reconocer su intervención en actos que involucren inmuebles comerciales.

Cabe mencionar que al no permitirse la plena intervención del corredor en actos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles, se estaría reduciendo como ocurrió en España, el campo de actuación del corredor de comercio colegiado y por ende se reducen las actuaciones y con ello los propios corredores, situación que acercaría la posibilidad de un retroceso en las expectativas de la figura del corredor público en México.

En conclusión: Se debe reconocer la intervención en los actos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles al Corredor público en México para evitar las confusiones y problemáticas que se suscitaron con el corredor de comercio colegiado en España y así evitar un posible detrimento de la figura en México.

## Capítulo 3

### **Problemática en la intervención del corredor público tratándose de inmuebles**

En el presente capítulo se trazó como objetivo de estudio analizar la problemática existente, cuando el corredor público interviene como fedatario público en actos que involucran inmuebles, y para cumplirlo se han establecido lineamientos metodológicos para guiar la investigación utilizando el método de caso para lograr obtener los resultados que culminarán con la demostración de la hipótesis.

#### **Lineamientos de la investigación**

Con apoyo en el método de estudio de caso se abordará el presente capítulo para analizar una de las problemáticas con las que se encuentra el corredor público al intervenir en actos que involucran inmuebles.

Se contempla que “un caso es algo específico, tiene un funcionamiento específico; es un sistema integrado. Como tal, sigue patrones de conducta, los cuales tienen consistencia y secuencialidad”<sup>149</sup> es por ello que se toma un caso en una situación real en la que un corredor público actúa ejerciendo la fe pública para formalizar un acto en el que se involucra un inmueble.

El estudio del caso que se analizará se divide en dos partes:

- c) Se planteará un caso jurídico tomado de un escenario real, puesto que el mismo, deriva de la formalización de una asamblea general extraordinaria de accionistas de una sociedad anónima y la misma consta en póliza otorgada por un corredor público en el Estado de Jalisco.
- d) Se realizará el análisis de la ejecutoria que deriva de una contradicción de tesis procedente de la jurisprudencia identificada como Tesis 1ª./J.64/2009.

---

<sup>149</sup> Tárres, María Luisa (coordinadora), Gundermann Kroll, Hans, El Colegio de México, México, 2015, p.233

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474.

Para desarrollar el planteamiento anterior se conducirá conforme a lo siguiente:

1º.- Estudio del caso identificado como tema sensible entre notarios y corredores: la fe pública en la transmisión de bienes inmuebles.

2º.- Análisis del problema derivado de la jurisprudencia identificada como Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, estableciéndose notas las cuales se traducirán en puntos críticos.

3º.- Se identificarán las alternativas de solución destacando las más adecuadas para la solución de problemas.

4º.- Derivado de lo anterior se obtendrán resultados preliminares.

5º.- Los resultados obtenidos se confrontarán con las observaciones que realice el Comité Tutoral y con ello se fortalecerá la propuesta de solución.

6º.- Posteriormente se realizará una nueva confrontación de los resultados con las nuevas fuentes y observaciones adquiridas del Comité Tutoral.

7º.- Producto de lo anterior se obtendrá la propuesta de solución al problema y se demostrará la hipótesis en el capítulo sucesivo.

Una vez expuesto lo anterior se procede a dar paso al análisis del caso de estudio.

### **Estudio de caso**

Antes de entrar al estudio que se plantea sobre la formalización de un acta de asamblea de una sociedad mercantil ante corredor público, la cual en su práctica involucró una operación con un inmueble, es importante enfatizar el análisis que se ha realizado sobre la teoría del acto de comercio.

Es por ello que al retomar tanto la citada teoría y con ello los elementos de la misma, —como por ejemplo el lucro, la especulación y el tráfico comercial—, se deben actualizar a los casos en que se vea involucrado un inmueble en un acto de naturaleza mercantil.

En ese mismo sentido tal como lo plantea Alfonso Casados diciendo que “es importante indicar que los actos jurídicos patrimoniales en la actualidad globalizada se han comercializado”<sup>150</sup>, y agrega “porque decir que existe una compra-venta en la que no se presenta utilidad, o en la que no hay reventa y con las condiciones de que ésta sea contemporánea y reconocible, es poco realizable en la práctica económica, ya que en el cambio o circulación de los bienes, cuando no son consumibles, siempre al final se presenta la utilidad”<sup>151</sup>

Se deja ver en consecuencia que en la actualidad es difícil encontrar que un acto en el cual se presente algún supuesto de los elementos del acto de comercio no contenga una naturaleza mercantil y más aún sería correcto indicar que al intervenir un sujeto que se reputa conforme a la ley comerciante, en el ejercicio de sus actividades conlleva a efectuar actos de naturaleza mercantil.

Aplicable a lo anterior se puede presentar en una sociedad anónima, misma que es reconocida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles<sup>152</sup> como sociedad mercantil y la cual en consecuencia se regula conforme a la legislación mercantil.

En el supuesto de una sociedad anónima al ejercer operaciones y para llevar a cabo su objeto social, con el cual, “los socios fijan los límites de la capacidad jurídica de la persona moral y, consecuentemente, su marco legal de acción, dentro de la esfera de capacidades generales y limitaciones establecidas por la ley”<sup>153</sup> es decir, la manera en que una sociedad mercantil realizará sus actividades para conseguir sus fines dentro de un marco legal.

---

<sup>150</sup> Casados Borde, Alfonso J., El método de estudio del derecho mercantil, México, Fontarama, 2013, p. 127.

<sup>151</sup> Casados Borde, Alfonso J., El método de estudio del derecho mercantil, México, Fontarama, 2013, p. 127.

<sup>152</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/144\\_140316.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/144_140316.pdf), consultado en octubre 21, 2017.

<sup>153</sup> García Rendón, Manuel, Sociedades mercantiles, México, Oxford University Press, 1999, p. 115.

Lo anterior se encuentra establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles en su numeral cuarto:

“Artículo 4o.- Se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1º de esta Ley.

Las sociedades mercantiles podrán realizar todos los actos de comercio necesarios para el cumplimiento de su objeto social, salvo lo expresamente prohibido por las leyes y los estatutos sociales.<sup>154</sup>

Continuándose con el ejemplo, se asume que una sociedad anónima en su condición de sociedad mercantil puede recurrir al uso de inmuebles para dar cumplimiento a su objeto social y dichos inmuebles pueden ser utilizados en pluralidad de escenarios, siendo o no parte del patrimonio de la sociedad, es decir, se pueden adquirir inmuebles para:

- Oficinas corporativas,
- Sucursales,
- Bodegas,
- Almacenes,
- Locales comerciales,
- Para la fabricación de productos,
- Naves industriales, entre otros.

Se asume entonces que las sociedades mercantiles adquieren inmuebles para realizar sus operaciones, mismos que deben considerarse comerciales y con la naturaleza mercantil que la doctrina comprende y que la misma ley advierte.

Así entonces señalado lo anterior se procederá al análisis del siguiente caso práctico.

---

<sup>154</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/144\\_140316.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/144_140316.pdf), consultado en octubre 21, 2017.

### **3.1 Póliza expedida por corredor público formalizando aumento de capital con aportación de bien inmueble**

Para el estudio del presente capítulo se analizará al caso derivado de la intervención del corredor público en la formalización de un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas en el Estado de Jalisco y que fue formalizada mediante póliza número 5,505 por el corredor público número 23 de la Plaza Jalisco con fecha 09 de octubre de 2003.

Los datos del caso fueron tomados como referencia del artículo titulado “La fe pública mercantil y la transmisión de bienes”<sup>155</sup> publicado por el Notario Público adscrito a la Notaria número 2 en Orizaba, Veracruz en la “Obra Conmemorativa por la Promulgación de los 20 años de la Ley Federal de Correduría Pública”, artículo que se agrega al apéndice del presente trabajo con la letra “B”.

La publicación y la ejecutoria derivada de la jurisprudencia identificada como Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474<sup>156</sup>, misma que se agrega como apéndice al presente trabajo de investigación con la letra “C”, nos hacen saber que el caso se presentó de la siguiente manera:

#### **Caso de tensión entre notarios y corredores: La fe pública en la transmisión de bienes inmuebles**

- a) Con fecha 09 de octubre de 2003 mediante póliza 5,055 la Sociedad Anónima “\*\*\*\*\*” protocolizó ante el corredor público número 23 de la Plaza Jalisco, un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, en la cual, entre otros puntos del orden del día se aprobó la emisión y suscripción de nuevas acciones y el aumento de capital social por la cantidad de \$4’320,000.00 M.N., mismo que se aumentaría mediante el pago de aportación en especie de bienes inmuebles.

---

<sup>155</sup> Secretaría de Economía, a través de la Dirección General de Normatividad Mercantil (coord.), “Obra conmemorativa por la promulgación de los 20 años de la Ley Federal de Correduría Pública”. México, 2013, consultado en <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/?P=8>.

<sup>156</sup> Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en abril 22, 2017.



- b) La sociedad "\*\*\*\*\*" fue demandada vía juicio ejecutivo mercantil con número de expediente 767/2004, radicado en el Juzgado Tercero de lo Civil con residencia en la Ciudad de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, y en dicho juicio se estableció mandamiento de ejecución de requerimiento de pago y embargo contra la sociedad demandada.
- c) La demandada sociedad "\*\*\*\*\*" en contra del mandamiento y embargo mencionados, promovió juicio de amparo indirecto, exhibiendo la póliza número 5,055 para efecto de acreditar la propiedad del inmueble embargado.
- d) En la sustanciación del juicio de amparo indirecto se decretó el sobreseimiento del juicio.
- e) Ante tal resultado la sociedad "\*\*\*\*\*" se inconformó e interpuso recurso de revisión, correspondiéndole el número 429/2007 en el Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito.
- f) Con fecha 21 de febrero de 2008 el Tribunal mencionado dictó ejecutoria revocando el sobreseimiento decretado en el juicio de amparo y en consecuencia concedió el amparo.
- g) Por otro lado la misma sociedad "\*\*\*\*\*" interpuso otra demanda de amparo indirecto, ahora contra del encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco y en contra del Juzgado Tercero de lo Civil con residencia en la misma ciudad.

Ya que según la sociedad "\*\*\*\*\*" se estaban vulnerando sus derechos de propiedad y posesión sobre el inmueble embargado en su carácter de persona extraña al juicio.

- h) En la sustanciación del anterior juicio de amparo indirecto se decretó el sobreseimiento del juicio.
- i) Ante tal resultado la sociedad "\*\*\*\*\*" se inconformó e interpuso recurso de revisión, correspondiéndole el número 378/2007 en el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito.

- j) El Tribunal arriba mencionado confirmó el sobreseimiento mediante ejecutoria. Argumentando que la póliza número 5,055 exhibida por la quejosa resultaba insuficiente para demostrar que era propietaria del inmueble embargado, ya que la póliza únicamente era eficaz para demostrar la celebración de asamblea de accionistas, aumento de capital y emisión y suscripción de nuevas acciones, en consecuencia carecía de interés jurídico para promover el juicio de amparo.

Del anterior resumen del caso se puede ver claramente cómo los Tribunales Colegiados toman resoluciones distintas, mismas que conllevan a la interposición de denuncia de contradicción de tesis presentada por el Magistrado presidente del Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito.

Derivado de ello la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en sesión de 3 de junio de 2009 aprobó la jurisprudencia que será objeto de análisis en el siguiente apartado.

### **3.2 Análisis del problema. Intervención de corredor público en actos que involucran inmuebles**

La tesis que se analiza a continuación es la identificada como: Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, con el rubro:

“INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. LA PÓLIZA EXPEDIDA POR UN CORREDOR PÚBLICO EN LA QUE CONSTA EL PAGO DE ACCIONES DEL CAPITAL SOCIAL DE UNA EMPRESA CON LA APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES, POR SÍ SOLA ES INEFICAZ PARA ACREDITARLO”<sup>157</sup>.

Como se mencionó, la tesis surge de la denuncia de una posible contradicción de criterios sustentados por los Tribunales Colegiados de Circuito Tercero y Quinto,

---

<sup>157</sup> Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en abril 22, 2017.

ambos en materia civil del Tercer Circuito, resolviendo los recursos de revisión a los amparos solicitados por la sociedad "\*\*\*\*\*", y en el ejercicio de sus funciones determinaron lo siguiente:

El Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito, según nos deja ver el estudio de las ejecutorias en contradicción de tesis en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación<sup>158</sup>, con la ejecutoria de fecha 06 de diciembre de 2007 para resolver el juicio de amparo en revisión 378/2007 que promovió la quejosa sociedad "\*\*\*\*\*", tuvo las siguientes consideraciones:

Que las pólizas expedidas por los corredores públicos tienen naturaleza mercantil y, por tanto, éstos carecen de facultades para autenticar o protocolizar actos traslativos de dominio de inmuebles que sirvan para la modificación del capital social de las empresas "por limitación expresa de la fracción V del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública; lo que obviamente se deberá realizar ante un fedatario público distinto (notario público)", ya que la transmisión de dominio de inmuebles con motivo del pago de las acciones son actos jurídicos de índole civil regulados por la legislación común.

Del párrafo anterior se puede observar claramente un error sustentando el hecho de que el pago de acciones tratándose de inmuebles es un acto de carácter civil, lo que se contradice a toda luz con la teoría del acto de comercio y lo establecido en la legislación.

Como se ha reiterado, los comerciantes en ejercicio de sus actividades propias realizan actos ocasionalmente mixtos y preponderantemente mercantiles.

Ahora bien si nos trasladamos bajo este esquema a las aportaciones de bienes inmuebles para un aumento de capital como lo realizó la sociedad "\*\*\*\*\*", tenemos lo siguiente:

El pago de acciones debe ser regulado por la materia mercantil tal como lo establece el artículo 22 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

---

<sup>158</sup> Número de Registro 22029. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en abril 22, 2017.

“Artículo 22.- Respecto a los títulos de deuda pública, a los billetes de banco, a las acciones de sociedades y a los demás títulos de crédito regulados por leyes especiales, se aplicará lo prescrito en las disposiciones legales relativas y, en cuanto ellas no prevengan, lo dispuesto por este Capítulo”<sup>159</sup>

Tomando en cuenta que el Capítulo a que se refiere el artículo anterior contempla lo relativo a los Títulos de Crédito y las diversas clases de títulos de crédito, entendiéndose a éstos conforme al artículo primero de la citada ley como:

Artículo 1o.- Son cosas mercantiles los títulos de crédito. Su emisión, expedición, endoso, aval o aceptación y las demás operaciones que en ellos se consignen, son actos de comercio. Los derechos y obligaciones derivados de los actos o contratos que hayan dado lugar a la emisión o transmisión de títulos de crédito, o se hayan practicado con éstos, se rigen por las normas enumeradas en el artículo 2o., cuando no se puedan ejercitar o cumplir separadamente del título, y por la Ley que corresponda a la naturaleza civil o mercantil de tales actos o contratos, en los demás casos.

Las operaciones de crédito que esta Ley reglamenta son actos de comercio.<sup>160</sup>

Conforme al artículo 1º citado, se tiene que las acciones y en el caso particular de la sociedad “\*\*\*\*\*” al ser una sociedad anónima, están debidamente contempladas en una ley especial como lo es la Ley Generales de Sociedades Mercantiles, y su emisión puede ser realizada inclusive por un corredor público.

Por otro lado se hace referencia a que en caso de no ejercitar o cumplir separadamente los derechos y obligaciones derivados de los títulos de crédito por entrar en controversia de la naturaleza mercantil o civil del cual derive, se estará a lo contemplando en el artículo segundo de la ley en comento.

---

<sup>159</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/Igtoc.htm>, consultado en abril 22, 2017.

<sup>160</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/Igtoc.htm>, consultado en abril 22, 2017.

Artículo 2o.- Los actos y las operaciones a que se refiere el artículo anterior, se rigen:

I.- Por lo dispuesto en esta Ley, y en las demás leyes especiales, relativas; en su defecto,

II.- Por la Legislación Mercantil general; en su defecto,

III.- Por los usos bancarios y mercantiles y, en defecto de éstos,

IV.- Por el Derecho Común, declarándose aplicable en toda la República, para los fines de esta ley, el Código Civil del Distrito Federal.<sup>161</sup>

Lo anterior deja ver claramente que al estar en presencia de un acto o contrato de naturaleza mercantil, sin más, inclusive por el orden de preferencia que se substancia en el artículo, se concibe que la aportación de bienes para un aumento en el capital de una sociedad anónima es de índole mercantil.

Un segundo punto de vista del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito se refiere a la protocolización de un acto traslativo de dominio, el cual se encuentra fuera de la competencia de un corredor.

"Entonces, si el corredor público interviene como fedatario, entre otros actos en la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, las pólizas o actas emitidas por el corredor público, estos actos jurídicos tienen una naturaleza exclusivamente mercantil, de manera que es una circunstancia que tiene que hacer constar el corredor público, de acuerdo a la naturaleza de ese tipo de sociedades; sin embargo, estas facultades no pueden hacerse extensivas a autenticar o protocolizar el acto traslativo de dominio que sirvió para la modificación del capital social, por limitación expresa de la fracción V del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública; lo que obviamente se deberá realizar ante un fedatario público distinto (notario público).

Como acertadamente se menciona el corredor en ejercicio de sus funciones conforme al artículo 53 fracción V, puede intervenir:

---

<sup>161</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/Igtoc.htm>, consultado en abril 22, 2017.

[...] V.- En la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación, extinción y demás actos de personas morales que por disposición de las leyes deban inscribirse en el Registro Público de Comercio, así como en la designación de sus representantes orgánicos y atribuciones y facultades de representación legal de que estén investidos, y [...]<sup>162</sup>

Lo que debe conllevar a regular todos los actos tendientes a ser realizados por las personas morales, debido a que la actividad de las mismas ejerciendo el comercio no se limita exclusivamente a lo mencionado por el artículo anterior, tan es así que la Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 11 prevé lo siguiente:

Artículo 11.- Salvo pacto en contrario, las aportaciones de bienes se entenderán traslativas de dominio. El riesgo de la cosa no será a cargo de la sociedad, sino hasta que se le haga la entrega respectiva.<sup>163</sup>

En la primera parte del citado artículo se puede discernir que siempre y cuando los socios estén de acuerdo en aceptar que los bienes que se aporten sean parte integrante de la sociedad, sin que se limite a decir de que bienes se tratan, es decir, se pueden contemplar tanto bienes muebles como inmuebles, traslativos de dominio, a la sociedad siempre y cuando no exista pacto en contrario.

Regresando a la protocolización de acta de asamblea general de accionistas de la sociedad “\*\*\*\*\*”, en un particular punto de vista lejos de exceder las facultades que se otorgan al corredor público para intervenir en actos propios de la sociedad, se actuó por parte del fedatario, en materia completamente ajustada a las actividades mercantiles de la sociedad “\*\*\*\*\*”, sin intervenir por dicha actuación en el ámbito civil.

---

<sup>162</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en abril 22, 2017.

<sup>163</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgs.m.htm>, consultado en abril 22, 2017.

Lo que conlleva determinar que no se podría hablar de exceder el ejercicio de las facultades del corredor público, sino de falta de analogía entre las legislaciones.

Es necesario mencionar el argumento que se vierte a la interpretación que debería tenerse del artículo 6º de la Ley federal de Correduría Pública, mismo que refiere el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, y que contempla lo siguiente:

"Lo señalado se corrobora con la interpretación histórica del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública que interesa, toda vez que el 11 once de diciembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, cuando emitieron su dictamen las comisiones respectivas de la Cámara de Senadores, como Cámara de Origen, sobre la iniciativa de ley presentada por el Ejecutivo Federal, de veinticinco de noviembre del propio año, propusieron que en el artículo 6o., fracción V y VI, de la iniciativa en comento, no se incluyera entre las atribuciones de los corredores públicos, la de autenticar actos traslativos de dominio de inmuebles, ya que consideraron que esa función debía reservarse a los notarios públicos, habida cuenta su carácter eminentemente civil y su pertenencia al ámbito de competencia local.

El texto deja ver que con la creación de la Ley Federal de Correduría Pública en el año de 1992 y como ocurre con casi toda la normatividad creada, es menester adecuar el contenido de la misma, conforme a la situación y la transformación propia de un país.

En caso particular en el ámbito mercantil, los preceptos y más aún las interpretaciones se deben adecuar a las necesidades presentes de sus entes, en este caso de los comerciantes, lo anterior con objeto de dar fluidez y hacer eficaz la aplicación de las normas mercantiles.

Por ello se hace evidente que los actos relacionados con comerciantes no son del todo *eminente* civiles, sino que su aplicación abarca, hoy en día y sin dudarlo en un futuro, cada vez más actos mixtos y meramente mercantiles.

De los argumentos esgrimidos por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, se determinó que la póliza exhibida por la sociedad "\*\*\*\*\*" no era documento suficiente para demostrar la propiedad del inmueble sujeto a embargo, tal como se deja ver a continuación:

"Por consiguiente, en el caso la póliza \*\*\*\*\*, que la quejosa adjuntó a la demanda de garantías, es insuficiente para demostrar que es propietaria del inmueble embargado en el juicio mercantil ejecutivo 767/2004, del índice del Juzgado Tercero de lo Civil de Puerto Vallarta, toda vez que dicha póliza sólo tiene eficacia para demostrar que tuvo verificativo el 30 treinta de septiembre de 2003 dos mil tres, la asamblea general extraordinaria de accionistas de la empresa \*\*\*\*\*, el aumento de capital social y la emisión y suscripción de nuevas acciones; en virtud que la actuación de los corredores públicos como fedatarios públicos se limita para hacer constar esos actos o hechos que se refieren a la naturaleza mercantil, exclusivamente, máxime que el artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública no autoriza a darle certidumbre a un acto traslativo de dominio de un inmueble de naturaleza civil, por prohibición expresa de la fracción V del precepto invocado.

De tal argumento, se desprende y se atribuye el carácter de civil a la materia de inmuebles, sin tomar en cuenta un planteamiento más profundo, en el sentido de considerar que el acto tiene una naturaleza mercantil y como consecuencia deriva en la transmisión de un inmueble, y que la doctrina y la ley inclusive prevén como acto mercantil, pero sin reglamentarse como sería debido o beneficioso a la actividad comercial.

En consecuencia el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, resolvió de la siguiente manera:

"Por lo expuesto y con apoyo además en el artículo 90 de la Ley de Amparo, se resuelve:

"PRIMERO. Se confirma la sentencia sujeta a revisión.

"SEGUNDO. Se sobresee en el juicio de amparo 328/2007-I, promovido por \*\*\*\*\*, contra los actos y las autoridades que se precisan en el resultando primero de esta ejecutoria."

El citado criterio lo reiteró el mismo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en la diversa ejecutoria de quince de mayo de dos mil ocho, correspondiente a la resolución del amparo en revisión 154/2008.

Por su parte el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito al resolver el juicio de amparo en revisión con el número 429/2007, consideró:

"Sin que sea óbice que en la cláusula segunda de la póliza cuestionada se asentara que: '... Consecuentemente, se formalizan los acuerdos tomados en dicha asamblea y se dan por reproducidos en los términos señalados' (foja 32 del juicio de amparo), ya que, se insiste, el aludido corredor no dio forma al pago de las acciones con inmuebles, sino que simplemente protocolizó el acta de asamblea donde se tomó la decisión de incrementar el capital social de la empresa mercantil quejosa, lo que no es lo mismo, toda vez que protocolizar es el acto en que se incorpora al protocolo una escritura, matriz u otro documento que exija esta formalidad: en tanto que formalizar significa dar a una cosa la última forma o dar el carácter de seriedad a lo que no lo tenía hasta entonces', por lo que el corredor público cuando protocolizó el acta de asamblea solamente dio certeza de ese acto, pero en modo alguna formalizó un contrato de compraventa de inmuebles, tan así sucedió que en la resolución quinta de la referida asamblea se asentó lo siguiente: 'Quinta. En virtud de la presente aportación en especie, los inmuebles antes descritos pasan desde este momento a ser propiedad de la sociedad \*\*\*\*\*, quedando obligada la empresa \*\*\*\*\*, por conducto de su representante \*\*\*\*\*, a otorgar ante la fe del notario público de su elección, la escritura pública respectiva a favor de la adquirente ...'



Uno de los argumentos en que el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, sustenta que la sociedad “\*\*\*\*\*”, sí acreditó la debida personalidad para otorgar el amparo en contra del embargo, es en relación a dar cierta legitimidad a la póliza expedida por corredor público.

Señalando que el acto que se protocolizó conforme a las facultades conferidas al corredor, es la de la celebración de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad “\*\*\*\*\*”.

Inclusive se entiende que dicho acto se tiene que realizar sin más conforme a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles:

Artículo 194.- [...] Cuando por cualquiera circunstancia no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, se protocolizará ante fedatario público.

Las actas de las Asambleas Extraordinarias serán protocolizadas ante fedatario público e inscritas en el Registro Público de Comercio.<sup>164</sup>

Ahora bien del precepto mencionado no se desprende o se limita que la protocolización de actas de asamblea extraordinarias tenga que ser ante Notario o Corredor dependiendo el caso que se presente, si bien es cierto, ésta adición se realizó posterior a la emisión de la póliza en 2003, también es claro, nuevamente, que en este caso la legislación se adecuó a las necesidades del ámbito mercantil, ya que con la reforma a éste artículo se contempla fluidez a las operaciones de los comerciantes.

Regresando al argumento se tiene por otra parte que se intenta justificar el hecho de protocolizar una póliza de asamblea general extraordinaria de accionistas, sin formalizar el hecho de la transmisión de propiedad.

Lo que también en cierta forma a manera personal, es un tema en el que podría haberse argumentado, en el sentido de que, al ser el inmueble parte del patrimonio

---

<sup>164</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgs.m.htm>, consultado en abril 22, 2017.

de la sociedad por aportación, debía haberse erigido dicho acto solamente como tal una “aportación”, sin entrar a determinar si era una compraventa o no, ya que en estricto sentido la compraventa se desvirtúa por no tener el elemento de precio cierto y en dinero tal como se establece en el Código Civil Federal.

Artículo 2248.- Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.<sup>165</sup>

Ahora bien, por otra parte dentro del argumento del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, se menciona que al no establecerse como tal en la póliza 5,055 el acto traslativo de dominio, sea cual fuera la modalidad de éste, sí se establece que al aportarse el bien inmueble conforme a la aportación en especie, se tendría que formalizar el acto conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles:

Artículo 95.- Las aportaciones distintas del numerario se formalizarán al protocolizarse el acta de la asamblea constitutiva de la sociedad.<sup>166</sup>

Si bien es cierto que la póliza 5,055 no era una asamblea constitutiva y al no preverse disposición en contrario para formalizar acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, en la que se aporten bienes para aumento de capital, se podría estar a lo dispuesto por el precepto mencionado.

Se tiene en consecuencia que efectivamente la aportación del bien inmueble, aprobado en asamblea de socios, es parte integrante del capital social de la sociedad “\*\*\*\*\*”.

Por lo que la forma en que se tenía que hacer constar el acto traslativo para que constará a nombre de la sociedad, era por medio del representante legal y acudir

---

<sup>165</sup> Código Civil Federal, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>, consultado en abril 22, 2017.

<sup>166</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgs.m.htm>, consultado en abril 22, 2017.

con Notario Público de su elección, porque así fue indicado en la asamblea, hecho que no impide que el inmueble sea aportación en especie, ni mucho menos que se protocolice la asamblea.

En consecuencia el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, resolvió de la siguiente manera:

"En esas circunstancias, resulta inconcuso que la peticionaria de garantías sí aportó un documento de fecha cierta para justificar que es propietaria de los bienes inmuebles embargados que reclama, por lo que es evidente que sí justificó su interés jurídico para solicitar la protección constitucional; aún más de que no se demostró que el instrumento en cuestión fuera falso, a virtud de que la tercera perjudicada \*\*\*\*\*; planteó su objeción en ese sentido y no le prosperó, según se advierte del propio fallo recurrido en el que se determinó, en lo conducente, que: ..."

Dando la validez de documento idóneo con fecha cierta en el sentido de hacer constar la celebración de transmisión, pero conforme a las solemnidades que se establecen en la legislación para formalizar dicha transmisión era menester acudir ante Notario Público.

Por su parte la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al estudiar los análisis de los Tribunales Colegiados en Materia Civil del Tercer Circuito, y al declararse competente para resolver la contradicción de criterios, consideró y fijó la postura de cada Tribunal, resumiéndolas de la siguiente manera:

Ello ocurrió debido a que el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil de Tercer Circuito, se pronunció en el sentido de que los corredores públicos carecen de facultades para protocolizar actos traslativos de dominio de inmuebles que sirvan para la modificación del capital social de las empresas, puesto que en los artículos 6o. y 20 de la Ley Federal de Correduría Pública se les prohíbe intervenir en actos relacionados con bienes inmuebles y, por ende, la póliza exhibida por la empresa quejosa era insuficiente para demostrar la propiedad del inmueble embargado que defendía, por lo que carecía de interés jurídico para promover el amparo.

Con un criterio opuesto al acabado de describir, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito sostuvo el punto de vista relativo a que la póliza proveniente del corredor público en la que se hizo constar el acuerdo de una asamblea de accionistas concerniente al incremento del capital social de la empresa quejosa, y que se pagaron en especie las acciones con bienes inmuebles, era idónea para justificar su interés jurídico para la promoción del juicio de amparo promovido contra el embargo de los citados bienes, porque era un documento de fecha cierta expedido conforme a las facultades conferidas en el artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública.

Con esos datos se satisfacen los requisitos que presuponen la existencia de la contradicción de tesis, básicamente los relativos a que en las consideraciones de las sentencias de los tribunales, hubieren analizado iguales cuestiones jurídicas y elementos coincidentes, y que cada uno de ellos haya adoptado posturas divergentes, como las que ya se reseñaron, consistentes en: según el criterio de uno de los Tribunales Colegiados de Circuito la póliza exhibida por la empresa quejosa era insuficiente para demostrar la propiedad del inmueble embargado que defendía, por lo que carecía de interés jurídico para promover el amparo; mientras que en opinión del otro de los tribunales la aludida póliza era idónea para justificar el interés jurídico de la empresa quejosa para la promoción del juicio de amparo promovido contra el embargo de los citados bienes.

De lo asentado, esta Primera Sala establece que el tema de la presente contradicción de tesis consiste en determinar, si la póliza expedida por un corredor público en la que conste el pago de las acciones relativas al incremento del capital social de una empresa, con la aportación de bienes inmuebles, es eficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo promovido por la empresa quejosa en contra del embargo de los aludidos bienes.

Como se puede leer el tema central es determinar si una póliza expedida por corredor público, en la cual se formalice el aumento de capital con la aportación en especie de bienes inmuebles, es documento eficaz para acreditar interés jurídico en juicio, en particular, en un juicio de amparo, criterios que señala la Corte deben

guardar relación con las determinaciones del interés jurídico dictadas con posterioridad al acto de admisión del juicio de amparo.

La Primera Sala en efecto toma como punto de inicio el análisis de las funciones del corredor público.

Hechas esas aclaraciones, esta Primera Sala debe emprender enseguida el examen de las funciones que la ley autoriza a realizar a los corredores públicos, y las que les prohíbe llevar a cabo.

El corredor público, como más adelante se detallará, es la persona que realiza una variedad de funciones auxiliares vinculadas a los comerciantes, básicamente en la celebración principalmente de actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil, excepto tratándose de inmuebles.

Con base en ese planteamiento se deja ver que el corredor en ejercicio de sus funciones al ser un auxiliar del comercio interviene y debe intervenir en actos de naturaleza mercantil, ahora bien la excepción en tratándose de inmuebles es claro que existe, sin embargo el estudio de fondo lleva a precisar que el acto celebrado es puramente mercantil, lo que debió haber dado una pauta a la limitación, ya que la misma limitación no muestra eficacia para su validez.

Lo anterior también deja ver como ejemplo que el Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública limita la actuación de los corredores cuando se trata de inmuebles pero deja una puerta para que los mismos puedan intervenir cuando así se lo autoricen las leyes

Por otra parte, en el artículo 53, fracción I, del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública se señala una actividad que como fedatario público no está facultado realizar el corredor público, y es la consistente en intervenir en los actos, convenios o contratos en los que se involucren a inmuebles, como se aprecia de su texto.

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

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

Quiere decir que si al corredor público se le autorizara dentro de una ley que logrará incluir su intervención tratándose de actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil en inmuebles, se estaría dando eficacia a las facultades para

las cuales fue creado al ser auxiliar del comercio y con ello dar fluidez a las propias actividades entre comerciantes.

Ahora bien, además de lo anterior se utiliza un argumento con base al artículo 20 fracción de la Ley Federal de Correduría Pública sobre las prohibiciones que tiene el corredor para actuar:

ARTICULO 20.- A los corredores les estará prohibido:

[...]

XI. Actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento; así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil [...];<sup>167</sup>

En la exposición de motivos que antecedió a la aludida reforma, presentada por la Cámara de Diputados con fecha catorce de diciembre de dos mil cuatro, se expresó esencialmente como justificante de la citada reforma, entre otras cosas, que conforme al artículo 121 de la Constitución Federal, el artículo 79 del Código de Comercio, así como el numeral 13 del Código Civil Federal y el artículo 6o., fracción V, de la Ley Federal de Correduría Pública, con motivo de la división de Poderes Federal y Local, lo relativo a los bienes inmuebles y la forma de los actos jurídicos de su enajenación se rigen por las leyes de las entidades federativas de su ubicación, según lo revela la siguiente transcripción de dicha exposición:

"... No obstante el principio de consensualismo de los actos mercantiles, el artículo 79 del Código de Comercio establece las excepciones obligadas con motivo de la división de Poderes Federal y Local, en virtud del cual, lo referente a bienes inmuebles es competencia legislativa de las Legislaturas Locales al igual que lo relativo a la forma de los actos jurídicos que se regulan como parte del orden común, conforme al artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

"Así pues, el citado artículo 79 exceptúa del consensualismo aplicable de manera general a los actos de comercio, aquellos contratos que conforme a ese código y otras leyes, deben reducirse a escritura o requieren formas o solemnidades necesarias para su eficacia, señalando el último párrafo de ese artículo que los contratos que no llenen las circunstancias legalmente requeridas no producirán obligación ni acción en juicio. En estos casos, la forma no sólo es un medio de acreditación sino un requisito de validez de los actos jurídicos, materia que conforme a lo expresado se encuentra reservada a los Estados en términos de lo previsto por los artículos 121 y 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, al Distrito Federal, en términos del artículo 122 de la misma, así como por lo señalado por el artículo 13 del Código Civil Federal que establece las reglas de determinación del derecho aplicable en la República mexicana conforme al cual, lo relativo a los bienes inmuebles se rige por la ley del lugar en que se ubiquen y, la fracción IV, que establece que la forma de los actos jurídicos se regirá por el derecho del lugar en que se celebran.

La Primera Sala de la Suprema Corte se pronuncia en estricto sentido a la prohibición que se debe tener al tratarse de un acto que involucre un inmueble, infiriendo, que se debe en todo caso exentar la actuación del corredor público

---

<sup>167</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfcv.htm>, consultado en abril 23, 2017.

conforme a los artículos señalados, ya que es competencia exclusiva de las legislaturas locales conocer sobre inmuebles.

Aunque lo trascendente en los párrafos anteriores donde se justifica el hecho de que los actos mercantiles requieren hacerse constar en escritura pública, se aborda desde el artículo 79 del Código de comercio que a la letra menciona:

Artículo 79.- Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

I.- Los contratos que con arreglo a este Código ú otras leyes, deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia;

II.- Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio.<sup>168</sup>

Y en concordancia con la opinión del Notario Público René Cano Ariza, dicho precepto no es del todo claro, ya que al inicio del citado artículo se hace referencia a la excepción que dispone: el *artículo que precede*, por lo que en tal orden de ideas el artículo que precede es el numeral 80 del Código en mención, así nos lo explica el Notario número 2 de Orizaba Veracruz:

Por lo que podemos observar que nuevamente, los integrantes de la Primera Sala realizan una interpretación muy vaga, pues olvidan que el artículo 78 del código en comento establece el “principio de consensualidad o libertad contractual” de los contratos mercantiles y, que si bien la redacción con la que inicia el artículo 79 es confusa, tal excepción a la que se refiere es aplicable a la celebración de contratos entre ausentes (artículo 80) y, no entre presentes; pues textualmente

---

<sup>168</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en abril 23, 2017.

dice: “se exceptúan de lo dispuesto en el artículo que precede” y el artículo que le precede al 79 es el artículo 80 y no así el numeral 78.<sup>169</sup>

A lo anterior se puede abundar respecto de la palabra precede, la cual según el diccionario de la Real Academia Española significa:

“Del latín *praecedere*.

1. tr. Ir delante en tiempo, orden o lugar.
2. tr. Anteceder o estar antepuesto.<sup>170</sup>

Situación que lejos de aclarar sobre los contratos que requieran ciertas formalidades, da cabida a pensar sí realmente dicho numeral 79, se refiere a ello o a los actos celebrados entre ausentes. Motivo que en consecuencia no deja claro el argumento vertido sobre ese numeral.

Otro argumento esgrimido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación es el referente a que la limitación del corredor para intervenir en actos o hechos que involucren inmuebles de naturaleza mercantil contenida en los artículos de la Ley y Reglamento de Correduría Pública, no son violatorios de derechos para la persona que ejerce la correduría pública, sino por el contrario, es un hecho que es benéfico para el orden común.

Luego, de los textos de la Ley Federal de Correduría Pública y de su reglamento, aquí examinados, se infiere que los corredores públicos básicamente realizan sus funciones de auxiliares y asesores vinculadas a los comerciantes, en la celebración principalmente de actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil; que no pueden intervenir como fedatarios en las enajenaciones de inmuebles, porque estos actos requieren formalidades necesarias para su eficacia que se rigen por las leyes civiles de las entidades federativas correspondientes, en beneficio del interés común, como se reafirma en la tesis de esta Primera Sala, aprobada por unanimidad de cinco votos de los Ministros que la integran, del siguiente tenor:

"Novena Época  
"Instancia: Primera Sala  
"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
"Tomo: XXVII, junio de 2008  
"Tesis: 1a. LII/2008  
"Página: 390

"CORREDURÍA PÚBLICA. LOS ARTÍCULOS 6o., FRACCIÓN V, Y 20, FRACCIONES XI Y XII, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, NO VIOLAN LA GARANTÍA DE IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY (LEGISLACIÓN VIGENTE A PARTIR DEL 24 DE MAYO DE 2006). Los citados artículos, reformados mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el

---

<sup>169</sup> Secretaría de Economía, a través de la Dirección General de Normatividad Mercantil (coord.), “Obra conmemorativa por la promulgación de los 20 años de la Ley Federal de Correduría Pública”. México, 2013, consultado en <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/?P=8>.

<sup>170</sup> En página web de la Real Academia Española, <http://dle.rae.es/?id=EusiHn>, consultado en abril 23, 2017.

Al respecto cabe mencionar que la tesis anterior al ser un tema concerniente, inclusive, de transgresión de derechos, se tratará en un apartado del siguiente capítulo.

Por el momento cabe decir que dicha tesis no debería justificar el interés común, o en todo caso se cuestiona el interés ¿De quién?

En otro orden de ideas la colectividad mercantil, es decir los comerciantes, sin duda se verían beneficiados por la intervención del corredor público en actos o hechos que conforme a lo que pretende la creación de la figura, es la fluidez en las actividades comerciales.

Tan es así que al supuesto de la protocolización de la Póliza 5,055, en la que se hace constar la asamblea general extraordinaria de accionistas, sí de haberse declarado documento idóneo para hacer constar la aportación de bienes para aumento de capital de la sociedad “\*\*\*\*\*”, y conforme a lo establecido en ella, hubiera acudido el representante legal a formalizar la trasmisión de propiedad en favor de la sociedad “\*\*\*\*\*”, se estarían hablando de dos trámites.

Ahora bien, si la misma legislación previera otra situación tratándose de actos o hechos que involucren naturaleza mercantil se podría evitar la complejidad de realizar dos trámites para un solo fin.

El siguiente argumento que se analiza, es en relación a que el acto jurídico que la Primera Sala equipara con la aportación de bienes al recibir los accionistas el pago de acciones, es la permuta.

Al igual que el razonamiento realizado por el Notario Licenciado René Cano, “Pareciera ser que este cuerpo colegiado probablemente de manera deliberada olvidó que el Código de Comercio en su artículo 388 también regula el contrato de



permuta mercantil y que a dicho contrato le son aplicables las reglas de la compraventa mercantil y civil, artículo 2 del Código de Comercio”<sup>171</sup>

En ese contexto, la aportación de un inmueble para el pago de las acciones materia del aumento del capital de la sociedad mercantil, consistente en un intercambio del inmueble que se da para que quien lo cede pueda recibir tales acciones, involucra un acto de enajenación del inmueble, como la permuta, que debe sujetarse a la legislación civil, ya que constituye una forma de adquirir la propiedad del propio inmueble, puesto que el artículo 2327 del Código Civil Federal señala que: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250."

El citado artículo 2327 del Código Civil Federal es similar al artículo 1909 del Código Civil del Estado de Jalisco, entidad donde se ubica el Tercer Circuito al que corresponden los órganos jurisdiccionales participantes en esta contradicción de tesis, cuyo precepto establece que: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite un bien por otro."

Abundando en la opinión del Notario tenemos que es cierto como se ha comentado reiteradamente en el desarrollo del presente trabajo, existen actos de naturaleza mercantil como lo es la compraventa misma que se encuentra regulada por el Código de Comercio, ahora bien respecto de la permuta a que hace referencia la Primera Sala, es cierto que olvidan la naturaleza mercantil por la que se podría ventilar.

El capítulo segundo del Título Sexto denominado: De la Compraventa y Permuta Mercantiles, de la Cesión de Créditos Comerciales y de la Consignación Mercantil, prevé en su numeral 388, que "Las disposiciones relativas al contrato de compraventa, son aplicables al de permuta mercantil, salva (sic) la naturaleza de éste"<sup>172</sup>, lo anterior deja ver que si se busca la finalidad u objeto de traficar, se encuentra en consecuencia la naturaleza mercantil de la permuta, y la aportación

---

<sup>171</sup> Secretaría de Economía, a través de la Dirección General de Normatividad Mercantil (coord.), "Obra conmemorativa por la promulgación de los 20 años de la Ley Federal de Correduría Pública". México, 2013, consultado en <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/?P=8>.

<sup>172</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en abril 23, 2017.

de bienes para aumento de capital de una sociedad anónima seguramente para cumplir con el objeto social es determinadamente comercial.

Por otro lado la Sala al equiparar la aportación de bienes a la sociedad con la permuta llega al razonamiento de decir que la misma se rige por lo dispuesto para la compraventa, en materia civil.

Debido a que tanto el contrato de compraventa como el de permuta son actos jurídicos traslativos de la propiedad de cosas, con excepción del precio, las reglas del contrato de compraventa son aplicables al contrato de permuta, por prescripción de los artículos 2331 del Código Civil Federal y 1913 del Código Civil del Estado de Jalisco, cuyo texto de ambos numerales es el siguiente: "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compra-venta, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores."

En ese orden legal, la forma del contrato de permuta se rige por la legislación aplicable al contrato de compraventa, en atención a lo cual cuando aquel contrato tiene por objeto algún bien inmueble que no sea destinado a vivienda popular, ni se trate de una regularización territorial, requiere de la formalidad consistente en que deberá constar en escritura pública, tal como se aprecia de los artículos 1907 y 1908 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Con base en los argumentos analizados la Primera Sala de la Suprema Corte determinó que la póliza exhibida por la sociedad "\*\*\*\*\*" para acreditar personalidad en el juicio de amparo no era documento idóneo puesto que el corredor no estaba facultado para protocolizar el acto tratándose de un bien inmueble.

En esas condiciones, al no tener la calidad de documento público la póliza del corredor en el punto relativo al acreditamiento del interés jurídico derivado de la enajenación del inmueble embargado, relacionado con el juicio de amparo, sólo puede considerarse como un simple documento privado, con sujeción al artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que prueba los hechos mencionados en él "sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa", cuyo documento tampoco prueba los hechos afirmados indebidamente en tal documento, en términos del artículo 203 del aludido Código Federal de Procedimientos Civiles, cuyos preceptos son del siguiente texto, respectivamente:

Bajo esa consideración es cierto que el corredor no puede intervenir en actos y hechos que involucren inmuebles y si lo hacen en ese supuesto sería un acto inválido.

También es cierto que el corredor en ejercicio de sus facultades, podría como lo hizo, formalizar el acta de asamblea, máxime si en ningún momento como se

desprende inclusive del análisis, protocolizó la transmisión, haciéndose constar que el representante legal de la sociedad “\*\*\*\*\*” era la persona que debía acudir ante Notario Público a solicitar la protocolización respectiva en escritura pública del inmueble.

Con el último argumento mencionado la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó la jurisprudencia con el rubro al final del texto indicado.

En conclusión, debido a que los artículos 6o., fracción V y 20, fracción XI, de la Ley Federal de Correduría Pública así como el artículo 53, fracción I, de su reglamento no permiten al corredor público actuar como fedatario en actos jurídicos relacionados con la enajenación de inmuebles, es inconcuso que la póliza expedida por el corredor público en el punto relativo a la enajenación del inmueble en cuestión, no podría constituir un documento eficaz por sí solo para acreditar la titularidad (dominio) del inmueble ni, por ende, el interés jurídico de la promovente del amparo solicitado en contra del embargo del propio inmueble.

Con base en las consideraciones jurídicas que anteceden, el criterio que debe adoptarse para resolver la presente contradicción de tesis, es el relativo a que la póliza expedida por el corredor público en la que consta una asamblea de accionistas sobre aumento de capital y que se pagaron las acciones con la aportación de un bien inmueble, por sí sola carece de eficacia para acreditar el interés jurídico en el amparo promovido por la empresa quejosa contra el embargo del citado inmueble.

Consiguientemente, debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio que sustenta esta Primera Sala en la presente resolución, del siguiente rubro y texto:

**“INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. LA PÓLIZA EXPEDIDA POR UN CORREDOR PÚBLICO EN LA QUE CONSTA EL PAGO DE ACCIONES DEL CAPITAL SOCIAL DE UNA EMPRESA CON LA APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES, POR SÍ SOLA ES INEFICAZ PARA ACREDITARLO”<sup>173</sup>**

Y de la cual como se ha logrado inferir, resulta un tanto somera en razón de poder determinar el por qué los corredores públicos no pueden intervenir en actos y hechos con naturaleza mercantil que involucren inmuebles, cuestión a la que se tratará de dar perspectivas de solución en el desarrollo del presente capítulo.

---

<sup>173</sup> Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>, en abril 22, 2017.

### 3.2.1 Contrariedad en las facultades del corredor público

En el ejercicio de sus facultades el corredor público realiza actos ligados a las actividades de los comerciantes, dichas potestades como se ha visto se encuentran enlistadas en la Ley Federal de Correduría Pública, y en la práctica se puede encontrar la intervención inevitable en materia de inmuebles, tal como se deja ver en algunos de los siguientes supuestos:

a) Como *mediador para transmitir e intercambiar propuestas entre dos o más partes*, situación que en la práctica comúnmente es conocida como corretaje y donde el corredor público actúa a petición de parte o por autoridad competente, designándosele para el intercambio de propuestas que involucran bienes, inclusive hasta llegar a realizarse una transacción.

Este caso se liga a la actividad del comerciante de manera que el corredor actúa totalmente como un mediador para la transmisión de bienes muebles que se encuentran en el comercio.

En estricto sentido no se hace referencia alguna en la primera fracción del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública a que se limite la actuación como mediador en propuestas de bienes inmuebles, aunque en la práctica se realiza únicamente en bienes muebles.

Por otra parte el corredor público tiene la atribución para actuar como *asesor en la celebración o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil*.

Derivado de esta atribución, que de igual manera no contempla limitación respecto de asesorar en materia de bienes inmuebles

Se puede ejemplificar de lo anterior la intervención del corredor público en un convenio que involucre un bien inmueble siempre y cuando la parte solicitante sea comerciante o se trate de algún asunto que emane del acto mercantil.

b) Dentro del reconocimiento de facultades al corredor público se encuentra la de ser *perito valuador*, pudiendo realizar dicha actividad en un sinnúmero de intereses, es decir, actuar bajo el interés de personas físicas o morales que

requieren la valuación de cualquier tipo de bien mueble o inmueble que se encuentre en el comercio, actuar como perito valuador de intangibles, ser designado como perito valuador a petición de parte o por autoridad judicial competente para la valuación en litigio judicial.

Esta facultad de valuación hace saber que el corredor público puede intervenir sin limitación, nuevamente, en este acto con inmuebles.

c) Otra actividad que el corredor público puede realizar según la Ley Federal de Correduría Pública es la de *asesor jurídico de comerciantes*, facultad que realmente no debería tener mayor trascendencia para ser enlistada.

Lo anterior sí se contempla que la actividad primordial del corredor es ser auxiliar del comercio, con ello y por obvias razones, su relación con los comerciantes en asesoría jurídica y al ser licenciado en Derecho debería ser en consecuencia una actividad implícita.

d) La actuación como *árbitro mercantil* por parte del corredor público, es sin duda una de las actividades que se deberían difundir para la solución de conflictos en materia comercial, ya que si bien es cierto, ésta figura se encuentra regulada en el Código de Comercio y al ser esta materia federal debería tener una vasta aplicación, además de considerar que la misma se crea para beneficiarse de una solución alternativa a conflictos entre comerciantes e inclusive entre proveedores y consumidores.

Nuevamente se encuentra que en ésta actividad no se limita la intervención tratándose de inmuebles.

Por otro lado se puede afirmar que el arbitraje comercial no se ha convertido en un acto sobresaliente en el ejercicio de las facultades otorgadas al corredor público.

e) Punto medular dentro de las facultades del corredor público en el presente trabajo es la *fe pública para hacer constar hechos y actos jurídicos de naturaleza mercantil*, mismos que se pueden encontrar en el caso de actos: en contratos y convenios, es decir, en la manifestación de voluntad de los comerciantes, sin perder

de vista que se debe resguardar el requisito de mercantilidad en la celebración de los mismos.

Además de lo anterior el corredor como fedatario público está autorizado para intervenir en la *constitución y demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles*. Atribución por demás trascendental en el sentido de que se faculta al corredor para colaborar con lo dispuesto en la Ley que regula a las sociedades consideradas mercantiles y en consecuencia en las actividades propias e implícitas que las sociedades por su naturaleza mercantil deben efectuar.

Sin embargo la contrariedad surge cuando en la realización de esos actos o hechos jurídicos se limita sin más la actuación del corredor público, ya que en una primera perspectiva no se encuentra objeción lógica para restringir la actuación del corredor en hechos y actos que tengan una naturaleza mercantil, máxime si la misma figura del corredor es creada con la finalidad de auxiliar a los comerciantes en sus actividades buscando una fluidez en las operaciones comerciales.

Desde otra perspectiva se puede considerar que el anterior problema no sólo radica en el hecho de limitar sólo porque sí la intervención del corredor público en todos los hechos y actos jurídicos que involucren inmuebles, sino se puede percibir que el problema va encaminado a delimitar que cualquier situación de acto o hecho en que se involucre un inmueble se debe regir por la materia civil.

Lo anterior se presenta sin tomar en cuenta, como ha quedado establecido, que pueden existir actos puramente civiles, actos mixtos que involucran un carácter civil y un carácter mercantil, y sin duda actos puramente mercantiles, y que en este último supuesto se estaría verificando el requisito de naturaleza mercantil que se establece para la intervención del corredor público en actos y hechos mercantiles.

Una de las interrogantes que nacen de lo anterior es: ¿Dónde y cómo surge esa limitación?, por lo que atendiendo a la referencia proporcionada por el Licenciado Jaime Salvador García González, en la revista “El mundo del Abogado”, se menciona que:

“En fecha 23 de mayo de 2006 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley Federal de Correduría Pública (LFCP), disposición que entró en vigor el día siguiente al de su publicación. Dichas reformas tienen como antecedente una iniciativa presentada el 14 de diciembre de 2004 por la Diputada Federal Nora Elena Yu Hernández”<sup>174</sup>

Y a saber dicha iniciativa según datos de la página de la Cámara de diputados consistía “Con Proyecto de decreto que reforma los artículos 6, en sus fracciones V, VI y VII, 18 y 21, fracción III; y se adicionan las fracciones XI y XII al artículo 20, por lo que el contenido de la fracción actual XI llevará ahora el ordinal XIII, de la Ley Federal de Correduría Pública”<sup>175</sup>, y cuya propuesta pretendía “Precisar la función del Corredor Público como agente de Comercio, evitando incertidumbre y falta de seguridad jurídica en conflictos judiciales”<sup>176</sup>

La anterior propuesta para mayor detalle se agrega al apéndice del presente trabajo con la letra “D”; y de la cual cabe mencionar desde su creación en el año 2006 ha erigido polémicas respecto de la limitación al corredor para intervenir en actos que involucran inmuebles, tal como lo hizo saber en su época el columnista Alberto Barranco en el periódico el Universal:

“A contrapelo de la promesa de no lanzar “bolas rápidas”, un grupo de integrantes de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos de la Cámara de Diputados había intentado por la vía del madrugete la aprobación del dictamen de una iniciativa de reformas a la Ley Federal de Correduría Pública planteada en diciembre pasado por la diputada priísta Nora Elena Yu Hernández.

El eje de la propuesta es limitar las facultades de los corredores públicos en el ámbito fedatario, lo que en la práctica implicaría su

---

<sup>174</sup> García González, Jaime Salvador, “Mitos inmobiliarios sobre corredores públicos”, Revista El mundo del abogado, México, septiembre 2006, p. 27.

<sup>175</sup> En la página [http://www.diputados.gob.mx/serVICIOS/datos/el/LIX\\_LEG/1PO2A/dic\\_14/6.htm](http://www.diputados.gob.mx/serVICIOS/datos/el/LIX_LEG/1PO2A/dic_14/6.htm), consultado en abril 15, 2017.

<sup>176</sup> En la página [http://www.diputados.gob.mx/serVICIOS/datos/el/LIX\\_LEG/1PO2A/dic\\_14/6.htm](http://www.diputados.gob.mx/serVICIOS/datos/el/LIX_LEG/1PO2A/dic_14/6.htm), consultado en abril 15, 2017.

desaparición? (sic) Por más que bajo su sanción se realice un millón de actos mercantiles al año en el país”<sup>177</sup>

De la anterior opinión se vislumbra que al momento de la creación de la propuesta de limitar la actuación al corredor público, no se aclara o justifica el por qué se deben coartar actuaciones al corredor, sí como se mencionaba con la propuesta, *se debía en todo caso esclarecer o evitar incertidumbre y falta de seguridad jurídica en conflictos judiciales.*

Al retomar la opinión del Licenciado Jaime Salvador García González, en la revista “El mundo del Abogado”, se hace saber que inclusive el corredor como fedatario público en operaciones que involucren inmuebles podría ser reconocido en otras normatividades:

“La intervención de un Corredor Público tratándose de operaciones inmobiliarias traslativas de dominio está prevista y reconocida en varios otros cuerpos normativos, como el Código Fiscal de la Federación (artículo 27 ), la Ley del Impuesto Sobre la Renta (artículos 154 y 157), la Ley del Impuesto al Valor Agregado (artículo 33) y varias leyes fiscales locales, ordenamientos que obligan a los Corredores Públicos al igual que a los Notarios y otros fedatarios a calcular y enterar las respectivas contribuciones causadas por la enajenación y adquisición de inmuebles. Por lo tanto, no se entiende la prohibición en materia inmobiliaria de la fracción V de la LFCP”<sup>178</sup>

Como se puede notar en la época de creación de la reforma que establece la multicitada limitación, se crean opiniones en contra que evidencian la ilegítima restricción, misma que durante once años sigue siendo cuestionada.

Ahora bien y tal como se ha hecho saber en capítulos precedentes la intervención del corredor público como fedatario en actos que involucren inmuebles se puede presentar en un número considerable de hechos y actos jurídicos.

---

<sup>177</sup> Barranco, Alberto, Corredores corridos, en la página <http://archivo.eluniversal.com.mx/columnas/47621.html>, consultado en abril 15, 2017

<sup>178</sup> García González, Jaime Salvador, “Mitos inmobiliarios sobre corredores públicos”, Revista El mundo del abogado, México, septiembre 2006, p. 27.



### **3.2.2 Puntos críticos y alternativas de solución**

#### **Puntos críticos**

De los puntos analizados de la ejecutoria que deriva de una contradicción de tesis procedente de la jurisprudencia identificada como Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, se desprenden como trascendentes los siguientes puntos críticos:

Los puntos que a continuación se enlistan son referidos por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito.

- 1) La transmisión de dominio de inmuebles por pago de acciones es un acto de índole civil que debería ser regulado por la legislación común.
- 2) El corredor público no puede hacer extensivas sus facultades para autorizar o protocolizar un acto traslativo de dominio por la limitación existente en el artículo 6º fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública.

Además como consecuencia de los actos mercantiles que involucren inmuebles, los mismos se deben efectuar ante fedatarios distintos, es decir Notario Público.

- 3) No se debe incluir conforme a la iniciativa de la Ley Federal de Correduría Pública, atribuciones a los corredores públicos en materia de inmuebles ya que corresponden a los notarios esas atribuciones por el hecho de tener el carácter civil y ser de competencia local.
- 4) El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito confirma sentencia y sobresee el juicio del que tenía conocimiento.

Pasando a las exposiciones del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito se tiene el siguiente:

- 5) La quejosa sí aportó documento de fecha cierta para justificar la propiedad del inmueble justificando a la vez su interés jurídico.

Por su parte la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo lo siguiente:

- 6) Los criterios adoptados y esgrimidos por los Tribunales Tercero y Quinto Colegiados en Materia Civil ambos del Tercer Circuito son contradictorios y en consecuencia atrae el problema.
- 7) Aclara que el corredor público interviene en hechos y actos jurídicos de naturaleza mercantil excepto en inmuebles.
- 8) El corredor público no está facultado para intervenir en actos y hechos que involucren inmuebles.
- 9) El corredor al actuar en hechos y actos que involucran inmuebles invade la competencia local, señalando la Primera Sala que la materia inmobiliaria se rige por la legislación local y el lugar de ubicación del inmueble.
- 10) Los Corredores como fedatarios no pueden intervenir en enajenaciones de inmuebles por que las mismas se rigen por las leyes civiles, haciéndose en beneficio del interés común.
- 11) Se equipara la aportación de un inmueble para el pago de acciones materia de aumento de capital con la permuta, misma que debe sujetarse a la legislación civil.
- 12) Los actos como la compraventa y permuta son actos traslativos de propiedad y requieren constar en escritura pública.
- 13) La póliza emitida por corredor público no es considerada como un documento idóneo para acreditar la propiedad de un comerciante en la modalidad de sociedad mercantil.

- 14) Debido a las limitaciones que se establecen en la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento se determina con carácter de jurisprudencia que la póliza expedida por un corredor público en la que consta el pago de acciones del capital social de una empresa con la aportación de bienes inmuebles, por sí sola es ineficaz para acreditar interés jurídico en el amparo.

Derivado de los puntos críticos antes descritos se establecen las siguientes:

### **Alternativas de solución**

a) El carácter de ciertos actos y hechos jurídicos de naturaleza mercantil, como la aportación de bienes para un aumento de capital de una sociedad anónima, debería considerarse un acto puramente mercantil.

b) El contexto de protocolizar la escritura traslativa de dominio conforme a la legislación vigente en México, deja ver que es necesario hacer un ajuste a la misma para evitar trámites innecesarios o engorrosos, ya que el fin es hacer constar mediante un protocolo solemne, ante fedatario público, dicha transmisión, lo que bien pudiera desempeñarse por corredor si la legislación así lo permitiere, por supuesto, en actos de esta naturaleza.

c) En la intervención del corredor relacionada con las personas morales, es decir, constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación, extinción de las mismas, se debe regular en un sentido conciso, ya que la actividad de los comerciantes no se limita a los supuestos mencionados.

Y en consecuencia los comerciantes en el ejercicio de sus actividades deben actuar con su patrimonio, conforme a sus estatutos, objetos y actividades financieras, entre otras numerosas actividades, y dichas actividades deberían encuadrarse en la legislación mercantil para facilitar su realización.

d) La situación de que los actos y hechos mercantiles involucren inmuebles y en consecuencia se deban ventilar por la vía civil, es un razonamiento que a toda luz es inadmisibles hoy en día, ya que conforme a las jurisprudencias analizadas en el capítulo segundo y el numeral 1050 del Código de Comercio que señala:

Artículo 1050.- Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.<sup>179</sup>

Siendo evidente en consecuencia establecer la competencia de actuación del corredor público en los actos y hechos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles.

e) En la lógica de que sí los Notarios Públicos al ser fedatarios locales, como se desprende del análisis de los argumentos vertidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pueden actuar con las mismas facultades que el corredor para hacer constar hechos de comercio que son de materia federal.

En consecuencia y sin menoscabo de atribuciones para ambos fedatarios se debería incluir en las legislaciones conducentes la intervención del corredor en actos y hechos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles.

f) Conforme a las opciones que deja la legislación para que el corredor pueda en ejercicio de sus funciones actuar, tal es el caso del artículo número 53 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública:

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

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

[...] <sup>180</sup>

Se concluye, que al contemplarse en la legislación o al hacerse una debida relación de las facultades del corredor público en los actos y hechos de naturaleza mercantil, en los cuales es inevitable la actuación del corredor público, se evitaría la confusión en que se cae al interpretar la legislación relacionada al tema, y mejor

---

<sup>179</sup> Código de Comercio, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccom.htm>, consultado en abril 26, 2017.

<sup>180</sup> Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LFCP.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFCP.pdf), consultado en abril 26, 2017.

aún se estaría dando cause a la actuación del corredor para solucionar y dar fluidez a las actividades de los comerciantes, contexto con el que es creada la figura del corredor público.

### **3.3 Resultados preliminares**

Con base en lo anterior se obtiene los resultados preliminares siguientes:

1) Sí la legislación contemplara o autorizara la actuación de un corredor público por la naturaleza mercantil de los actos o hechos jurídicos tratándose de inmuebles, se evitarían conflictos de interpretación y aplicación de las leyes mercantiles.

2) Sí las leyes mercantiles y civiles se relacionaran debidamente tratándose en actos y hechos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles, se daría mayor fluidez a las operaciones relativas entre comerciantes.

3) Sí se determina en la legislación sobre la naturaleza de los actos mercantiles, distinguiendo cuáles son exclusivamente de índole mercantil o puramente civil, se limitaría la intervención debidamente del corredor en actos y hechos jurídicos que involucren inmuebles.

4) Sí se examinara a fondo sobre las operaciones que los comerciantes realizan y se contemplaran las necesidades de los mismos para hacer fluir sus actividades, se podría determinar la necesidad de exigir la intervención de un auxiliar de comercio como el corredor para dar fe pública en actos y hechos que involucren inmuebles.

5) Sí se incluyera en la legislación la intervención del corredor público en actos y hechos jurídicos que involucren inmuebles los comerciantes se verían beneficiados por el hecho de optar entre un fedatario u otro, lo que se traduciría en tiempos y costos.

6) Sí se faculta al corredor público en actos y hechos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles se daría eficacia a la figura del corredor, en el sentido de dar fluidez a las operaciones comerciales.

7) Es fundamental atender a la naturaleza jurídica del bien inmueble –objeto del acto de comercio- ya que con ésta se determina el uso del mismo y el elemento de especulación comercial.

8) El sujeto del acto de comercio es diferente al objeto del mismo por lo que la naturaleza del bien inmueble no lo determina el sujeto si no la ganancia que a través del uso del inmueble se genera.

9) La Litis de la ejecutoria analizada versa sobre el interés jurídico de un comerciante en la modalidad de una sociedad mercantil para acreditar su personalidad jurídica, es decir, la calidad de propietario que ostenta la sociedad sobre un inmueble, omitiendo el juzgador la naturaleza del acto que da origen a la transmisión.

Y en consecuencia, únicamente se declara la invalidez del documento por ser considerado no idóneo al ser expedido ante un corredor público.

## **Capítulo 4**

### **El reconocimiento de las facultades del corredor público en actos que involucran inmuebles comerciales.**

En este cuarto y último capítulo de investigación se propone como objetivo de estudio demostrar las medidas que reconozcan la actuación del corredor público a través del análisis realizado de la teoría y la interpretación de la ley, para que el corredor público pueda intervenir en actos que involucren inmuebles, estableciéndose con ello la debida certeza jurídica a dichos actos.

El cual después de analizados los resultados obtenidos y confrontándolos con el paradigma de esta investigación logra demostrar la hipótesis planteada.

Sumado a lo anterior, cabe recordar que de la metodología planteada en los lineamientos en el capítulo que antecede en este capítulo se vienen a desarrollar los últimos tres puntos relativos a:

Paso número 5°.- Los resultados obtenidos se confrontarán con las observaciones que realice el Comité Tutoral y con ello se fortalecerá la propuesta de solución.

Paso número 6°.- Posteriormente se realizará una nueva confrontación de los resultados con las nuevas fuentes y observaciones adquiridas del Comité Tutoral.

Paso número 7°.- Producto de lo anterior se obtendrá la propuesta de solución al problema y se demostrará la hipótesis en el capítulo sucesivo.

Por lo que ahora se procede al análisis de resultados.

#### **4.1 Análisis de resultados**

Derivado de los resultados preliminares, ahora se procede a sistematizarlos para quedar como se menciona enseguida, mismos que se consideran como rubros de importancia para la intervención favorecedora del corredor público en actos que involucren inmuebles.

##### **a) Delimitación de la naturaleza de un acto jurídico.**

Se debe observar como parámetro, sin lugar a dudas, la naturaleza mercantil de los actos de comercio que involucran inmuebles, con el objeto de retraerlos de los actos puramente civiles y en consecuencia permitir la intervención del corredor público en la celebración de los actos de carácter mercantil que involucren inmuebles.

##### **b) Beneficios jurídicos y desarrollo comercial**

Al diferenciar y establecer claramente sí un acto que involucra un inmueble, según su naturaleza, es mercantil o civil, se evitan los conflictos de interpretación jurisprudencial y con ello se obtiene mayor fluidez en las operaciones comerciales, considerando que las mismas son fundamentales para el desarrollo de un país.

### **c) Beneficios particulares**

El comerciante, quien es el sujeto interesado en que sus operaciones adquieran la suficiente certeza jurídica y fluidez, se encuentra beneficiado al hallar en un corredor público la mejor opción para llevar a cabo sus actividades empresariales con la seguridad y validez que la propia ley establece.

Con lo anterior se halla un beneficio a la sociedad para los sujetos en sus caracteres de comerciantes e inclusive particulares para delimitar los campos de competencia de los sujetos auxiliares o instituciones ante quienes propongan realizar una operación.

Se eliminan conflictos tanto para las personas físicas o morales que invocan la aplicación del derecho nacional así como de interpretación entre órganos jurisdiccionales.

Y aún mejor se traduciría en mayores operaciones comerciales con la certeza jurídica que necesitan las mismas, traduciéndolo en beneficio al desarrollo comercial del país.

Dentro de la metodología planteada la presente investigación se encuentra en el paso marcado en los lineamientos con el número 6, posteriormente se realizará una nueva confrontación de los resultados con las nuevas fuentes y las nuevas observaciones adquiridas del Comité Tutoral, es por ello que al invocar la hipótesis, esta señala que:

**La relación entre la Ley Federal de Correduría Pública y el Código de Comercio en lo relativo al corredor público en actos que involucran inmuebles comerciales, generaría su reconocimiento y certeza jurídica.**



## **4.2 Paradigma sobre la limitación al corredor público en actos que involucran inmuebles.**

Es necesario reiterar que la limitación al corredor público, cuando ejerce la fe pública que el Estado le reconoce, es un serio problema para el desarrollo de su actividad, incluyendo a la misma institución y al fin para el cual fue creado.

Como se mencionó en el capítulo primero al ser el corredor público un auxiliar del comercio, sus actividades deben estar reguladas por la propia legislación mercantil.

En consecuencia la reglamentación de la materia mercantil debe tomar en consideración que los actos y personas a los cuales se aplicarán dichas normas sean en su beneficio y contenidas en un sentido garantista, como lo plantea Luigi Ferrajoli, siendo la obligación del Estado custodiar la aplicación de dichos derechos.

Conforme a la creación de las normas mercantiles aducidas, se debe respetar la naturaleza y esencia al momento de su creación y por ello se remite a la teoría del acto de comercio, ahora bien la Ley Federal de Correduría Pública en su artículo número seis dispone:

“Artículo 6o.- Al corredor público corresponde:

[...]

V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos 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, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil; Fracción reformada DOF 23-05-2006”<sup>181</sup>

[...]

Como se observa del texto anterior se contrapone con lo expuesto por la teoría citada la que da objetividad a delimitar los actos mercantiles de los civiles, y con la aplicación de la misma se cuestiona el paradigma de la limitación de intervención al

---

<sup>181</sup> Ley Federal de Correduría Pública, en la página web de la Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lfcop.htm>, consultado en octubre 29, 2017.

corredor público en actos que involucran inmuebles puesto que dicho paradigma la deja de lado.

Para comprobar lo anterior, cabe mencionar lo que en el capítulo primero se estableció respecto de la naturaleza mercantil de los actos de comercio.

Se puede argumentar que al existir actos puramente civiles como lo son en materia familiar y de sucesiones, donde es absolutamente seguro no se encontraran elementos como el lucro, especulación o tráfico que son elementos mercantiles mismos que encaminarían que un acto sea considerado mercantiles generando en consecuencia derechos y obligaciones que deben regirse por el derecho mercantil.

En ese orden de ideas, al existir en el primer supuesto, actos puramente civiles los cuales serán ventilados sin lugar a dudar por la legislación civil, también existen actos meramente mercantiles, los cuales por ende deben ser ventilados por la legislación mercantil.

Aunado a lo anterior se debe recordar que existen actos de mercantilidad condicionada o actos mixtos y como se demostró en los capítulos primero y segundo deben ser contemplados por la reglamentación mercantil.

Con base en lo anterior se llega a la reflexión de que es correcto afirmar la existencia de normas que establezcan límites para determinar si se ventila una situación de hecho por una ley mercantil o una ley civil.

Al igual que es correcto decir que las mismas leyes generales al establecer supuestos que deban contemplarse en las leyes reglamentarias deben atender siempre la naturaleza de la materia y su regulación.

Con lo anterior se evita de forma necesaria las antinomias y se deja claro el sentido, en todo caso, de la limitación que una ley quisiera establecer, caso que no sucede en la limitación que se establece en la Ley Federal de Correduría Pública y que ha sido objeto del presente estudio.

Es importante mencionar que al estar regulados los comerciantes por la legislación mercantil, deberían estar en consecuencia, relacionadas las legislaciones que prevén sus actividades.

Como ejemplo se tiene a una sociedad mercantil que es regulada desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos con el derecho a la libre asociación y enseguida las actividades que puede realizar en el Código de Comercio y como legislación especializada la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Y se crea para el apoyo en dar certeza a los actos que realice dicha sociedad, la figura del corredor público en una Ley Federal de Correduría Pública.

Donde se limita inclusive con la existencia del paradigma que al rubro del presente capítulo se indica, la libertad de los socios a recurrir a una institución a realizar operaciones que involucren inmuebles, ya que solo les deja una opción, viéndose en consecuencia afectados los mismos comerciantes y no sólo el corredor público con dicha limitación.

Incluso con apoyo del anterior ejemplo, y como ya se mencionó, se debe estar al desarrollo y actualización del derecho en todos sentidos para buscar siempre el beneficio de la colectividad y no por el contrario caer en el atraso o quebranto de la aplicación de la ley, ya que como es sabido la condición de una sociedad es ser siempre cambiante y con ello se debe buscar la protección y bienestar de sus integrantes.

#### **4.2.1 El conflicto entre legislaciones**

Se tiene entonces el paradigma planteado en la ley o legislación especial, ya que por una parte la ley especializada limita lo que la legislación federal contempla como válido e inclusive eso puede ser visto como un retraso en la legislación.

Lo anterior puesto que la ley no se ha adecuado a los recientes problemas que se presentan, tal como se dejó visto en el análisis de las ejecutorias en capítulos precedentes, o peor aún se puede hablar de la existencia de una regla protectora sin un sustento lógico jurídico.

Se deja ver entonces que es necesario adecuar las legislaciones que por su naturaleza tienen relación mercantil, incluyendo a las instituciones que son las encargadas de aplicar y vigilar la actuación en el caso en específico del corredor público.

Se retoma la figura del corredor público en su carácter de fedatario público que la ley le otorga, y que actúa en favor de los comerciantes para dar autenticidad, validez, seguridad y certeza jurídica al acto o actos celebrados entre ellos mismos.

Ahora bien, al existir operaciones que involucren un inmueble entre comerciantes o por un solo comerciante, las cuales, conforme a la teoría del acto de comercio por ende son de naturaleza mercantil, se tendrían que regular por la legislación mercantil.

Se tiene por consiguiente que si el corredor público es dotado de fe pública y autorizado para actuar en contratos, convenios y actos de naturaleza mercantil, donde intervienen comerciantes, es menester que pueda intervenir en un acto que involucre un inmueble que presente la naturaleza mercantil aludida, y por el contrario no se vislumbra una réplica lógica de tal limitación.

Lo anterior deja ver claramente que la limitación al corredor público en actos que involucran inmuebles de naturaleza mercantil es totalmente contraria a la teoría que sustenta el garantismo de Ferrajoli, situándola en el libre ejercicio de la profesión de corredor público.

Es contrataría también en garantizar el derecho a los comerciantes a elegir la manera en que puede realizar sus actividades comerciales.

Por otro lado dicho paradigma en razón de la teoría del acto de comercio se encuentra en una transición, ya que al encontrarse actos puramente civiles, actos puramente mercantiles y actos mixtos, se está a la interpretación que tanto los comerciantes, juzgadores y el máximo Tribunal de justicia realicen del supuesto en que se encuentren o se presente.

Por otro lado y derivado del análisis esgrimido, no es posible encontrar un sustento lógico jurídico que fortalezca la firmeza de la limitación existente, salvo que se

refiera únicamente a los actos meramente civiles en los cuales es claro no puede intervenir el corredor público.

#### **4.2.2 Experiencia Internacional**

Se hace referencia también al estudio realizado en comparación con el corredor de comercio colegiado en España, ya que dicha figura se encontró en una situación similar al corredor público en México.

Del análisis se desprende que en la época de creación y durante la vigencia que tuvo el corredor colegiado en España no se esclarecieron las facultades de intervención en actos que involucraban inmuebles comerciales, lo que llevó a generar igual que en el sistema jurídico mexicano conflictos de interpretación, y como consecuencia para evitar entre otras situaciones dichos conflictos, se adoptó la unificación de los corredores y notarios españoles.

Lo anterior dio paso a la desaparición de los corredores de comercio colegiados en España, motivo por el cual es necesario pensar en que si llegará a desaparecer la figura del corredor público en México, no solo se disiparía la actuación de un fedatario público, sino además un perito valuador, un árbitro comercial y otras actividades que son ejercidas por el corredor público.

En consecuencia y para beneficio de la sociedad en la que se encuentran involucrados comerciantes, se debe pensar en limitar, si fuera el caso, justificadamente al corredor público para intervenir en diversos actos comerciales.

#### **4.3 Demostración de hipótesis.**

En este momento se ha llegado al último paso de la metodología planteada que nos señala que una vez confrontado los resultados y analizando el paradigma de la investigación se obtendrá la propuesta de solución al problema y se demostrará la hipótesis planteada.

De este modo utilizando el método deductivo se da paso a la argumentación para demostrar la hipótesis.

Previamente es conveniente señalar que *Demostración* es “Mostrar, hacer ver que una verdad particular está comprendida en otra universal de la que se tiene entera certeza.”<sup>182</sup>

De este modo se parte que la verdad particular es que las facultades del corredor público están basadas en una legislación mercantil por su propia naturaleza y que por ende este debe regirse por la verdad universal que es regirse por ellas sin limitación alguna tal y como se prevé tanto en la teoría como en el marco normativo.

No obstante lo anterior, al parecer la redacción de la ley reglamentaria del fedatario público en estudio se contrapuso con su propia naturaleza lo que la convirtió en incongruente dando vida a leyes contrapuestas entre sí.

Con estas observaciones preliminares se inicia la demostración de hipótesis.

Para llegar a una debida relación y armonización de leyes que es favorecedora en diversos aspectos a la colectividad mercantil y contrario al paradigma planteado en el punto anterior, se tienen que contemplar diversos axiomas.

#### **4.3.1 Axioma 1. Delimitación de los actos jurídicos mercantiles.**

El primero de ellos es atender al acto de comercio como teoría sustentable de los efectos que se persiguen en la celebración de actos o hechos jurídicos que generen derechos y obligaciones.

Con ello se puede definir si la situación corresponde a un contexto civil o mercantil. Sin que sea menester limitar la solución al conflicto en una u otra materia, salvo que este propiamente establecido y debidamente justificado, sino por el contrario, buscar la mejor solución pensando en que los ordenamientos jurídicos al estar debidamente relacionados y en el cúmulo de aplicación a la materia, se ofrezcan soluciones eficientes.

---

<sup>182</sup> En página web de la Real Academia Española, <http://dle.rae.es/?id=EusiHn>, consultado en octubre 29, 2017.

#### **4.3.2 Axioma 2. Debida regulación de los actos jurídicos mercantiles.**

En segundo lugar, el legislador al considerar y otorgarle diversas facultades al corredor público para actuar como auxiliar de los comerciantes y con ello impulsar y asegurar las operaciones comerciales en el país, resulta inoperante coartar una facultad que conforme a la teoría y legislación aplicable a derecho mercantil debería ejercitar con toda naturaleza, máxime si se trata de dar validez y certeza jurídica a los actos en que intervengan comerciantes.

Es por ello que resulta importante contar con una buena relación entre normas que regulen o busquen regular un mismo objeto, que se traduciría en el cumulo de normas de derecho mercantil, es decir para proteger y hacer eficientes las operaciones que se realicen entre comerciantes.

Con lo anterior no se pretende llegar al extremo de limitar o interferir con la actuación que se realiza en derecho mercantil tratándose de inmuebles comerciales, únicamente se hace referencia a la necesidad de incorporar en ciertos actos, cuando así se establezca y se cumpla con lo requerido por la legislación de comercio.

Inclusive se podría actualizar una evidencia normativa con lo dispuesto por el Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública al permitir en su numeral 53 una excepción a la limitación impuesta al corredor público, permitiendo que el corredor intervenga en actos que involucren inmuebles cuando las leyes lo autoricen.

Se aprecia entonces que el legislador deja una posibilidad para que el corredor público intervenga en actos mercantiles que involucren inmuebles y con ello se podría estar en un supuesto en que la misma ley reglamentaria pretenda relacionar o armonizar leyes en que el corredor este habilitado para intervenir.

Dicha situación deja ver de nuevo que la limitación establecida al corredor no se encuentra justificada, en virtud de prever supuestos para permitir al corredor actuar.

Un caso ilustrativo de ello es: Una ley local que basada en el código de comercio permita llevar a cabo una compraventa conforme a la fracción II del artículo 75 del

Código de Comercio, se entiende, en consecuencia, que el corredor estaría actuando dentro de un ámbito de aplicación válido por cuanto hace a la naturaleza del acto, dicho propiamente teoría del acto de comercio, y permitido por cuanto hace a la intervención concedida por la ley local, que se traduce en un sustento normativo, sin que se dé lugar a establecer que el corredor se excede en el ejercicio de sus funciones.

Se debe contemplar además que el máximo Tribunal del país al encontrarse en conflictos por interpretación de normas o ambivalencia en las mismas debe recurrir tanto a la teoría que justifica la actuación de las partes como a determinar el mejor sentido que contemple la protección y beneficio más amplio a las partes en la aplicación de las normas.

Es por esa última razón que las normas tendientes a regular alguna figura jurídica deben armonizarse conforme a la legislación aplicable, en el caso preciso al derecho mercantil, y en consecuencia resguardar y prever lo más favorecedor a quien se destina la norma, en este último caso a los comerciantes.

#### **4.3.3 Axioma 3. Incongruencia entre leyes**

Así pues, en tercer lugar, se redunda en que la limitación que inquieta el estudio del presente trabajo, es por cuanto hace a coartar la intervención de un corredor público cuando es requerido por un comerciante para dar validez o certeza jurídica en un acto que involucre un inmueble.

Pero si se retoma el contexto referente a las facultades del corredor público y con ello se centra la atención a la actuación del corredor en la elaboración de un avalúo de bien inmueble, la cual, es totalmente válida conforme a la ley, se tiene entonces que la relación de la norma no es coherente en el sentido de limitar una intervención totalmente justificada por la ciencia mercantil y no así por la ley.

#### **4.3.4 Axioma 4. Efectiva aplicación de la ley.**

Como cuarto elemento se tiene que analizar la competencia del corredor público para intervenir en actos que involucren inmuebles ya que si bien es cierto como se



establece en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los bienes inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

El corredor público para ejercer sus funciones tratándose de fe pública, es habilitado por la Secretaría de Economía carácter que además por tratarse de una materia federal por cuanto hace al comercio, es delimitado para ejercer su calidad de fedatario público solo para la plaza respectiva para la que fue habilitado.

Se tiene entonces que no se encontraría problema alguno para que al igual que un notario público pudiera intervenir en su carácter de fedatario en actos jurídicos de naturaleza mercantil que contemplen inmuebles, ya que el notario público ejerce esa función siendo regulado por legislación local pero interviniendo en actos de carácter federal como son los del comercio.

Se percibe en consecuencia de lo anterior que para efectos de intervención del notario público en actos de carácter mercantil la legislación se debe encontrarse debidamente relacionada o armonizada.

Por lo tanto y conforme a los puntos anteriores **SE DEMUESTRA** la hipótesis planteada que señala:

**LA RELACIÓN ENTRE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA Y EL CÓDIGO DE COMERCIO EN LO RELATIVO AL CORREDOR PÚBLICO EN ACTOS QUE INVOLUCRAN INMUEBLES COMERCIALES, GENERARÍA SU RECONOCIMIENTO Y CERTEZA JURÍDICA.**

## **Conclusiones**

1.- Después de analizar el origen del Derecho Mercantil así como sus elementos más significativos para determinar cuándo un acto jurídico debe ser considerado como de comercio, se deduce que el corredor público como auxiliar del comercio y quien actúa debidamente habilitado por la Secretaría de Economía para dar certeza jurídica a los actos celebrados entre comerciantes, es el sujeto idóneo para intervenir en todos los actos celebrados y requeridos por los comerciantes, lo anterior debido a que las necesidades y desarrollo comercial del país, como ha sucedido a lo largo de la historia, requieren de la especialización y funcionamiento de una figura que ofrezca agilidad y certeza jurídica a las operaciones comerciales sin restricciones.

2.- Al realizar un estudio en la legislación nacional sobre la materia mercantil, se pudo observar que las leyes afines para regular las actividades entre comerciantes se debe relacionar con precisión para no encontrar dificultades de interpretación e inclusive evitar antinomias al momento de invocar y aplicar el derecho, ya que se pudo determinar a toda luz que una legislación federal como lo es la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento limita supuestos en la intervención del corredor público en actos mercantiles que involucran inmuebles sin ofrecer sustento alguno, y en su caso, resulta perjudicial para el sujeto de estudio coartando su derecho individual a la libre profesión, además afecta a la colectividad limitando las opciones de invocación al derecho y contrapone las disposiciones normativas que por su naturaleza deben ser reguladas por ordenamientos normativos de la materia para que sean eficaces.

Por cuanto hace al estudio comparativo en una nación donde se encontró una figura de correduría pública como en México, se determina que es menester preservar y fortalecer al corredor público actual en el país, ya que derivado de su creación con las atribuciones para intervenir como auxiliar del comercio con fe pública y demás atribuciones han rendido frutos y al considerado como perito en la materia está por demás decir que es importante ajustar herramientas para agilizar y dar certeza jurídica a las actuaciones mercantiles entre comerciantes.

**3.-** Al no encontrar en el país una debida relación entre la legislación mercantil y por el contrario al crear leyes que confunden a los operadores del Derecho, sin que sean en su momento puntualizadas y justificadas esas normas, se cae en los supuestos de interpretación, y en consecuencia la máxima autoridad del país emite resoluciones que deben ser acatadas por la colectividad, con lo anterior se debe esclarecer y determinar el sentido de la ley, máxime si se trata de una resolución que surge de una contradicción de tesis tal como se dejó ver en el capítulo respectivo, en donde se puede apreciar que el máximo Tribunal del país determinó que los actos mercantiles deben ser regulados por su legislación especial, en consecuencia, se determina que al existir una legislación para una determinada materia se debe someter a ella la solución de conflictos y por lo tanto debe estar relacionada entre sí para evitar problemas de interpretación y mejor aún evitar antinomias.

**4.-** Al reconocer la intervención del corredor público en actos mercantiles que involucren inmuebles con el sustento de la naturaleza mercantil del acto y la legalidad que pueda otorgar la legislación, se encuentran beneficios como garantizar el libre ejercicio de la profesión al sujeto que funja como corredor público y garantizar a la colectividad opciones para elegir la forma en que se requiera se efectúe un acto de comercio con la certeza jurídica necesaria, se evitan conflictos de interpretación en las disposiciones que prevén la intervención de un corredor público y con ello se da mayor fluidez a las operaciones comerciales, y se fortalece a la institución de correduría pública para ser un ente esencial para la celebración de actos de naturaleza mercantil sin restricciones pero debidamente legitimados.

## Propuesta

Derivado del estudio final y al **DEMOSTRARSE** la hipótesis planteada, es factible considerar que la Secretaría de Economía al ser la institución reguladora del corredor público, se manifieste a través de lineamientos que permitan la actuación del corredor público en actos que involucren inmuebles, dichos lineamientos al ser considerados por el legislador deberían permitir la intervención del corredor público delimitando justificadamente dicha actuación y en consecuencia encontrar la debida relación entre leyes que favorecería como se ha planteado diversos factores.

Bajo ese contexto se encontraría el supuesto en que las reglamentaciones o leyes especiales se deban ajustar a leyes generales y encontrar una debida relación entre leyes.

A continuación se desarrolla un modelo de lineamientos que la Secretaría de Economía puede tomar en cuenta para la intervención del corredor público en actos de naturaleza mercantil que involucren inmuebles.

**ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA INTERVENIR EN ACTOS, CONVENIOS O CONTRATOS, Y HECHOS DE NATURALEZA MERCANTIL TRATÁNDOSE DE INMUEBLES.<sup>183</sup>**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

ILDEFONSO GUAJARDO VILLAREAL, Secretario de Economía, con fundamento en los artículos 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2o., 3o. fracciones I y IV y 6o. fracción V de la Ley Federal

---

<sup>183</sup> El presente acuerdo fue tomado como base del “Acuerdo que establece los lineamientos a seguir por los corredores públicos para emitir avalúos”, en la página de internet: <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/archivos/Norma219.pdf>, consultado el día 18 de diciembre de 2017.

de Correduría Pública, 53 fracción II de su Reglamento y 1o. y 5o. fracción del Reglamento Interior de la Secretaría de Economía, y

#### CONSIDERANDO

Que en términos de la Ley Federal de Correduría Pública, corresponde a la Secretaría de Economía vigilar la actuación de los corredores públicos y asegurar la eficacia del servicio que prestan como auxiliares del comercio, cuidando siempre la seguridad jurídica en los actos en que intervengan;

Que la Ley Federal de Correduría Pública y su reglamento, prevén la facultad del corredor público para fungir como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles, a menos que las leyes lo autoricen, y

Que al no señalar dichos ordenamientos los parámetros jurídicos a los que deben sujetarse la intervención del corredor público tratándose de inmuebles, es necesario establecer lineamientos mínimos para ello a fin de salvaguardar los intereses de los particulares que acuden a los corredores públicos para solicitar sus servicios en esta materia y asegurar su actuación conforme a derecho, he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PUBLICOS PARA PARA INTERVENIR EN ACTOS, CONVENIOS O CONTRATOS, Y HECHOS DE NATURALEZA MERCANTIL TRATÁNDOSE DE INMUEBLES.**

Art. 1.- El presente Acuerdo tiene por objeto establecer los lineamientos jurídicos mínimos que deberán observar los corredores públicos al intervenir en actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil tratándose de inmuebles, a solicitud de particulares, sociedades, instituciones o por requerimiento de autoridad competente.

Art. 2.- La intervención del corredor público en actos, convenios o contratos, y hechos tratándose de inmuebles, debe ser siempre vigilando que sean de naturaleza mercantil.

Además, en todo caso, el corredor público deberá tener el soporte documental completo acerca del inmueble objeto de la operación.

Art.3.- El corredor público deberá asegurarse de la identidad de las partes que contraten, convengan o ratifiquen ante su fe, así como de su capacidad legal para contratar y obligarse, así como orientar y explicar a las partes o comparecientes el valor y las consecuencias legales de los actos de que se trate.

Art. 4.- El corredor público al intervenir en actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil tratándose de inmuebles, deberá asentar en su póliza o acta, según corresponda, conforme al artículo 19 de la Ley Federal de Correduría Pública:

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;

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;

V.- Elaborarse en español. Podrán asentarse palabras en otro idioma que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte, o que sean usadas como nombre o marca o aviso comercial, o en actas y pólizas

cuando se trate de transcripciones literales o de lo percibido por el corredor público respectivamente. Los documentos que se le presenten en idioma extranjero deberán ser traducidos por perito traductor reconocido por alguna autoridad. No se requerirá traducción cuando se trate de documentos presentados para cotejo, o cuando se trate de dar fe de hechos de la entrega o recepción de documentos o para realizar el reconocimiento o puesta de firmas, siempre y cuando las partes declaren conocer y entender su contenido y alcance y el corredor comprenda cabalmente el contenido y alcance del mismo;

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;

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;

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;

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.

Art. 5.- El corredor público llevará un índice actualizado, mediante cualquier sistema manual, mecanizado o electrónico que permita la consulta e identificación de las operaciones que practique, mismo que deberá integrarse:

I.- En orden alfabético de acuerdo al nombre del solicitante;

II.- Con datos de identificación del bien inmueble, y

III.- Según el tipo de operación.

Art. 6.- El corredor público podrá intervenir dada su naturaleza mercantil en los actos, convenios o contratos, y hechos que involucren los inmuebles descritos a continuación, los cuales deberán contemplarse de manera enunciativa más no limitativa:

I.- Oficinas corporativas;

II.- Sucursales;

III.- Bodegas;

IV.- Almacenes;

V.- Locales comerciales;

VI.- Inmuebles destinados para la fabricación de productos; y

VII.- Naves Industriales.

#### ARTICULO TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Ciudad de México, a 18 de diciembre de 2017.- El Secretario de Economía.

Ildefonso Guajardo Villareal.- Rúbrica.



## Bibliografía

- Barrera Graf, Jorge, *Instituciones de Derecho Mercantil, generalidades. Derecho de la empresa. Sociedades*, México, Porrúa, 2003.
- Barrera Graf, Jorge, *Tratado de Derecho Mercantil. Vol. 1 Generalidades y derecho industrial*, México, Porrúa, 1957.
- Cruz Barney, Óscar (coord.), *120 años del Código de Comercio. Codificación y descodificación del Derecho Mercantil. Memorias*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Consejo de la Judicatura del Distrito Federal; UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Ilustre y Nacional Colegios de Abogados de México, 2009.
- De León Armenta, Luis Ponce, *Metodología del Derecho*, Porrúa, México, 2016.
- Díaz Bravo, Arturo, *Derecho Mercantil*, México, Iure Editores, 2009.
- Escriche, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.
- Esteva Ruiz, Roberto A., *Ensayos jurídicos*, México, Facultad de Derecho, UNAM, s.f.
- Ferrajoli, Luigi, *Principia iuris. Teoría del derecho y la democracia*, Madrid, Trotta, 2011.
- García García, Guadalupe Leticia, *¿Quieres hacer tu tesis?*, México, Publicaciones Administrativas Contables Jurídicas, 2014.
- García García, Guadalupe Leticia, *Derecho ejecutivo penal. Análisis de la aplicación de la pena en México*, México, Porrúa, 2005.
- García Rendón, Manuel, *Sociedades mercantiles*, México, Oxford University Press, 1999.
- Garrigues, Joaquín, *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid, Revista de Derecho Mercantil, 1947, tomo I. vol. 1.
- Gay de Motellá, R., *Tratado Práctico de Sociedades Mercantiles*, Barcelona, Librería Bosch, 1930.

- Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, México, Cajica, 1976.
- Henry Meryman, John y Pérez Perdomo, Rogelio, *La tradición jurídica romano-canónica*, México, Fondo de Cultura Económica, 2014.
- Mantilla Molina, Roberto L., *Derecho Mercantil. Introducción y conceptos fundamentales sociedades*, México, Porrúa, 1989.
- O'Donnell, Gaston A., Norcini, Alicia y P. Fontes, Alejandro, *El Derecho comercial, y su aplicación al marketing y al management*, Argentina, Ediciones Macchi, 1996.
- Pallares, Jacinto, *Derecho Mercantil mexicano*, México, s.e., 1891.
- Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Meade Hervet, Oliver, *Derecho Mercantil. Parte general y sociedades*, México, Grupo Editorial Patria, 2008.
- Rocco, Alfredo, *Principios de Derecho Mercantil*, México, Nacional, s.f.
- Rodríguez Rodríguez, Joaquín, *Curso de Derecho Mercantil*, México, Porrúa, 1999.
- Tárres, María Luisa (coordinadora), Gundermann Kroll, Hans, *El Colegio de México*, México, 2015.
- Weston, Anthony, *Las Claves de la argumentación*, México, Ariel, 2013.

#### Cibergrafía:

- Aceves Barajas, Rogelio, *La fe pública notarial. Su naturaleza y sustento constitucional*, México, Podium Notarial. Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, 1997, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2654/5.pdf>.
- Arce Gargollo, Javier, *Contratos mercantiles atípicos (consideraciones para el derecho mexicano)*, México, Revista de Derecho Notarial Mexicano, número 101 sección de Estudios, 1990, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est3.pdf>.
- Barranco, Alberto, *Corredores corridos*, en la página <http://archivo.eluniversal.com.mx/columnas/47621.html>.

- Barrera Graf, Jorge, *Los contratos de compra-venta mercantil en derecho mexicano*, México, Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 1992, en página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/21/pr/pr6.pdf>.
- Dávalos Torres, María Susana, *Manual de introducción al Derecho Mercantil. Colección cultura jurídica*, México, Instituto de Investigaciones jurídicas, UNAM, 2010, en página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3259/5.pdf>.
- García González, Jaime Salvador, “Mitos inmobiliarios sobre corredores públicos”, Revista El mundo del abogado, México.
- Gascón Abellán, Mariana, *La teoría general del garantismo. A propósito de la obra de L. Ferrajoli “Derecho y razón”*, México, Anuario del departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 2001, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/31/pr/pr13.pdf>.
- Ferrajoli, Luigi, *Garantismo penal*, Colección Facultad de Derecho, México, 2006, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/9/4122/9.pdf>.
- <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/?P=2>, consultado en la página web de la Secretaría de Economía [www.gob.mx/se](http://www.gob.mx/se)
- <http://dle.rae.es/?id=EusiHns>, consultado en la página web de la Real Academia Española <http://www.rae.es/>
- León Tovar, Soyla H., *El arrendamiento financiero (leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el desarrollo*, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://bibliohistorico.juridicas.unam.mx/libros/2/872/4.pdf>, consultado en junio 25, 2016.
- <http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es>
- [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/l55-1999.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/l55-1999.html)
- Página web del Gobierno de España, <http://www.boe.es/>,

- Página web de la Cámara de Diputados, página [http://www.diputados.gob.mx/servicios/datos\\_ele/LIX\\_LEG/1PO2A/dic\\_14/6.htm](http://www.diputados.gob.mx/servicios/datos_ele/LIX_LEG/1PO2A/dic_14/6.htm)
- <http://www.elmundo.es/nuevaeconomia/99/NE009/NE009-14.html>
- <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/corredores-de-comercio/corredores-de-comercio.htm>
- <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/corredor-de-comercio>
- Mancera Cota, Adrián, Consideraciones durante el proceso comparativo, México, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, en la página web del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/121/art/art7.htm>.
- Secretaría de Economía, a través de la Dirección General de Normatividad Mercantil (coord.), “Obra conmemorativa por la promulgación de los 20 años de la Ley Federal de Correduría Pública”. México, 2013.

Legislación utilizada:

Legislación Mexicana

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- Ley Federal de Correduría Pública
- Código de Comercio
- Código Fiscal de la Federación
- Código Civil Federal
- Código Civil para el Estado de México
- Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública
- Tesis 1ª./J.73/2014. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, libro 13, diciembre de 2014, p. 122, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>
- Tesis II.3o.C.5 C. Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 3, libro XX, mayo de 2013, p. 1758, consultada en la página web de

la Suprema Corte de Justicia de la Nación  
<https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>

- Tesis XV.1o.1 C, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 2, libro XV, diciembre de 2002, p. 1293, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación  
<https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>
- Tesis I.3o.C.347 C, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XVI, agosto de 2002, p. 1256, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación  
<https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>,
- Tesis 1ª./J.72/2014, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, libro 13, diciembre de 2014, p. 123, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación  
<https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>
- Tesis 1ª./J.64/2009. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXI, marzo de 2010, p. 474, consultada en la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación  
<https://www.scjn.gob.mx/Paginas/Inicio.aspx>

#### Legislación Española

- Código de comercio
- Real Decreto 1251/1997
- Real Decreto 1643/2000

# **APÉNDICE**

**LETRA "A"**

---

**Suprema Corte de Justicia de la Naci3n**

---

D3cima 3poca

N3m. de Registro: 25394

Instancia: Primera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federaci3n

Libro 13, Diciembre de 2014 , Tomo I, p3gina 91.

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACI3N DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL.

COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO.

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACI3N DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL.

COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO.

CONTRADICCI3N DE TESIS 170/2014. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO Y EL PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL D3CIMO QUINTO CIRCUITO. 15 DE OCTUBRE DE 2014. LA VOTACI3N SE DIVIDI3 EN DOS PARTES: MAYORÍA DE TRES VOTOS EN CUANTO A LA COMPETENCIA. DISIDENTE: JOSÉ RAM3N COSSÍO DÍAZ. UNANIMIDAD DE CUATRO VOTOS DE LOS MINISTROS ARTURO ZALDÍVAR LELO DE LARREA, JOSÉ RAM3N COSSÍO DÍAZ, JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO Y ALFREDO GUTIÉRREZ ORTIZ MENA, EN CUANTO AL FONDO. AUSENTE: OLGA SÁNCHEZ CORDERO DE GARCÍA VILLEGAS. PONENTE: JOSÉ RAM3N COSSÍO DÍAZ. SECRETARIA: MIREYA MELÉNDEZ ALMARAZ.

### III. Competencia

9. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Naci3n es competente para conocer de la presente denuncia de contradicci3n de tesis, en atenci3n a lo dispuesto en los art3culos 107, fracci3n XIII, de la Constituci3n Pol3tica de los Estados Unidos Mexicanos, interpretado en t3rminos de la tesis aislada P. I/2012 (10a.), sustentada por el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Naci3n, con el rubro: "CONTRADICCI3N DE TESIS ENTRE TRIBUNALES COLEGIADOS DE DIFERENTE CIRCUITO. CORRESPONDE CONOCER DE ELLAS A LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACI3N (INTERPRETACI3N DEL ARTÍCULO 107, FRACCI3N XIII, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCI3N POLÍTICA DE LOS ESTADOS



UNIDOS MEXICANOS, REFORMADO MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACI3N EL 6 DE JUNIO DE 2011)."(3) As3 como en los art3culos 226, fracci3n II, de la Ley de Amparo, vigente a partir del tres de abril de dos mil trece, y 21, fracci3n VIII, de la Ley Org3nica del Poder Judicial de la Federaci3n, en relaci3n con los puntos segundo, fracci3n VII, y tercero del Acuerdo General Plenario N3mero 5/2013, publicado en el Diario Oficial de la Federaci3n el veintiuno de mayo de dos mil trece, en virtud de que se trata de una posible contradicci3n de tesis entre Tribunales Colegiados de distinto circuito y el tema de fondo corresponde a la procedencia de la v3a, civil o mercantil, cuando se trata de un contrato de compraventa en el que intervienen una sociedad mercantil y un particular, cuya especialidad corresponde a esta Primera Sala.

#### IV. Legitimaci3n

10. La denuncia de contradicci3n de tesis proviene de parte leg3tima, porque fue formulada por el Ministro presidente de esta Suprema Corte de Justicia de la Naci3n. Por tanto, formalmente, se actualiz3 el supuesto de legitimaci3n previsto en los art3culos 107, fracci3n XIII, de la Constituci3n Federal y 227, fracci3n II, de la Ley de Amparo, vigente a partir del tres de abril de dos mil trece.

#### V. Existencia de la contradicci3n

11. El presente asunto cumple con los requisitos de existencia de las contradicciones de tesis que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Naci3n ha fijado,(4) consistentes en que:

a. Los tribunales contendientes hayan resuelto alguna cuesti3n litigiosa en la que se vieron en la necesidad de ejercer el arbitrio judicial, a trav3s de un ejercicio interpretativo mediante la adopci3n de alg3n canon o m3todo, cualquiera que fuese;

b. Entre los ejercicios interpretativos respectivos se encuentre alg3n punto de toque, es decir, que exista al menos un tramo de razonamiento en el que la interpretaci3n ejercida gire en torno a un mismo tipo de problema jur3dico: ya sea el sentido gramatical de una norma, el alcance de un principio, la finalidad de una determinada instituci3n o cualquier otra cuesti3n jur3dica en general; y,

c. Lo anterior pueda dar lugar a la formulaci3n de una pregunta genuina acerca de si la forma de acometer la cuesti3n jur3dica es preferente con relaci3n a cualquier otra que, como la primera, tambi3n sea legalmente posible.

12. Primer requisito: ejercicio interpretativo y arbitrio judicial. A juicio de esta Primera Sala, los tribunales contendientes, al resolver las cuestiones litigiosas presentadas, se vieron en la necesidad de ejercer el arbitrio judicial a trav3s de un ejercicio interpretativo para llegar a una soluci3n determinada. Ello se advierte en las resoluciones emitidas por los Tribunales Colegiados que participan en esta contradicci3n de tesis, tal como se ver3 a continuaci3n:

13. El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito resolvi3 el juicio de amparo directo 435/2012, cuyo asunto tiene las siguientes caracter3sticas:

a. El nueve de agosto de dos mil once, la actora (persona f3sica) promovi3 juicio ordinario civil, en el que demand3 de una sociedad mercantil lo siguiente:

- El cumplimiento del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio celebrado

entre la demandada como vendedora y la actora como compradora, respecto de un inmueble en condominio horizontal.

- El otorgamiento de la escritura pública a favor de la enjuiciante.
- La instalación de los servicios públicos (agua, luz y drenaje).
- La entrega de los planos arquitectónicos y estructurales del inmueble materia del juicio.
- El pago de agua hasta la total conclusión del juicio.
- El pago de daños y perjuicios, a razón del veinte por ciento de todas las pretensiones reclamadas.
- Los gastos y costas.

Como hechos fundatorios de su pretensión, la actora señaló que el treinta y uno de agosto de dos mil nueve celebró contrato de compraventa de un lote de terreno con la enjuiciada -la primera como compradora y la segunda como vendedora-. El treinta y uno de octubre de ese mismo año, la enjuiciada le entregó la posesión material del inmueble materia del litigio, ante el pago total del precio, razón por la cual, la actora solicitó a la demandada el otorgamiento de la escritura pública correspondiente. Ello no se pudo llevar a cabo, porque el notario le indicó que todavía no contaba con todos los requisitos para la escrituración respectiva, debido a que la demandada no había terminado la obra.

b. La enjuiciada contestó la demanda, en la que opuso como excepciones y defensas, entre otras, la de improcedencia de la vía.

c. El siete de febrero de dos mil doce se dictó sentencia definitiva, en la que fue procedente la vía ordinaria civil y se acogieron las pretensiones de la actora, con excepción a las relativas a la entrega de los planos arquitectónicos del inmueble materia del juicio y del pago de daños y perjuicios; no se emitió condena en costas.

d. Las partes interpusieron recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Segunda Sala Regional Civil de Toluca del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México. El nueve de abril de dos mil doce se dictó sentencia, en la que se resolvió lo siguiente:

- Respecto de la apelación interpuesta por la demandada, se confirmó la sentencia de primera instancia, sobre: 1. La declaración de ser improcedente la excepción de improcedencia de la vía; 2. La condena en contra de la enjuiciada de tramitar y obtener los servicios públicos referidos; y, 3. La condena impuesta a la demandada sobre el pago del consumo de agua.
- En relación a la apelación interpuesta por la actora, se confirmó lo relativo a que la demandada tiene el plazo de noventa días para cumplir con la condena al trámite y obtención de los servicios públicos reclamados; se revocó la sentencia de primera instancia para acoger la pretensión de pago de costas.
- La Sala responsable no emitió condena en costas en esa instancia.

14. En el juicio de amparo planteado por la demandada en contra de esa resolución, el Tribunal Colegiado resolvió conceder el amparo para efectos, en sesión de catorce de junio de dos mil catorce, en razón de las siguientes consideraciones:

- El tribunal federal precis3 que, conforme a la doctrina, se entiende como acto de comercio la actividad propia del ser humano, manifestada por la voluntad dirigida a la producci3n de consecuencias jur3dicas, esto es, aquel en que la intervenci3n de un sujeto comerciante implica una intermediaci3n en el cambio de los bienes con la intenci3n de obtener un provecho, esto es, un lucro. La intermediaci3n se da en la actividad del comercio practicada de un modo estable, con el prop3sito profesional de la especulaci3n, lo que significa la presencia de un comerciante en la ejecuci3n de los actos mercantiles, lo cual ser3a correcto, siempre y cuando los comerciantes sean los 3nicos que realizaran actos de comercio.

- El 3rgano jurisdiccional se3al3 que la nota determinante de intermediaci3n y especulaci3n, as3 como la participaci3n de un comerciante en el acto, no son suficientes para definir el acto de comercio, ya que hay actos a los que no es posible aplicarles una y otra y que no dejan de ser actos de comercio; por tanto, 3stos se agrupan en categor3as que depender3n de c3mo est3n considerados por las legislaciones positivas correspondientes.

- As3, continu3 el 3rgano colegiado, el C3digo de Comercio adopta un sistema mixto, aunque predominantemente objetivo. Esto es, algunos de los actos que dicha legislaci3n regula derivan de su mercantilidad, de sus propias caracter3sticas, lo son en s3 y por s3, sin importar la calidad de persona que los lleva a cabo; otros actos, en cambio, tienen el car3cter de mercantiles, precisamente por la circunstancias de ser realizado por un comerciante, es decir, por la consideraci3n de calidad de las personas. Esto fue sustentado por el tribunal federal en la tesis aislada de rubro: "COMPRAVENTA. LOS CONTRATOS MIXTOS O UNILATERALMENTE MERCANTILES SE RIGEN POR LAS NORMAS DE CAR3CTER MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEAN ACTOS CIVILES."(5)

- El tribunal de amparo expuso que el C3digo de Comercio presenta un cat3logo de actos mercantiles considerados como el eje central para determinar cu3l es un acto de comercio, aunque queda al arbitrio del juzgador decidir, en los casos de duda, si se trata o no de un acto de comercio. Sobre esa base, el 3rgano jurisdiccional se3al3 varias clasificaciones, como son:

- Actos absolutamente mercantiles:

3stos pueden ser la compra y la venta de porciones de acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles, los contratos relativos a obligaciones del Estado y otros t3tulos de cr3dito corrientes en el comercio, todas las operaciones hechas sobre certificados de dep3sito y bonos de prenda, los cheques y letras de cambio, los t3tulos a la orden o al portador, los contratos relativos al comercio mar3timo y a la navegaci3n interior y exterior, las operaciones de bancos, las operaciones contenidas en la Ley General de T3tulos y Operaciones de Cr3dito.

- Actos de mercantilidad condicionada o relativamente mercantiles:

A) Actos principales de comercio en atenci3n al sujeto, fin o motivo u objeto. Existen situaciones en las cuales, al celebrarse un negocio jur3dico, como un contrato bilateral, en el que se establecen prestaciones rec3procas, esto es, una de las partes realiza un acto de comercio y la otra un acto meramente civil. En 3stos, en los que la acci3n realizada puede ser para una de las partes de naturaleza mercantil y para la otra de 3ndole civil, se habla de actos mixtos.

En relaci3n con el sujeto. Los actos de comercio son los que abarcan todos aquellos encaminados a la creaci3n, realizaci3n, desarrollo y liquidaci3n de una sociedad mercantil, por ejemplo, abastecimiento y suministro, construcciones y servicios privados, manufacturas y f3bricas, transporte de personas o cosas, editoriales y librer3as, comisiones, de agencias y

oficinas de negocios comerciales, as3 como espect3culos p3blicos, entre otros.

Conforme al fin o motivo. Se ubican aquellos relativos a las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el prop3sito de especulaci3n comercial de bienes muebles o mercader3as, as3 como la compra y la venta de bienes inmuebles con prop3sito de especulaci3n comercial.

Respecto al objeto. Los actos de comercio que encuadran en este tipo son los contratos de seguros, siempre que sean hechos por sociedades mercantiles, los valores u otros t3tulos nominativos a la orden o al portador, las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa ajena al comercio, las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil, la enajenaci3n que el propietario o productor agr3cola hagan de los productos de su finca o de su cultivo.

B) Actos accesorios o conexos. Son aquellos como las operaciones de comisi3n mercantil, de mediaci3n en negocios mercantiles, los dep3sitos por causa de comercio, los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio.

- Precisado lo anterior, el tribunal federal se3al3 que la aplicabilidad de la v3a civil o mercantil respecto de actos mixtos, no presenta alg3n problema en el derecho vigente mexicano, debido a la soluci3n clara dada por el art3culo 1050 del C3digo de Comercio,(6) al indicar que, conforme a las disposiciones mercantiles, cuando para una de las partes que intervienen en un acto, 3ste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil, la controversia que del mismo se derive se regir3 conforme a las leyes mercantiles.

- Sobre esa base -continu3 el 3rgano colegiado- para determinar la naturaleza mercantil o civil, as3 como la v3a jurisdiccional para hacer efectivo el contrato de compraventa base de la acci3n, en principio, debe atenderse a los actos que la ley determina como propios del comercio; ello, conforme a la tesis aislada, de rubro: "COMPRAVENTA MERCANTIL. PARA CONSIDERARLA AS3, NO ES NECESARIO QUE EN EL ACTO JUR3DICO SE REVELE EL FIN O PROP3SITO DE ESPECULACI3N COMERCIAL A QUE ALUDEN LOS ART3CULOS 75, FRACCIONES I Y II Y 371 DEL C3DIGO DE COMERCIO, YA QUE ELLO PUEDE DEMOSTRARSE EN JUICIO POR TODOS LOS MEDIOS PERMITIDOS POR LA LEGISLACI3N COMERCIAL."(7)

- Respecto al tema, en los art3culos 4o., 75, fracciones I y II, y 371 del C3digo de Comercio(8) se advierte -a juicio del tribunal federal- que para determinar si una transacci3n -espec3ficamente, una compraventa- es mercantil, debe realizarse con el fin directo de traficar, es decir, con el 3nimo de obtener una ganancia a conciencia de la suscripci3n del convenio.

- Para el Tribunal Colegiado, el objeto directo de traficar se debe tomar en cuenta la causa impulsiva, esto es, la raz3n contingente y subjetiva que induce a cada parte a contratar, pues dicha raz3n, al variar en cada individuo o parte contratante es la que permite distinguir entre una compraventa de naturaleza mercantil a otra de naturaleza civil.

- As3, para determinar la naturaleza del contrato litigioso, el 3rgano jurisdiccional consider3 que se debe analizar la causa generadora que impuls3 a cada uno de los contratantes a suscribir el contrato base de la pretensi3n.

- De manera que el Tribunal Colegiado consider3, en relaci3n con la parte demandada (vendedora), que el apoderado de la sociedad mercantil acredit3 tal car3cter con un instrumento notarial que contiene el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administraci3n a favor

de la persona moral enjuiciada. En tal documento p3blico se hizo constar la parte conducente de diversa escritura p3blica en la que se transcribi3 lo relativo a la constituci3n de la sociedad mercantil demandada, en la que se dice que uno de los objetos de 3sta es la compraventa, construcci3n, subdivisi3n, fusi3n, administraci3n, consignaci3n y arrendamiento de todo tipo de bienes ra3ces, as3 como adquirir, comprar, vender, hipotecar, afectar en fideicomiso, poseer, gravar, transferir, arrendar, usar, enajenar, liquidar y ceder toda clase de bienes inmuebles. De tal manera que, conforme a tales documentos, seg3n el tribunal federal, se advierte que la demandada estableci3 como uno de sus fines principales, la realizaci3n de actos de comercio que tengan que ver con transacciones de bienes inmuebles con fines de lucro.

- El 3rgano jurisdiccional destac3 que cuando una persona moral tiene dentro de su objeto social, como actividad preponderante, el construir y vender casas, ello hace notorio que su actividad principal es la compraventa de inmuebles con 3nimo de obtener un lucro, lo que evidencia una especulaci3n comercial; de ah3 que siempre que una inmobiliaria constituida en esos t3rminos realice una compraventa de un inmueble, es indudable que aqu3lla realiza un acto de comercio, conforme a la fracci3n II del art3culo 75 del C3digo de Comercio.

- El tribunal de amparo indic3 que ello quedaba robustecido con el hecho de que la actora (compradora) sab3a que el contrato privado de promesa de compraventa lo suscribi3 con una persona moral con fines mercantiles, pues en el inciso a) del apartado de declaraciones del contrato base de la pretensi3n, se advert3a que la vendedora (demandada) declar3 ser una persona moral con actividad empresarial.

- De ah3 que, seg3n el Tribunal Colegiado si, en el caso concreto, la sociedad mercantil demandada suscribi3 el contrato de compraventa celebrado entre los hoy contendientes, esto lo hizo con un fin preponderantemente de especulaci3n comercial, pues en atenci3n a los fines estatuidos al momento de la constituci3n de dicha persona moral, al otorgar su voluntad de vender el lote materia del juicio, es la obtenci3n de una ganancia monetaria, lo que se traduce en un acto comercial; m3xime que en las constancias del juicio de origen no se advirti3 medio de convicci3n alguno que demostrara un 3nimo diverso por parte de la demandada, que la adquisici3n de lucro.

- Respecto al 3nimo contractual de la actora (compradora), el 3rgano federal se3al3 que en diversa escritura p3blica consta la protocolizaci3n de lotificaci3n para el condominio horizontal del terreno materia del litigio, a petici3n de la demandada, adem3s, en tal documento se advierte que dicha solicitud se realiz3 a fin de construir un condominio horizontal para treinta y un viviendas. De ese medio de prueba, consta que el fin por excelencia de la persona moral demandada se encamin3 a utilizar el inmueble para uso habitacional. Por ese motivo, el Tribunal Colegiado consider3 que fue ajustado a derecho aseverar que la actora adquiri3 de la demandada el inmueble materia del juicio, con el principal objeto de habitar en 3l.

- Ello, porque en las constancias del juicio natural no se advierte medio de convicci3n alguno que demuestre que la actora realiza como su modo de vida actos de comercio, ni que la intenci3n con la que compr3 el bien inmueble materia de la controversia hubiera sido con la finalidad de obtener un provecho cuantificable en dinero. Por tanto, el tribunal federal consider3 que la actora, al suscribir el contrato base de la pretensi3n, lo hizo con un fin no comercial.

- Sobre esa base, el 3rgano jurisdiccional estim3 que el contrato de compraventa celebrado entre las partes es un convenio mixto o unilateralmente mercantil, porque el motivo que indujo a la sociedad mercantil enjuiciada a transmitir el lote materia del litigio fue el fin de especulaci3n comercial; mientras que para la actora el motivo que la impuls3 a celebrar el acto jur3dico fue la satisfacci3n de una necesidad de vivienda.

- Entonces, ante la contraposición de ánimos para celebrar el contrato de compraventa base de la pretensión, para el Tribunal Colegiado, a fin de determinar la vía en la cual se debió ventilar la controversia que con razón de su suscripción se derive, se debe atender al contenido del artículo 1050 del Código de Comercio, pues en términos de tal precepto, la relación jurídica, aun cuando sea un acto comercial solamente para una de las partes, se deben regir conforme a las leyes mercantiles.

- De manera que -continuó el Tribunal Colegiado- si en el caso a estudio, para la actora, la relación contractual fue de índole civil y para la demandada de naturaleza mercantil, la controversia debe ser ventilada en la vía mercantil. Esto, conforme a la tesis aislada, de rubro: "COMPRAVENTA. LOS CONTRATOS MIXTOS O UNILATERALMENTE MERCANTILES SE RIGEN POR LAS NORMAS DE CARÁCTER MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEAN ACTOS CIVILES."(9)

- Lo anterior, expuso el órgano federal, sin menoscabo al principio de conservación del contrato, porque independientemente de que el contrato de compraventa celebrado por las partes haya sido suscrito conforme a la legislación civil, en atención a las reglas de la interpretación sistemática de los contratos, el nomen juris o la calificación que las partes le otorgaran al momento de suscribirlo, no es un elemento forzoso de tomar en consideración para darle el significado más acorde a su naturaleza.

- Esto es, para el Tribunal Colegiado, de una interpretación integradora del contrato, serán las características de los sujetos que en él intervienen, la intención de pactar, las contraprestaciones, los alcances y efectos de aquél, así como el comportamiento total de las partes, las que determinarán la naturaleza del convenio celebrado.

- Así, para el tribunal federal quedó justificada la naturaleza mixta del contrato de compraventa base de la pretensión que, por un parte, es mercantil, lo que otorgó al juicio una naturaleza mercantil en cuanto a su vía; por lo que, al no considerarlo así la Sala responsable, dicho órgano jurisdiccional concedió el amparo a la quejosa, para el efecto de que dejara insubsistente el acto reclamado y, en uno nuevo, estimara, siguiendo los lineamientos de la ejecutoria, que es improcedente la vía ordinaria civil, pues la correcta es la ordinaria mercantil, y resolviera lo procedente.

- Resolución que dio origen a la tesis aislada, de rubro: "COMPRAVENTA. LA VÍA PROCEDENTE PARA VENTILAR LA CONTROVERSIA DERIVA DE DICHO CONTRATO, CUANDO LA VENDEDORA DECLARA SER UNA PERSONA MORAL CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, ES LA ORDINARIA MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEA UN ACTO CIVIL."(10)

15. Por su parte, el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 74/2012, analizó un asunto con las siguientes características:

a) Mediante escrito presentado el cuatro de mayo de dos mil diez, en la vía ordinaria civil, el actor demandó de su contraria (ambas personas físicas), las pretensiones siguientes:

- El cumplimiento del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre el actor como vendedor y la demandada como compradora, respecto de un lote de terreno, así como del reconocimiento de adeudo.

- El pago de una cantidad cierta, por concepto de saldo del precio pactado por el inmueble

materia de la controversia.

- El pago de los intereses moratorios generados a razón del tres por ciento mensual, más los que se sigan generando hasta la total solución del juicio.

- Los gastos y costas.

b) El Juez Octavo de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, admitió dicha demanda y ordenó el emplazamiento de la demandada, quien dio contestación a aquella, en la que opuso, entre otras excepciones y defensas, la de improcedencia de la vía, en términos de los artículos 1o., 3o., 4o., 75, fracción II y 1050 del Código de Comercio.(11)

b.1) Respecto a tal excepción, la enjuiciada expuso que de la interpretación armónica de tales preceptos se obtiene que los actos comerciales sólo se seguirán por las leyes mercantiles (Código de Comercio); son comerciantes aquellas personas que tienen capacidad legal para ejercer el comercio o hacen de éste su ocupación ordinaria (como es el actor-vendedor) y las personas que accidentalmente con o sin establecimiento fijo hagan alguna operación de comercio, aunque no sean comerciantes (como la compradora-demandada); la ley considera como actos de comercio a las compras y a las ventas de bienes inmuebles cuando se realicen con el propósito de especulación comercial (actividad del actor, como propietario de un fraccionamiento); cuando un acto tenga naturaleza comercial y para la otra sea de naturaleza civil, la controversia que derive de éste se regirá conforme a las leyes mercantiles.

b.2) La enjuiciada manifestó que el actor es una persona física, propietaria de un fraccionamiento y con tal carácter le vendió el inmueble materia del juicio, así como que la compraventa referida fue realizada por el enjuiciante con el propósito de especular comercialmente, pues en términos del artículo 75, fracción II, del Código de Comercio, hay sujeción de los inmuebles al derecho comercial cuando la relación jurídica de que aquéllos son objeto, ello es un acto de comercio, ya que la finalidad de especulación comercial es el elemento esencial para caracterizar la naturaleza comercial de la operación sobre inmuebles y, por tanto, se debe considerar como acto jurídico objetivamente comercial, pues es la naturaleza de la operación y no la naturaleza del objeto material de la compraventa la que califica la comercialidad objetiva del acto.

b.3) Sobre esa base, según la demandada, el juicio debió instaurarse en la vía ordinaria mercantil, porque el actor es un especulador comercial, en términos del artículo 1050 del Código de Comercio.

b.4) Sin embargo, el Juez del conocimiento tuvo por no contestada la demanda, al no haberse presentado en tiempo y forma.

c) El Juez de primer grado dictó sentencia, en la que resolvió que fue procedente la vía ordinaria civil y acogió las pretensiones del actor.

d) La enjuiciada interpuso recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, quien dictó sentencia y resolvió revocar la sentencia recurrida, para que el Juez responsable determinara que la vía ordinaria civil era improcedente, dejara a salvo los derechos de la parte actora, para que los hiciera valer en la vía y forma que correspondiera y lo condenara a las costas causadas. No emitió condena en costas en la segunda instancia.

16. En el juicio de amparo directo promovido por el actor, el Tribunal Colegiado dictó la sentencia de nueve de agosto de dos mil doce, en la que concedió el amparo.

17. Es importante destacar que si bien los conceptos de violaci3n se dirigieron a evidenciar que el quejoso (actor en el juicio y vendedor en el contrato de compraventa) no se dedicaba a la compraventa de inmuebles, ni en alg3n momento pretendi3 traficar o especular con la venta del inmueble en litigio, en su resoluci3n, el Tribunal Colegiado parti3 de la base de que dicho quejoso s3 se dedicaba al comercio de inmuebles y, a partir de esa importante premisa, otorg3 la protecci3n constitucional, en raz3n a las consideraciones siguientes:

- El Tribunal Colegiado se1al3 que, conforme a los art3culos 75, 76, 371 y 1049 del C3digo de Comercio(12) se advierte que todas aquellas compraventas que se realicen con el fin de llevar a cabo una especulaci3n comercial, revisten de una naturaleza mercantil y, por tanto, conforme al contenido del 3ltimo de los preceptos referidos, las controversias que se susciten entre los contratantes deben ventilarse acorde a la legislaci3n especial.

- Por su parte, el art3culo 76 del C3digo de Comercio determina que la compra de art3culos o mercader3as no deben considerarse como actos de comercio, cuando el objeto de adquisici3n sea el uso o consumo, tanto de los comerciantes como sus familiares. El 3rgano jurisdiccional se1al3 que dicho numeral limita la compra de productos que est3n encaminados a satisfacer las necesidades de los comerciantes como actos que no pueden considerarse de naturaleza mercantil, en funci3n de la finalidad con que se lleva a cabo su adquisici3n, sin determinar puntualmente qu3 tipo de art3culos, mercader3as o bienes en general debe ser regidos por el art3culo referido, ya que 3nicamente hace alusi3n a los art3culos o mercader3as que se obtengan con la finalidad de ser utilizados por los comerciantes o sus familiares.

- El art3culo 76 del C3digo de Comercio, al referir, en general, a la adquisici3n de art3culos o mercader3as para el uso o consumo de los comerciantes, sin excluir o definir qu3 tipo de art3culos deben encuadrar a la hip3tesis de trato, para el tribunal federal, tal numeral resulta aplicable a la adquisici3n de bienes inmuebles, cuando se obtengan para el uso de los comerciantes o sus familiares, pues tal precepto no distingue en ese sentido, aunado a que los bienes inmuebles son susceptibles de ser adquiridos por dichos sujetos con la intenci3n de servirse de ellos mediante su uso como casa habitaci3n.

- En relaci3n con los art3culos 75 y 371 del C3digo de Comercio, el tribunal de amparo estim3 que la finalidad de dichos numerales, cuando se trata de compraventa, constituye un elemento interno relativo a la voluntad por la cual se origina dicho acto; por ello, la calidad de los contratantes que pactan en ese acto jur3dico, no resulta ser el 3nico factor determinante que debe apreciarse para determinar la naturaleza de tal acto, dado que conforme a esos preceptos, resultan mercantiles las compraventas que se lleven a cabo con el fin o prop3sito de especular comercialmente.

- El 3rgano jurisdiccional indic3 que la especulaci3n comercial, como fin del contrato de compraventa, est3 vinculado con un aspecto interno que motiva a los contratantes a desplegar el acto jur3dico referido, ya que resultan de naturaleza mercantil los actos jur3dicos traslativos de dominio a cambio de un precio cierto y en dinero, siempre que tengan como ulterior finalidad tal especulaci3n.

- Por tanto, para el Tribunal Colegiado result3 v3lido colegir que las caracter3sticas de los contratantes no revela, por s3 mismo, la naturaleza de la compraventa, dado que para determinar dicha situaci3n debe atenderse, adem3s de dicho aspecto, a la causa que da vida a tal acto jur3dico, es decir, a la intenci3n o 3nimo por el cual se celebra el traslado del dominio del bien.

- En ese sentido, continu3 el 3rgano de amparo, el fin o prop3sito de especulaci3n comercial est3



vinculado con el hecho de que la compraventa se lleva a cabo con el objeto del tráfico comercial, extremo que no se satisface cuando el bien se adquiere para su uso o consumo, pues en tal hip3tesis no se considera por la legislaci3n mercantil como un acto de comercio.

- De ah3 que, seg3n el tribunal federal, aun cuando alguno de los contratantes se dedique al comercio, o que el vendedor obtenga un lucro al suscribir tal acto jur3dico, la compraventa es de car3cter civil si el comprador la lleva a cabo para servirse de la cosa, ya que el traslado del dominio no se efect3a para su especulaci3n comercial; sin que obste a ello, que el vendedor celebre dicho acto jur3dico, con el fin de obtener un lucro, o se dedique al comercio, dado que 3ste siempre debe obtener un precio cierto y en dinero, como contraprestaci3n del traslado del dominio del bien, debido a las caracter3sticas de dicho contrato.

- Sobre esa base, el Tribunal Colegiado concluy3 que si la adquisici3n de un inmueble tiene como fin su uso, debe considerarse la compraventa respectiva de naturaleza civil, independientemente de que el vendedor se dedique al comercio de ese tipo de bienes, pues de los art3culos 75, 371 y 1049 del C3digo de Comercio, se advierte que todas aquellas compraventas que se realicen con el fin de llevar a cabo una especulaci3n comercial, revisten de una naturaleza mercantil y, por ende, conforme al contenido del 3ltimo de los preceptos se3alados, deben ventilarse con base en dicha legislaci3n especial, en atenci3n a que el art3culo 76 de dicho c3digo dispone que no es un acto de comercio cuando la adquisici3n de un art3culo es para uso o consumo, con independencia de que se trate de un comerciante o su familiar; por lo que es aplicable tambi3n para la adquisici3n de inmuebles, pues se advierte que tiene como fin delimitar que la compra para el uso o consumo no debe considerarse con fin comercial o de naturaleza mercantil.

- Por tanto, el 3rgano jurisdiccional estim3 que si se adquiere un inmueble mediante compraventa para su uso debe considerarse de naturaleza civil, porque en las voluntades de los contratantes no convergen en realizar un acto de comercio, sino un acto de naturaleza civil, porque la intenci3n de quien lo adquiere es utilizar para s3 el inmueble, conforme al art3culo 76 del C3digo de Comercio.

- Adem3s, el tribunal de amparo consider3 que no es 3bice que el vendedor se dedique al comercio de inmuebles, pues en atenci3n a la exclusi3n prevista en dicho precepto, la adquisici3n con la finalidad de uso no puede considerarse un acto de comercio.

- De ah3 que el 3rgano colegiado estim3 que asisti3 raz3n al quejoso, porque el hecho que 3ste tuviera en propiedad diversos predios con la finalidad de fraccionarlos para su posterior venta, no implicaba que la compraventa resultara de naturaleza mercantil, en la medida en que el bien se adquiere para su uso. Por tanto, la Sala responsable viol3 los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jur3dica, al determinar la improcedencia de la v3a intentada, bajo la premisa de que el vendedor ten3a como finalidad, al celebrar la compraventa, la especulaci3n comercial, porque habitualmente se dedicaba a la enajenaci3n de predios con fines lucrativos, ya que en cualquier compraventa, la parte que entrega el bien en ese tipo de contratos, lo hace a cambio de un precio cierto y en dinero, lo cual no implica que la compraventa sea de car3cter mercantil, pues para considerarlo as3 es necesario que el fin directo y preferente de ese convenio sea el de traficar el bien, es decir, que su adquisici3n se realiz3 para su ulterior venta. Esto fue sustentado en la tesis aislada, de rubro: "ESPECULACI3N COMERCIAL. EN QU3 CONSISTE, TRAT3NDOSE DE COMPRAVENTAS MERCANTILES."(13)

- Consecuentemente, el Tribunal Colegiado concedi3 el amparo al quejoso para que la Sala responsable dejara insubsistente la sentencia reclamada; en su lugar, dictara otra, en la cual, para resolver, se abstuviera de considerar suficiente para declarar la improcedencia de la v3a,

que el vendedor tenía como finalidad la especulación comercial, al celebrar la compraventa, porque habitualmente se dedicaba a la enajenación de predios con fines de lucro y resolviera, nuevamente, lo que en derecho procediera.

- Tal ejecutoria dio origen a la tesis aislada, cuyo rubro es: "COMPRAVENTA DE INMUEBLES. SI LA ADQUISICIÓN TIENE COMO FIN SU USO, DEBE CONSIDERARSE DE NATURALEZA CIVIL, CON INDEPENDENCIA DE QUE EL VENDEDOR SE DEDIQUE AL COMERCIO DE ESE TIPO DE BIENES."(14)

18. Precisadas las posturas de los tribunales contendientes, ha lugar ahora a examinar si, en el caso, se satisfacen los requisitos necesarios para afirmar la existencia de una contradicción de criterios, de los que se ha dado noticia en párrafos precedentes.

19. Segundo requisito: punto de toque y diferendo de criterios interpretativos. Esta Primera Sala considera que el segundo requisito queda cumplido en el presente caso, ya que ambos tribunales analizaron casos en los que, a partir de supuestos similares, llegaron a una conclusión diferente. Esto, pues los dos tribunales emitieron su decisión a partir de consideraciones que encuentran identidad en lo siguiente:

- Los dos tribunales formularon sus consideraciones al analizar la excepción de improcedencia de la vía, en asuntos en los que se dilucidaron cuestiones relativas a la compraventa de un inmueble.

- En cuanto a esos actos traslativos de dominio, los vendedores se dedican a la compra y a la venta (en palabras de uno de los tribunales: "al comercio") de inmuebles, con la finalidad de obtener un lucro; esto, al margen de que, en uno de los casos, dicho vendedor es una persona jurídica y, en el otro, es una persona física.

- Los compradores adquirieron el inmueble para su uso, no para el tráfico o comercio; en ambos casos son personas físicas.

- Los Tribunales Colegiados consideran que, a fin de determinar la naturaleza -civil o mercantil- de una compraventa, se debe partir de la causa generadora que dio origen a la celebración de tal acto jurídico.

20. Por otro lado, en los ejercicios interpretativos realizados por los tribunales contendientes, existe disenso en la decisión adoptada, por las razones siguientes:

20.1. El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito consideró, por un lado, que la compraventa tiene naturaleza mercantil para la parte vendedora, porque se trata de una persona jurídica, cuya actividad principal es la compraventa de inmuebles y la causa generadora de la compraventa para ella fue la especulación comercial; mientras que para la parte compradora, dicho acto jurídico es de naturaleza civil, ya que la causa por la cual adquirió el inmueble fue para vivienda, esto es, para su uso y no con un fin comercial. Sobre esa base, el tribunal federal concluyó que la compraventa tiene una naturaleza "mixta" o "unilateralmente mercantil", pues para una de las partes fue un acto mercantil y para la otra uno civil; como consecuencia de ello, para solucionar la controversia suscitada entre dichas personas derivada de la compraventa, la vía procedente para su solución es la mercantil, en términos del artículo 1050 del Código de Comercio.

20.2. En cambio, el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito estimó que la compraventa es de naturaleza mercantil cuando la causa generadora de tal acto jurídico es la

especulaci3n comercial; pero es de naturaleza civil cuando, como en el caso, su celebraci3n tiene como fin el uso o consumo del inmueble, independientemente de que alguna de las partes se dedique al comercio. En ese sentido, para este tribunal lo importante es la intenci3n de quien adquiere dicho inmueble, pues es 3ste el que define si hay o no especulaci3n; por tanto, para la soluci3n de la controversia suscitada por tal compraventa de inmueble, si la intenci3n de la celebraci3n de ese acto jur3dico es el uso de aqu3l, se debe resolver en la v3a ordinaria civil.

21. Tercer requisito: Que pueda formularse una pregunta o cuestionamiento a resolver. Este requisito tambi3n se cumple, pues advertido el punto de conflicto entre los criterios contendientes, caben las siguientes preguntas: ¿Qu3 naturaleza tiene la compraventa de un inmueble, celebrada entre una persona dedicada al comercio de bienes ra3ces y un particular que lo adquiere para su uso?, esto es, ¿dicho acuerdo de voluntades tiene una naturaleza civil, mercantil o mixta? y, a partir de la respuesta a ese cuestionamiento: ¿Cu3l es la v3a en que deben dirimirse los conflictos surgidos de ese tipo de contratos?

## VI. Consideraciones y fundamentos

22. Esta Primera Sala considera que debe prevalecer, con car3cter de jurisprudencia, el criterio sostenido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Naci3n, que coincide, en lo sustancial, con el sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, que toma en cuenta que un mismo acto jur3dico de compraventa puede tener una naturaleza para el comprador y otra distinta para el vendedor y concluye que, en el supuesto de que para una de las partes el acto sea de naturaleza mercantil, el problema sobre la procedencia de la v3a, para dirimir conflictos surgidos de dicho acuerdo de voluntades, se soluciona a partir de la regla prevista en el art3culo 1050 del C3digo de Comercio, esto es, procede la v3a mercantil. En ese tenor, es a partir de consideraciones similares a las expresadas por dicho tribunal que han de contestarse las preguntas formuladas:

¿Qu3 naturaleza tiene la compraventa de un inmueble, celebrada entre una persona dedicada al comercio de bienes ra3ces y un particular que lo adquiere para su uso?, esto es, ¿dicho acuerdo de voluntades tiene una naturaleza civil, mercantil o mixta?

23. En lo que ve al contrato de compraventa, seg3n lo dispuesto en el art3culo 2248 del C3digo Civil Federal<sup>(15)</sup> existe compraventa cuando uno de los contratantes -vendedor- se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro -comprador-, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Esos mismos elementos se requieren para afirmar la existencia de la compraventa prevista en el C3digo de Comercio, ante la supletoriedad que rige entre ambos c3digos,<sup>(16)</sup> en el entendido de que, para sostener que la compraventa constituye un acto de comercio, la legislaci3n mercantil prev3 la necesidad de que se actualice un elemento adicional, consistente en que el acto traslativo de dominio se celebre con un prop3sito de especulaci3n comercial o con el objeto directo y preferente de traficar. Al respecto, conviene hacer algunas precisiones sobre el acto de comercio.

24. Para los doctrinarios, ha sido dif3cil encontrar una definici3n exacta sobre el acto de comercio, por ejemplo, para unos, el acto de comercio se entiende como toda manifestaci3n jur3dica de la actividad comercial, ya que 3sta se realiza al interponerse entre la oferta y la demanda de dinero, mercader3a y servicios, con objeto de especulaci3n. As3, el acto de comercio es todo acto o hecho jur3dico de interposici3n econ3mica determinado por la especulaci3n.<sup>(17)</sup>

25. Otros estiman que pudiera considerarse que es f3cil determinar la esencia del acto de comercio, por ser un acto de "comercio", es decir, que parece f3cil fundar su concepto sobre el econ3mico de "comercio"; pero esa posici3n es inadmisibles, porque, econ3micamente, el

comercio es un concepto incierto y discutido, adem1s, que no ha coincidido con los l1mites jur1dicos del comercio.(18)

26. Sin embargo, esas pretendidas definiciones parten de premisas que no siempre se actualizan en los actos de comercio, como el fin de especulaci3n, o ser sin3nimo de comercio.

27. As1, ante la dificultad de dar una definici3n exacta al acto de comercio, debe atenderse a lo que la propia legislaci3n -C3digo de Comercio- dispone; esto es, lo relevante para determinar si se est1 en presencia de un acto de comercio es la libertad de configuraci3n del legislador, quien ha establecido cu1ndo se est1 frente a actos de este tipo.

28. Sobre esa base, el acto de comercio es aquel que el propio legislador ha querido como tal, esto es, 3l declara un acto esencialmente comercial y no permite ulteriores investigaciones sobre el car1cter que al mismo le ha dado. A partir de esa determinaci3n, para los estudiosos del derecho existen actos de comercio objetivos y actos de comercio subjetivos.(19)

• Actos de comercio objetivos. Son aquellos que el propio C3digo de Comercio enumera, declarados y considerados comerciales por precepto absoluto de ley. Los elementos de esa definici3n son:

a) El acto debe pertenecer a una de las categor1as enumeradas en el precepto referido; si pertenece a ella, es esencialmente comercial, excluida toda prueba en contrario.

b) Es indiferente la cualidad de quien realiz3 el acto objetivamente comercial para caracterizar el mismo.

• Actos de comercio subjetivos. Son las obligaciones de un comerciante, las cuales se presumen comerciales por la profesi3n de comerciante de quien las asume. Para hacer desaparecer la presunci3n de comercialidad, es necesario probar que el acto es de naturaleza esencialmente civil o que del mismo se excluye esa presunci3n. Los rasgos caracter1sticos del acto comercial subjetivo son:

a) El acto presupone la cualidad de comerciante en quien lo realiza. 1nicamente de esta cualidad del autor deriva la presunci3n de comercialidad que inviste el acto.

b) Ese tipo de actos no deben ser, l3gicamente, actos de comercio objetivos, porque ser1an comerciales por voluntad absoluta del legislador y no simplemente comerciales presuntos por la profesi3n de quien los realiza.

c) Cualquier contrato y cualquier obligaci3n del comerciante, que no sea ya acto objetivo de comercio, tiene por s1 la presunci3n de la comercialidad.

d) Los actos de comercio subjetivos no son comerciales por ser efectuados por un comerciante, sino que son reputados comerciales si es un comerciante quien los efect1a.

e) La presunci3n de comercialidad se excluye cuando se prueba que el acto es esencialmente civil o que lo contrario de la comercialidad resulta del acto mismo.

29. A su vez, conforme a los actos de comercio que el C3digo de Comercio les da ese car1cter, la doctrina refiere que existen actos absolutamente mercantiles y actos absolutamente civiles, as1 como actos relativamente mercantiles.

- Actos absolutamente mercantiles y actos absolutamente civiles. Hay actos que son de comercio siempre y constantemente, ya sea por quien los ejecute y cualquiera que sea la modalidad de su ejecuci3n. As3, por ejemplo, son actos meramente mercantiles la adquisici3n de una nave con fines de deporte, como la adquisici3n que tiene por objeto el lucro; el arrendamiento de un yate para el transporte de mercanc3as; la emisi3n de una cambial para garantizar el pr3stamo del hijo de familia.

Sin embargo, hay otros actos esencialmente civiles, esto es, actos que no pueden considerarse, en ninguna circunstancia, como actos de comercio, tales como los de derecho p3blico o los de derecho sucesorio.

- Actos relativamente mercantiles. La mayor parte de los actos son civiles o mercantiles, cuando re3nen o no determinadas circunstancias que los diferencian entre uno y otro. As3, de acuerdo a esas caracter3sticas, es como se integr3 la enumeraci3n del C3digo de Comercio, por ejemplo, los actos siguientes:

i) Intermediaci3n en el cambio. Son mercantiles las adquisiciones hechas con el prop3sito de revender la misma mercanc3a y la venta que ha sido precedida de una adquisici3n hecha con la intenci3n de revender, aspecto relevante que debe ser reconocible por la contraparte. Lo que cuenta no es que la reventa se realice efectivamente, sino que la adquisici3n se haya verificado con ese fin. As3, es mercantil la adquisici3n hecha con el prop3sito de verificar la reventa, aun cuando 3sta no se realice despu3s; en cambio, es civil la adquisici3n que no se ha hecho con el prop3sito de revender, aun cuando posteriormente la reventa llegue a verificarse. El motivo de revender debe existir en el momento mismo de la adquisici3n. La comercialidad de la adquisici3n con prop3sito de venta (o la venta precedida de dicha adquisici3n) tiene su explicaci3n en la intermediaci3n en el cambio que se act3a de esta suerte.

ii) Operaciones de banco. En atenci3n al criterio de intermediaci3n, se entiende la comercialidad de las operaciones bancarias, ya que los bancos funcionan como intermediarios en el cr3dito y en los pagos. Como intermediarios en el cr3dito recogen -por un lado, mediante dep3sitos bancarios, pr3stamos, etc3tera- el dinero de los que ahorran, para distribuirlo por el otro entre los empresarios (por medio de pr3stamos, descuentos, anticipos, etc3tera). As3, cualquier contrato se vuelve mercantil cuando constituye una operaci3n bancaria.

iii) Personas jur3dicas (empresas). Son actos de comercio todos aquellos que se realizan por medio de las personas jur3dicas. En este caso, la forma econ3mica con la que el acto se efect3a es lo que explica su sujeci3n a la ley comercial.

iv) Actos relacionados con un acto de comercio. Son mercantiles todos los actos conexos a otros actos de comercio.

v) Actos realizados por un comerciante. Se presume que el acto verificado por el comerciante se relaciona con su actividad mercantil y por eso es comercial. Esa presunci3n no se aplica cuando el acto es esencialmente, dado que 3ste no puede ser nunca comercial. Es l3gico estimar que todos los actos de un comerciante tienen relaci3n con su actividad mercantil y, por esa raz3n, son mercantiles. Esto admite prueba en contrario, por lo que se podr3 probar que el acto se realiz3 sin conexi3n alguna con el negocio del comerciante, pero tal prueba se limita en el sentido de que la no comerciabilidad del acto debe resultar del acto mismo, porque quien contrata con el comerciante debe tener medios de saber con seguridad si el acto es mercantil o no.

A este tipo de actos se les denomina actos de comercio subjetivos, porque la presunci3n de la comercialidad se obtiene de la circunstancia de que el acto se realiza por un comerciante.

vi) Actos accesorios. En atenci3n a la regla general de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, aqu3llos son mercantiles cuando el acto principal del que dependen tiene esa naturaleza de comercialidad.

• Actos mixtos o unilateralmente comerciales. Existen tambi3n actos mixtos o unilateralmente comerciales, que no constituyen propiamente una categor3a especial de actos de comercio, aunque sean materia comercial.

El c3digo prev3 relaciones unilateralmente mercantiles, cuando al surgir el contrato del consentimiento de las partes, el acto puede ser mercantil para una y civil para la otra. As3, por ejemplo, la adquisici3n de una mercanc3a en un negocio de comercio es un acto civil para quien la adquiera para uso personal; pero la misma venta por parte del comerciante es un acto de comercio, porque adquiri3 antes la mercanc3a con la intenci3n de revenderla.

30. En esa concepci3n, cuando se afirma la existencia de una compraventa como acto de comercio (compraventa mercantil) debe existir un elemento subjetivo o intencional: el prop3sito de tr3fico o de especulaci3n comercial, que puede ser diferente para el que vende y para el que compra, en cuyo caso se est3 en presencia de un acto mixto o unilateralmente comercial.

31. En concordancia con lo anterior, seg3n el art3culo 75, fracci3n II, del C3digo de Comercio, la ley reputa actos de comercio las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con el prop3sito de especulaci3n comercial; en tanto que el art3culo 371 del mismo c3digo dispone que son mercantiles las compraventas a las que ese cuerpo de normas les da tal car3cter y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.

32. Es destacable que la norma descrita en primer orden, distingue la "compra" y la "venta" de inmuebles, es decir, no se refiere a la "compraventa de inmuebles" como un solo acto susceptible de calificarse, en su totalidad, como un acto de comercio.

33. Esa distinci3n, aunada al elemento subjetivo, relativo al prop3sito de los que intervienen en el acto, permite afirmar, por un lado, que dicho acuerdo de voluntades puede tener una naturaleza mixta, es decir, puede constituir para uno de los contratantes un acto mercantil y para el otro, un acto civil y, por otra parte, que en este tipo de contratos no es la calidad de los contratantes la que define la naturaleza del acto.

34. As3, una persona (sea f3sica o moral) que se dedica a la compra y a la venta de inmuebles como actividad principal puede celebrar tanto compraventas de naturaleza mercantil como de origen civil. Esto, porque si la venta o la adquisici3n la realiza con una finalidad de especulaci3n (adquirir inmuebles a cierto precio para, posteriormente, transmitir el dominio de 3stos a un precio mayor y con esto obtener un lucro o una ganancia) es evidente que, para 3l, el acto jur3dico es de naturaleza mercantil, aunque para el otro contratante sea un acto puramente civil. Sin embargo, si ese mismo comerciante realiza tal adquisici3n de inmuebles para su uso, por ejemplo, para ubicar ah3 sus oficinas o para habitar en 3l, sin el 3nimo especulativo de que se habla, su acto ser3 de naturaleza civil.

35. En esas circunstancias, el objeto directo de especular o de traficar, se debe tomar como la causa impulsiva, esto es, la raz3n contingente y subjetiva que induce a cada parte a contratar, pues dicha raz3n, al variar en cada individuo o parte contratante, es la que permite distinguir entre una compraventa de naturaleza mercantil a otra de naturaleza civil.

36. En ese sentido, para esclarecer la naturaleza del contrato, en cada caso concreto, se debe

analizar la causa generadora que impulsó a cada uno de los contratantes, a suscribir el negocio jurídico. Luego, si ese contrato bilateral, en el que se establecen prestaciones recíprocas, una de las partes realiza un acto de comercio y la otra un acto meramente civil, se habla de actos mixtos.

37. En la materia mercantil, tal precisión es de suma relevancia, pues es la naturaleza jurídica del acto la que define la vía en que han de resolverse los conflictos surgidos entre los contratantes y, en relación a ello, es el caso de dar respuesta a la siguiente interrogante:

¿Cuál es la vía en que deben dirimirse los conflictos surgidos de ese tipo de contratos?

38. La aplicabilidad de la vía civil o mercantil, respecto de actos mixtos, no presenta problema grave en el derecho vigente mexicano, dada la claridad de solución que ofrece el artículo 1050 del Código de Comercio, al señalar que cuando, conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.

39. Esta contundencia no siempre ha estado presente en la legislación mercantil pues, en algún momento, la precisión de la naturaleza del acto, respecto del actor, era la que definía la vía. En efecto, el mencionado artículo 1050, hasta antes de las reformas del cuatro de enero de mil novecientos ochenta y nueve, disponía:

"Artículo 1050. Cuando conforme a los expresados artículos 4o., 75 y 76, de las dos partes que intervienen en un contrato, la una celebre un acto de comercio y la otra un acto meramente civil, y ese contrato diere lugar a un litigio, la contienda se seguirá conforme a las prescripciones de este libro, si la parte que celebra el acto de comercio fuere la demandada. En caso contrario, esto es, cuando la parte demandada sea la que celebra un acto civil la contienda se seguirá conforme a las reglas del derecho común."

40. Sin embargo, en la exposición de motivos de la iniciativa de reforma presentada por el Ejecutivo el veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, que dio lugar a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de enero de mil novecientos ochenta y nueve, se justificó la modificación de dicho artículo, en los términos siguientes:

"Se propone la reforma al artículo 1050, para corregir una disposición que frecuentemente ha sido criticada, por decidir la aplicación de la legislación procesal mercantil cuando la parte que celebra el acto de comercio es la demandada, y establecer la aplicación del procedimiento civil, cuando la parte demandada es la que celebra el acto civil, lo cual ofrece ambigüedades en la práctica y no se justifica, dado que en la actualidad los procedimientos mercantil y civil no ofrecen las diferencias que los distinguían en tiempos pasados.

"En la presente iniciativa se respeta la tradición comercial, en el sentido de que el procedimiento mercantil preferente es el que libremente convengan las partes, con las limitaciones que la ley establece, pero se distingue en la regulación lo que actualmente está parcialmente confundido, para dejar con normas especiales al procedimiento convencional ante tribunales y al procedimiento arbitral."

41. Fue a partir de esa reforma que la disposición mencionada quedó redactada en los términos siguientes:

"Artículo 1050. Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que

intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles."

42. Tal modificación es congruente con el sistema del propio Código de Comercio, que sujeta a las leyes mercantiles a aquellas personas que, sin tener la calidad de comerciantes, celebran actos u operaciones de comercio, sobre lo cual, el artículo 4o. de dicho cuerpo normativo señala:

"Artículo 4o. Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general, todos los que tienen planteados almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles alteración al expendierlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas."

43. En ese tenor, conforme lo dispuesto en los artículos 4o., 75, fracción II, 371, 1049 y 1050 del Código de Comercio, debe concluirse que los conflictos surgidos del cumplimiento de contratos de compraventa de inmuebles celebrados con el propósito de especulación comercial, deben dirimirse en la vía mercantil, no obstante que para uno de los contratantes dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil. Esto, porque, como quedó dicho en la presente ejecutoria, la compraventa de bienes inmuebles tiene una naturaleza mercantil para el contratante que ha celebrado el acuerdo de voluntades con el propósito de especulación comercial; de ahí que si el artículo 1050 del Código de Comercio es contundente en disponer que cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles, el juzgador debe atender a esa disposición.

## VII. Decisión

44. En razón de lo anterior, deben prevalecer, con carácter de jurisprudencia, las siguientes tesis:

**COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO.** De la legislación mercantil deriva la existencia de relaciones unilateralmente mercantiles, también denominadas por la doctrina como actos de naturaleza mixta, las cuales se actualizan cuando, al surgir el acuerdo de voluntades entre las partes, el acto es mercantil para una y civil para la otra. A ese tipo de actos corresponde el supuesto previsto en el artículo 75, fracción II, del Código de Comercio, que prevé que la ley reputa actos de comercio las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se realizan con el propósito de especulación comercial, en aquellos casos en los que sólo uno de los contratantes busca esa finalidad. En efecto, la distinción entre la "compra" y la "venta" de inmuebles, aunada al elemento subjetivo, relativo al propósito de los que intervienen en el acto, permite afirmar, por un lado, que dicho acuerdo de voluntades puede ser para uno de los contratantes un acto mercantil, si acaso su celebración tuvo el propósito de una especulación comercial para la obtención de un lucro y, para el otro, civil, si su suscripción se verificó para satisfacer una necesidad personal, sin que dicho acto jurídico, como unidad, deba encuadrarse en una u otra clasificación. Consecuentemente, el contrato de compraventa de inmuebles celebrado entre una persona dedicada al comercio de bienes raíces y un particular que adquiere el bien para su uso, tiene una naturaleza mixta, al tratarse de un acto de comercio para el primero y uno civil para el segundo.

**COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR**



CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL. En términos de los artículos 371, 1049 y 1050 del Código de Comercio, los conflictos surgidos del cumplimiento de contratos de compraventa de inmuebles celebrados con el propósito de especulación comercial deben dirimirse en la vía mercantil, no obstante que para uno de los contratantes dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil (actos de naturaleza mixta). Lo anterior es así, en virtud de que la compraventa de bienes inmuebles tiene una naturaleza mercantil para el contratante que celebró el acuerdo de voluntades con el propósito de especulación comercial; de ahí que si el citado artículo 1050 es contundente en disponer que cuando, conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra la tenga civil, la controversia que de éste derive se regirá conforme a las leyes mercantiles, el juzgador debe atender a dicha disposición.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento, además, en el artículo 218 de la Ley de Amparo, vigente a partir del tres de abril de dos mil trece, se resuelve:

PRIMERO. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para resolver la presente contradicción de tesis.

SEGUNDO. Sí existe la contradicción de tesis a que este expediente 170/2014, se refiere.

TERCERO. Deben prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio sustentado por esta Primera Sala, en los términos de las tesis redactadas en el último apartado del presente fallo.

CUARTO. Dése publicidad a las tesis jurisprudenciales que se sustentan en la presente resolución, en términos de los artículos 219 y 220 de la Ley de Amparo, vigente a partir del tres de abril de dos mil trece.

Notifíquese; con testimonio de esta ejecutoria, comuníquese la anterior determinación a los Tribunales Colegiados en cita y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a las siguientes votaciones:

Por mayoría de tres votos de los Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo y presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto a la competencia legal de esta Primera Sala, en contra del emitido por el Ministro José Ramón Cossío Díaz (ponente); y,

Por unanimidad de cuatro votos en cuanto al fondo del asunto. Ausente la Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

En términos de lo previsto en los artículos 3, fracción II, 13, 14 y 18, fracción II, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.

3. Tesis aislada, publicada en la p3gina nueve, del Libro VI, Tomo 1, marzo de 2012, D3cima 3poca del Semanario Judicial de la Federaci3n y su Gaceta.

4. Al respecto, v3ase la tesis: "CONTRADICCI3N DE TESIS ENTRE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. CONDICIONES PARA SU EXISTENCIA. Si se toma en cuenta que la finalidad 3ltima de la contradicci3n de tesis es resolver los diferendos interpretativos que puedan surgir entre dos o m3s Tribunales Colegiados de Circuito, en aras de la seguridad jur3dica, independientemente de que las cuestiones f3cticas sean exactamente iguales, puede afirmarse que para que una contradicci3n de tesis exista es necesario que se cumplan las siguientes condiciones: 1) que los tribunales contendientes hayan resuelto alguna cuesti3n litigiosa en la que tuvieron que ejercer el arbitrio judicial a trav3s de un ejercicio interpretativo mediante la adopci3n de alg3n canon o m3todo, cualquiera que fuese; 2) que entre los ejercicios interpretativos respectivos se encuentre al menos un razonamiento en el que la diferente interpretaci3n ejercida gire en torno a un mismo tipo de problema jur3dico, ya sea el sentido gramatical de una norma, el alcance de un principio, la finalidad de una determinada instituci3n o cualquier otra cuesti3n jur3dica en general, y 3) que lo anterior pueda dar lugar a la formulaci3n de una pregunta genuina acerca de si la manera de acometer la cuesti3n jur3dica es preferente con relaci3n a cualquier otra que, como la primera, tambi3n sea legalmente posible." (Tesis n3mero 1a./J. 22/2010, emitida por la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federaci3n y su Gaceta, Tomo XXXI, marzo de 2010, p3gina 122)

5. Tesis I.3o.C.347 C, del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federaci3n y su Gaceta, Tomo XVI, agosto de 2002, materia civil, de la Novena 3poca, p3gina 1256, registro digital: 186332, que dice: "El contrato de compraventa, que es el m3s comercial de los contratos, puede ser civil, mercantil o mixto (unilateralmente mercantil). Esto 3ltimo significa que el contrato puede ser civil para una de las partes y mercantil para la otra. La calificaci3n de la mercantilidad de la compraventa depende, seg3n los casos, de la intenci3n o finalidad de los contratantes, de la cosa vendida y de la calidad de las partes. As3, conforme a lo dispuesto en el art3culo 371 del C3digo de Comercio, son mercantiles todas aquellas a las que dicho c3digo les da ese car3cter, as3 como las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar. Dicho precepto recoge el concepto establecido en el art3culo 75, fracciones I y II, del mencionado ordenamiento legal, conforme al cual tienen car3cter comercial todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el prop3sito de especulaci3n comercial, de mantenimientos, art3culos, muebles o mercader3as, sea en estado natural, sea despu3s de trabajados o labrados, as3 como las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho prop3sito de especulaci3n comercial. En ese orden de ideas, es patente que un requisito esencial de la compraventa comercial es el deseo de comprar para revender, es decir, la adquisici3n con el 3nimo de transferir nuevamente la cosa, el que se presume en quien es comerciante y, en cambio, debe probarse respecto del que no tiene esa calidad, por lo que es de estimarse como una compraventa mercantil la que se efect3a por un comerciante o entre comerciantes, teniendo en cuenta que el art3culo 76 del referido c3digo mercantil contiene una excepci3n a esa regla, al establecer que no son actos de comercio la compra de art3culos o mercader3as que los comerciantes hagan para su uso o consumo o los de su familia, ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la pr3ctica de su oficio. Por otra parte, son comerciales, sin importar la intenci3n con que se realicen ni la calidad de las partes, las compraventas que tengan por objeto cosas mercantiles, entendi3ndose por tales los t3tulos valor (art3culos 75, fracci3n III, del C3digo de Comercio y 1o. de la Ley General de T3tulos y Operaciones de Cr3dito), las negociaciones mercantiles o empresas (art3culos 75, fracciones VI a XI, del C3digo de Comercio y 129 de la Ley de Navegaci3n y Comercio Mar3timos), los buques (art3culos 75, fracci3n XV, del C3digo de

Comercio, y 110 y 114 de la Ley de Navegaci3n y Comercio Mar3timos), as3 como las marcas, avisos y nombres comerciales, si bien 3stos constituyen derechos y no cosas propiamente dichas. Sobre tales premisas, es inconcuso que para calificar la mercantilidad de una compraventa no es v3lido recurrir al concepto de mercanc3a, debido a la relatividad de este t3rmino, ya que un mismo bien es mercanc3a para el comerciante que especula con 3l y no lo es para el comprador que lo necesita para su uso o consumo, de manera que, salvo la excepci3n prevista en el art3culo 76 del C3digo de Comercio, son comerciales todas las compraventas en que intervengan uno o varios comerciantes, de acuerdo con las disposiciones del art3culo 75, fracciones XX y XXI, del C3digo de Comercio. Es corolario de lo anterior que si en un contrato de compraventa interviene una persona moral que tiene el car3cter de comerciante, tanto porque se constituy3 en la forma de una sociedad an3nima de capital variable, especie reconocida por la Ley General de Sociedades Mercantiles y, en t3rminos de lo dispuesto en el art3culo 3o., fracci3n II, del C3digo de Comercio, se reputan en derecho comerciantes las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles, como porque su objeto social consista, entre otras cuestiones, en actos de comercio y, adem3s, dicha persona moral lo celebra con el 3nimo de especular, resulta evidente que dicho contrato es de naturaleza mercantil, tanto por el car3cter de comerciante de esa persona moral, como por su 3nimo de especulaci3n precisado en su contrato social y, por ende, se rige por las normas mercantiles."

6. "Art3culo 1050. Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, 3ste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regir3 conforme a las leyes mercantiles."

7. Tesis del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federaci3n y su Gaceta, Tomo XXIV, julio 2006, materia civil, de la Novena 3poca, p3gina 1169, registro, que dice: "Cuando el C3digo de Comercio en sus art3culos 75, fracciones I y II, y 371, establece que ser3n mercantiles las compraventas que se hagan con el fin o prop3sito de especulaci3n comercial, no se refiere al fin directo e inmediato que las partes se proponen alcanzar oblig3ndose (causa final), pues es indefectible que con ello no podr3 establecerse la mercantilidad del acto jur3dico, pues sin importar la naturaleza civil o mercantil de la compraventa, 3ste ser3 siempre id3ntico para ambos contratos. As3, cuando la ley habla de que una venta o una compra 'se haga' con el fin o prop3sito de especulaci3n comercial, debemos colegir que se refiere a la causa impulsiva, esto es, a la raz3n ... es la que nos permitir3 distinguir entre una compraventa mercantil de otra de naturaleza civil, pues, mientras que para unos el motivo que los induce a contratar es obtener el objeto del contrato para especular comercialmente con 3l, para otros, el motivo que los induce a celebrar el acto jur3dico puede ser satisfacer una necesidad de vivienda. Por tanto, dado que el fin o prop3sito de especulaci3n comercial constituye un aspecto interno (psicol3gico) de cada contratante, es obvio que el mismo por regla general no formar3 parte del acuerdo de voluntades, por lo que, para efecto de poder considerar que una compraventa es de naturaleza mercantil, no es requisito que en el contrato mismo se tenga que revelar, de manera clara, que el fin que motiv3 el acuerdo de voluntades es el de adquirir el bien objeto del contrato para especular comercialmente con 3l; ya que adem3s de que no existe norma alguna que as3 lo exija, si el propio C3digo de Comercio, cuando establece la presunci3n de que un acto es mercantil, acepta la posibilidad de que pueda negarse tal car3cter probando su naturaleza civil, es obvio que tambi3n puede admitirse prueba que demuestre la mercantilidad del acto, cuando alguien quiera someterlo al imperio de la ley especial."

8. "Art3culo 4o. Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operaci3n de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almac3n o tienda en alguna poblaci3n para el expendio de los frutos de su

finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles alteraci3n al expenderlos, ser3n considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas."

"Artículo 75. La ley reputa actos de comercio:

"I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con prop3sito de especulaci3n comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea despu3s de trabajados o labrados;

"II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho prop3sito de especulaci3n comercial."

"Artículo 371. Ser3n mercantiles las compraventas a las que este c3digo les da tal car3cter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar."

9. "El contrato de compraventa, que es el m3s comercial de los contratos, puede ser civil, mercantil o mixto (unilateralmente mercantil). Esto 3ltimo significa que el contrato puede ser civil para una de las partes y mercantil para la otra. La calificaci3n de la mercantilidad de la compraventa depende, seg3n los casos, de la intenci3n o finalidad de los contratantes, de la cosa vendida y de la calidad de las partes. As3, conforme a lo dispuesto en el art3culo 371 del C3digo de Comercio, son mercantiles todas aquellas a las que dicho c3digo les da ese car3cter, as3 como las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar. Dicho precepto recoge el concepto establecido en el art3culo 75, fracciones I y II, del mencionado ordenamiento legal, conforme al cual tienen car3cter comercial todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el prop3sito de especulaci3n comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea despu3s de trabajados o labrados, as3 como las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho prop3sito de especulaci3n comercial. En ese orden de ideas, es patente que un requisito esencial de la compraventa comercial es el deseo de comprar para revender, es decir, la adquisici3n con el 3nimo de transferir nuevamente la cosa, el que se presume en quien es comerciante y, en cambio, debe probarse respecto del que no tiene esa calidad, por lo que es de estimarse como una compraventa mercantil la que se efectúa por un comerciante o entre comerciantes, teniendo en cuenta que el art3culo 76 del referido c3digo mercantil contiene una excepci3n a esa regla, al establecer que no son actos de comercio la compra de artículos o mercaderías que los comerciantes hagan para su uso o consumo o los de su familia, ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la pr3ctica de su oficio. Por otra parte, son comerciales, sin importar la intenci3n con que se realicen ni la calidad de las partes, las compraventas que tengan por objeto cosas mercantiles, entendi3ndose por tales los t3tulos valor (art3culos 75, fracci3n III, del C3digo de Comercio y 1o. de la Ley General de T3tulos y Operaciones de Cr3dito), las negociaciones mercantiles o empresas (art3culos 75, fracciones VI a XI, del C3digo de Comercio y 129 de la Ley de Navegaci3n y Comercio Mar3timos), los buques (art3culos 75, fracci3n XV, del C3digo de Comercio, y 110 y 114 de la Ley de Navegaci3n y Comercio Mar3timos), as3 como las marcas, avisos y nombres comerciales, si bien 3stos constituyen derechos y no cosas propiamente dichas. Sobre tales premisas, es inconcuso que para calificar la mercantilidad de una compraventa no es v3lido recurrir al concepto de mercancía, debido a la relatividad de este t3rmino, ya que un mismo bien es mercancía para el comerciante que especula con 3l y no lo es para el comprador que lo necesita para su uso o consumo, de manera que, salvo la excepci3n prevista en el art3culo 76 del C3digo de Comercio, son comerciales todas las compraventas en que intervengan uno o varios comerciantes, de acuerdo con las disposiciones del art3culo 75, fracciones XX y XXI, del C3digo de Comercio. Es corolario de lo anterior que si en un contrato de compraventa interviene una persona moral que tiene el car3cter de comerciante, tanto porque se constituy3 en la forma de una sociedad an3nima de capital variable, especie reconocida por la Ley General de Sociedades Mercantiles y, en t3rminos de lo dispuesto en el art3culo 3o., fracci3n II, del C3digo de Comercio, se reputan en derecho comerciantes las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles, como porque su objeto social consista, entre otras cuestiones, en actos de comercio y, adem3s, dicha

persona moral lo celebra con el ánimo de especular, resulta evidente que dicho contrato es de naturaleza mercantil, tanto por el carácter de comerciante de esa persona moral, como por su ánimo de especulaci3n precisado en su contrato social y, por ende, se rige por las normas mercantiles."

10. Publicada en el Semanario Judicial de la Federaci3n y su Gaceta, Libro XX, Tomo 3, mayo de 2013, materia civil, de la D3cima 3poca, p3gina 1758, que expone: "Para determinar la naturaleza mercantil o civil y, por tanto, la v3a jurisdiccional para hacer efectivo un contrato de compraventa celebrado por una empresa que se dedique a la venta de inmuebles y por un particular, debe atenderse a los actos que la ley determina como propios del comercio. As3, los art3culos 75, fracci3n II y 371 del C3digo de Comercio, por su orden establecen, el primero que 'la ley reputa actos de comercio las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho prop3sito de especulaci3n comercial' y el diverso 371, respecto a la compraventa mercantil dispone que 'serán mercantiles las compraventas a las que se da tal carácter y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar'. Por lo cual, para determinar si una compraventa es de carácter mercantil, debe analizarse si se realiza con el fin directo de traficar o sea, con el ánimo de obtener una ganancia a consecuencia de la suscripci3n de un contrato. De lo que se colige que el objeto directo de traficar, debe tomarse, como la causa impulsiva, que induce a cada parte a contratar, pues dicha raz3n, al variar en cada parte contratante, es la que permite distinguir entre una compraventa de naturaleza mercantil a otra de naturaleza civil. Por tanto, para esclarecer la naturaleza del contrato de compraventa, debe analizarse la causa generadora que impuls3 a cada uno de los contratantes a suscribir el contrato. As3, por cuanto hace a una empresa, si del documento p3blico constitutivo de una sociedad mercantil, se advierte que uno de los objetos de 3sta, es dedicarse, entre otras actividades, a la compraventa de bienes ra3ces, significa que uno de sus fines principales es la realizaci3n de actos de comercio que versen sobre transacciones de inmuebles con fines de lucro, lo que configura una especulaci3n comercial. De ah3 que siempre que una inmobiliaria constituida en estos t3rminos, realice una compraventa de un inmueble, realiza un acto de comercio, en t3rminos de la fracci3n II del citado art3culo 75, por lo que si la compradora ten3a conocimiento de que el contrato que celebr3 con la empresa vendedora 3sta declar3 ser una persona moral con actividad empresarial, denota que tal acto lo realiz3 con un fin preponderantemente especulativo, aunque para la otra parte tenga el objetivo de la satisfacci3n de una vivienda (acto civil). De lo que se concluye que la v3a precedente para ventilar la controversia derivada del contrato de compraventa, es la ordinaria mercantil, aunque para una de las partes sea un acto civil."

11. "Art3culo 1o. Los actos comerciales s3lo se registrarán por lo dispuesto en este c3digo y las dem3s leyes mercantiles aplicables."

"Art3culo 3o. Se reputan en derecho comerciantes:

"I. Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de 3l su ocupaci3n ordinaria;

"II. Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles;

"III. Las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de 3stas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio."

"Art3culo 4o. Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operaci3n de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almac3n o tienda en alguna poblaci3n para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles alteraci3n al expendierlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas."

"Art3culo 75. La ley reputa actos de comercio: ...

"II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho prop3sito de especulaci3n comercial."

"Artículo 1050. Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se registrará conforme a las leyes mercantiles."

12. "Artículo 75. La ley reputa actos de comercio:

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

"II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

"III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;

"IV. Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;

"V. Las empresas de abastecimientos y suministros;

"VI. Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados;

"VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;

"VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo;

"IX. Las librerías, y las empresas editoriales y tipográficas;

"X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales, casas de empeño y establecimientos de ventas en pública almoneda;

"XI. Las empresas de espectáculos públicos;

"XII. Las operaciones de comisión mercantil;

"XIII. Las operaciones de mediación en negocios mercantiles;

"XIV. Las operaciones de bancos;

"XV. Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;

"XVI. Los contratos de seguros de toda especie;

"XVII. Los depósitos por causa de comercio;

"XVIII. Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;

"XIX. Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;

"XX. Los vales u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;

"XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

"XXII. Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;

"XXIII. La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;

"XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

"XXV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.

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

"Artículo 76. No son actos de comercio la compra de artículos o mercaderías que para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes: ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la práctica de su oficio."

"Artículo 371. Serán mercantiles las compraventas a las que este código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar."

"Artículo 1049. Son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que, conforme a los artículos 4o., 75 y 76, se deriven de los actos comerciales."

13. Tesis aislada III.2o.C.120 C, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer

Circuito, publicada en el Semnario Judicial de la Federacin y su Gaceta, Tomo XXIV, julio de 2006, materia civil, de la Novena Época, página 1207, registro digital: 174725, que dice: "El fin o propósito de especulacin comercial a que aluden los artículos 75, fracciones I y II, y 371 del Código de Comercio, no se define, exclusivamente, en relacin con el hecho de que el comprador vaya a tener una ganancia lícita si decide vender el bien que adquirió, pues el mayor valor del precio de venta sobre el de compra no es un factor que defina la mercantilidad de un contrato, pues aun las compraventas meramente civiles pueden tener un evidente y expreso propósito económico o lucrativo; por lo cual, la distinción entre lucro civil y especulacin mercantil, debe ser en el sentido de que éste necesariamente debe ser relativo al tráfico comercial, esto es, que quien adquiere un bien lo hace con el fin directo de transmitir posteriormente la propiedad del mismo a un tercero, con el fin de lucrar con ello, esto es, de obtener una ganancia."

14. Publicada en el Semnario Judicial de la Federacin y su Gaceta, Libro XV, Tomo 2, diciembre de 2012, materia civil, de la Décima Época, página 1293, registro digital: 2002253, que dice: "De los artículos 75, 371 y 1049 del Código de Comercio se advierte, en lo que interesa, que todas aquellas compraventas que se realicen con el fin de llevar a cabo una especulacin comercial, revisten una naturaleza mercantil y, por ende, conforme al contenido del último de los preceptos de trato, las controversias que se susciten entre los contratantes, deben ventilarse con base en dicha legislacin especial. Ahora bien, el artículo 76 de dicho código dispone que no es un acto de comercio, cuando la adquisicin de un artículo es para uso o consumo, con independencia de que se trate de un comerciante o su familiar; por lo que tal norma se estima aplicable también para la adquisicin de inmuebles, pues se advierte que tiene como fin delimitar que la compra para el uso o consumo, no debe considerarse con fin comercial o de naturaleza mercantil. Por consiguiente, si se adquiere para su uso un inmueble mediante contrato de compraventa, éste debe considerarse de naturaleza civil, dado que las voluntades de los contratantes no convergen en realizar un acto de comercio, sino un acto de naturaleza civil, porque la intencin de quien lo adquiere es utilizar para sí el inmueble, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 76. Sin que obste a tal conclusin, el hecho de que el vendedor se dedique al comercio de inmuebles, pues en atencin a la exclusin que contempla el referido artículo 76, la adquisicin con la finalidad de uso, no puede considerarse un acto de comercio."

15. "Artículo 2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

16. El artículo 2o. del Código de Comercio dispone: "A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal."

17. \*\*\*\*\* . Derecho comercial, parte general. Volumen I. Leyes y usos comerciales. Actos de comercio. Ediar Editores. Buenos Aires. 1947. Página 181.

18. \*\*\*\*\* . Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. 1a., Ed. México. 1940. Página 24. Nota de \*\*\*\*\*

Al respecto, sobre esa postura coincide María Susana Dávalos Torres, en su libro Manual de Introduccin al Derecho Mercantil, Coleccin Cultura Jurídica. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. Nostra Ediciones. Primera Edicin. México, 2010. Página 49, al exponer: "... aparentemente, el acto de comercio es sinónimo de comercio; sin embargo, el concepto de comercio es demasiado amplio como para poder acotarlo exclusivamente al derecho mercantil. El comercio es un concepto económico que se puede definir como el intercambio de bienes o servicios, que se puede llevar a cabo a través de un acto jurídico regulado por el derecho

mercantil o por el derecho civil; de ahí, el problema que implica utilizar el concepto de comercio como sinónimo de acto de comercio."

19. Op. cit. \*\*\*\*\*, páginas 192 a 213.



**LETRA "B"**

## “LA FE PÚBLICA MERCANTIL Y LA TRANSMISIÓN DE BIENES.”

René Cano Ariza\*  
Notario Adscrito a la Notaría Número 2  
en Orizaba, Veracruz

**Sumario:** I. Antecedentes del juicio II. Naturaleza mercantil del acto jurídico III. La fe pública mercantil y la transmisión de bienes IV. Conclusiones.

**RESUMEN.** El presente trabajo analiza desde la perspectiva del autor, un tema espinoso entre notarios y corredores: la fe pública en la transmisión de bienes inmuebles. Dicho análisis se apoya en la resolución de la denuncia de contradicción de tesis que dio origen al criterio con carácter de jurisprudencia 1ª/J 64/2009 sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicado en la página 474 del Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXXI de marzo de 2010 de la novena época. Se estudian los argumentos que interpretan los artículos 6 fracción V y 20 fracción XI de la Ley Federal de Correduría Pública. Sin embargo, se propone una opinión distinta entre la ratio legis de las disposiciones interpretadas y los hechos generadores de la contradicción a través de un criterio sistemático en la interpretación judicial.

### I. Antecedentes del juicio

En sesión de fecha 3 de junio de 2009, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación aprobó por mayoría de cuatro votos el criterio con carácter de jurisprudencia 1ª/J 64/2009 derivado de la resolución de la denuncia de contradicción de tesis 44/2008-PS entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Quinto, ambos en materia civil del Tercer circuito<sup>79</sup>. La litis de la contradicción consistió en discutir si la póliza emitida por corredor público es un documento eficaz para acreditar el interés jurídico de una sociedad anónima en su carácter de quejoso para promover el juicio de amparo. Su antecedente, radica en la demanda de amparo indirecto promovida por la persona moral en contra del mandamiento de ejecución de requerimiento de pago y embargo dictado dentro de los autos del juicio ejecutivo mercantil 767/2004 del índice del Juzgado Tercero de lo Civil con residencia en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Entre los conceptos de violación que la quejosa manifestó, se refieren a que el mandamiento de ejecución de embargo afectaba los derechos de propiedad y posesión que mantenía sobre el bien inmueble como tercer adquirente de buena fe, acreditándolo mediante la

\* Doctorando de la Universidad de Salamanca, España.

<sup>79</sup> La denuncia de contradicción de tesis fue presentada por el Magistrado presidente del Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer circuito apoyada en la ejecutoria de 21 de febrero de 2008 relativa al juicio de amparo en revisión 429/2007. Fue publicada bajo la ejecutoria 1ª./J.64/2009 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta página 474 novena época registro IUS 22029 bajo el rubro "Interés jurídico en el amparo. La póliza expedida por un corredor público en la que consta el pago de acciones del capital social de una empresa con la aportación de bienes inmuebles, por sí sola es ineficaz para acreditarlo".

protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas contenida en la póliza número 5,055 autorizada por el corredor público número 23 de la plaza de Jalisco de fecha 9 de octubre de 2003. En dicha asamblea, los accionistas aprobaron la emisión y suscripción de nuevas acciones y, principalmente el incremento del capital social por la cantidad de cuatro millones trescientos mil pesos mediante el pago de la aportación en especie de bienes inmuebles. Posteriormente, previo a los trámites de rigor, se dictó sentencia que decretó el sobreseimiento del juicio de garantías; ya que a criterio del juzgador, la impetrante no había comprobado mediante la póliza exhibida el derecho de propiedad sobre el inmueble embargado al no ser un documento idóneo para ello.

Inconforme con la sentencia, la quejosa interpuso recurso de revisión ante el Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer circuito radicándose bajo el número 429/2007. Con fecha 21 de febrero de 2008, dicho Tribunal dictó ejecutoria revocando el sobreseimiento y en consecuencia, concediendo el amparo solicitado. Tal determinación se sustentó en señalar que el corredor público se encontraba facultado para intervenir en la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, ya que el acto no constituía un contrato de compraventa de inmuebles y por ende no se le daba la forma legal al acto traslativo de dominio. Dicho argumento se sustentó al considerar que la póliza era un documento de fecha cierta con el que se justificaba la propiedad del bien inmueble y en consecuencia el interés jurídico para promover el juicio de amparo.

Por otra parte, la misma sociedad mercantil interpuso demanda de amparo indirecto, ahora en contra del encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta así como del Juzgado Tercero de lo Civil de esa misma ciudad por actos de diferente autoridad; ya que en su criterio vulneraban los derechos de propiedad y posesión sobre el inmueble embargado en su carácter de persona extraña al juicio aportando nuevamente como prueba para demostrar la propiedad sobre el inmueble la multicitada póliza 5,055. Sustanciado el juicio de garantías en todas sus etapas, se dictó sentencia decretando el sobreseimiento al no probar la quejosa su interés jurídico al considerar que póliza exhibida no resultaba apto para demostrar el derecho de propiedad sobre el bien embargado. Ante tal situación, la quejosa presentó recurso de revisión ante el Tercer Tribunal Colegiado de Circuito en materia Civil del Tercer Circuito radicándose bajo el número 378/2007, la cual confirmó el sobreseimiento mediante ejecutoria argumentando que la póliza 5,055 era ineficaz; ya que por disposición legal el corredor no se encontraba facultado para dar fe del acto traslativo del mismo de conformidad a lo dispuesto por el numeral 6 fracciones V y VI de la Ley Federal de Correduría Pública y en consecuencia, no justificaba su interés jurídico para defender el inmueble afectado por el acto de autoridad de la responsable. Hasta aquí se han resumido los argumentos que contienen dos criterios totalmente opuestos entre colegiados con lo cual la Primera Sala del Alto Tribunal pudo establecer como litis de contradicción: *"...sí la póliza expedida por un corredor público en la que consta el pago de las acciones relativas al incremento del capital social de una empresa, con la aportación de bienes inmuebles, es eficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo*

*promovido por la empresa quejosa en contra del embargo de los aludidos bienes*<sup>80</sup>.

## II. Naturaleza mercantil del acto jurídico

Si bien mucho se ha escrito sobre la naturaleza jurídica del acto jurídico de carácter civil y mercantil no menos cierto es que aun sigue siendo un tema debatido entre los operadores del derecho, pero principalmente por el corredor público. Ya que en muchas de las ocasiones será el propio corredor como profesional del derecho que tendrá que diferenciar claramente la naturaleza mercantil o civil del acto jurídico en el que interviene para poder autorizarlo ante su fe. De ahí la importancia de identificar la naturaleza mercantil del acto jurídico también conocido como acto de comercio.

Desde la doctrina francesa de Julián Bonecasse sobre los hechos y actos jurídicos plasmada implícitamente en el Código de Napoleón y copiada en los actuales códigos civiles de las entidades federativas; se ha reconocido al acto jurídico como toda aquella expresión de voluntad en la conducta del ser humano sancionada por la ley con la firme intención de producir efectos o consecuencias en sus obligaciones y derechos. Tales efectos consisten en crear, modificar, transmitir, extinguir y excepcionalmente conservar derechos y obligaciones<sup>81</sup>.

Esta definición nos permite deducir tres elementos del acto jurídico: el psicológico, el físico y, el económico. El primero de ellos se refiere a la voluntad, el segundo a la forma en que se expresa dicha voluntad, ya sea por escrito o verbal y el tercero, a la causa o interés futuro de carácter patrimonial<sup>82</sup>. Así pues, hay actos jurídicos en los que es necesario que la voluntad se encuentre englobada en el elemento físico o de forma, tal y como sucede en la enumeración de requisitos literales: "*la mención de ser pagará inserta en el texto del documento*" que señala el artículo 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuya omisión trae aparejada la ineficacia absoluta del acto jurídico. Otros en donde el elemento más importante es el económico, la causa.

Por otro lado, la teoría del acto jurídico se arropa en el concepto de mercantilidad cuando la manifestación de voluntad surge en el ejercicio de la actividad económica. Fundamento que fue sustentado en una antigua tesis bajo el rubro "*acto de comercio y acto civil*"<sup>83</sup>. Asimismo, el acto jurídico mercantil se encuentra constituido por los elementos del acto jurídico reconocidos en el derecho civil (consentimiento, objeto, causa y forma). Por esta razón, la teoría general de las obligaciones civiles constituyen la fuente principal del

---

<sup>80</sup> Véase considerando sexto, último párrafo de la ejecutoria 1ª./J.64/2009. De ahí que a lo largo del presente trabajo se analizaran los argumentos vertidos en la contradicción de tesis 44/2008-PS y aquellos que integraron principalmente el voto particular del ministro José Ramón Cossío Díaz.

<sup>81</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 16 ed., Porrúa, México, 2007, p. 159.

<sup>82</sup> López Monroy, José de Jesús, *Notas elementales para los principios de la ciencia del derecho civil. Elementos de un curso de derecho civil a la luz de la actividad académica*, 1ª. ed., Porrúa, México, 2006, pp. 76-79.

<sup>83</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 5a. Época, 3a. Sala; S.J.F.; CXXXII; Pág. 54

derecho mercantil como parte del régimen legal en materia de supletoriedad reconocido por el artículo 2 del Código de Comercio. Al respecto Castrillón<sup>84</sup> indica:

*"Debiendo ser el Código de Comercio la fuente principal del sistema de normas del derecho mercantil, debemos, sin embargo, reconocer que desde su creación ha adolecido de graves omisiones, porque no ha ostentado una plena autonomía legislativa, lo que se evidencia sobre todo por la carencia de una teoría general de las obligaciones mercantiles, subordinándose al derecho común..."*

En definitiva, la naturaleza mercantil del acto jurídico nace generalmente por dos cuestiones: la actividad habitual del sujeto al dedicarse al comercio con la que obtiene el carácter de comerciante (conceptualización subjetiva) y aquella por simple disposición de la ley (conceptualización objetiva). Así, el acto jurídico mercantil presenta como bien jurídico tutelado al comercio como una actividad habitual o porque sea la propia ley quien lo disponga, tal y como lo ha dispuesto la Corte mediante tesis al rubro "Acto de comercio, naturaleza del. La materia de la contratación y no solo la calidad de los contratantes, es lo que la define"<sup>85</sup>

Incluso, señala Dávalos Mejía<sup>86</sup> que las instituciones que componen el derecho mercantil nacen de la imaginación que un comerciante invento en su intento por reducir las pérdidas, o aumentar las ganancias de sus negocios o simplemente para crear riqueza; de ahí que el legislador mercantil se limite en reconocerlas a través de la ley con carácter de obligatorias.

Ahora bien, después de conocer la naturaleza mercantil del acto jurídico conviene preguntarse ¿Cuáles son? La respuesta se encuentra en el artículo 75 del Código de Comercio al enumerar casuísticamente situaciones que le otorgan ese carácter. Cabe agregar que esta normativa es considerada la principal fuente dentro del sistema de normas en el derecho mercantil. Al igual la ley reconoce la existencia de las cosas mercantiles, tal como lo señala el artículo 1 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Nótese por lo tanto que el acto jurídico de naturaleza mercantil (acto de comercio) así como las cosas mercantiles constituirán los pilares fundamentales en la actuación del corredor público.

Sin embargo, ciertos actos jurídicos de naturaleza civil pueden tener un tratamiento especial de manera complementaria para otorgarle eficacia a determinadas normas jurídicas de índole mercantil. De ahí que hay ocasiones en que el derecho para otorgarle eficacia a esas normas jurídicas mercantiles reconoce indispensable que se complementen con actos jurídicos de naturaleza exclusivamente civil. Ejemplo de ello lo encontramos en la representación orgánica (poder) que otorga una sociedad mercantil en el momento de constituirse para que sea representada por una persona física.

---

<sup>84</sup> Castrillón Y Luna, Víctor Manuel, *Obligaciones civiles y mercantiles*, 1ª. ed, Porrúa, México, 2009, p. 482

<sup>85</sup> Tesis aislada Semanario Judicial de la Federación 7a. Época, T.C.C.; S.J.F.; 217-228 Sexta Parte; Pág. 23

<sup>86</sup> Dávalos Mejía, L. Carlos Felipe, *Títulos y Operaciones de Crédito. Análisis teórico-práctico de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y temas a fines*, 3ªed., Colección Textos Jurídicos Universitarios Oxford, México, 2002, p.43.

Así, la representación, específicamente la figura del poder es regulada por el derecho civil, pero en este supuesto nace y tiene aplicación en un acto jurídico de naturaleza mercantil como lo es la constitución de la persona moral, lo cual no implica que establezca una violación a la esfera de competencias entre el Congreso de la Unión y las legislaturas estatales; situación que ya fue interpretada de manera relevante por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación mediante el criterio "*Sociedades Mercantiles Ley de. El artículo 10 no transgrede la fracción x, del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*"<sup>87</sup>. Por ello agrega el notario Iturbide Galindo<sup>88</sup> que:

*"...entre los conceptos más importantes vertidos en dicha tesis, la Corte señaló: a) Que la representación en general y específicamente los poderes para pleitos y cobranzas son figuras de naturaleza civil. b) Que la figura de la representación tiene sin embargo aplicaciones en otras ramas del derecho, como es caso de la mercantil. c) Que por tal motivo el legislador federal puede dar tratamiento especial en forma complementaria con objeto de hacer efectivas las normas establecidas en una determinada materia, como es el caso del Art. 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles en sus párrafos segundo, tercero y cuarto. d) Que por lo mismo, dichos párrafos del Art. 10 no son inconstitucionales ya que, por un lado: I. No transgreden lo dispuesto en el Art. 73 f.r. X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, por otra; II. Refuerzan el principio de que los poderes deben cumplir los requisitos formales y materiales establecidos en los Código Civiles y las leyes notariales..."*

Lo cual implica que pongamos sobre la mesa de debate la tesis de que la transmisión de bienes inmuebles no es un acto exclusivo en el ámbito del derecho civil cuando se encuentra subordinado o es accesorio a un acto de comercio (como lo puede ser la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles) y en consecuencia, el corredor público actuando como fedatario pueda intervenir sin ninguna prohibición; sosteniendo además en el caso particular que la póliza que contiene la protocolización de una acta de asamblea de accionistas que contiene el pago de acciones con la aportación de bienes inmuebles si es un documento eficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo. De ahí que en los siguientes apartados me propondré a analizar los argumentos jurídicos que fundamentan y motivan la presente antítesis y que disiden de los esgrimidos en la resolución de la contradicción de tesis 44/2008-PS por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación originaria de la jurisprudencia 1ª./J.64/2009.

### **III. La fe pública mercantil y la transmisión de bienes**

El Derecho mercantil mexicano se encuentra enmarcado por tres códigos de comercio: 1854, 1884 y 1889, este último actualmente vigente pero todos creados bajo la influencia napoleónica y, principalmente en el código de comercio español de Sainz de Andino. El primero de ellos fue conocido como "Código Lares" en honor de Teodosio Lares. Ordenamiento que

<sup>87</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; XVIII, Noviembre de 2003; Pág. 127

<sup>88</sup> *Jurisprudencias y Tesis relacionadas con la función notarial y la correduría*. REVISTA ESCRIBANO. La revista de todos los notarios. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.. Edición especial, México, 2006, p. 14

tuvo una vida cortísima de tan sólo dieciocho meses. No fue de aplicación federal pero si en el Distrito y Territorios pero superior a las Ordenanzas de Bilbao<sup>89</sup>. Este primer Código de Comercio de México reglamento en su artículo 82 que:

*“El oficio de corredor no queda en lo venidero sujeto a numero, y en consecuencia pueden ser habilitados por el Ministerio de Fomento o sus agentes para ejercerlo todos los que hayan adquirido practica en el comercio, por haberse dedicado a el cinco años a lo menos, en la casa de algún comerciante, o con corredor habilitado; que tenga la aptitud necesaria calificada en examen previo, y que afiancen su manejo en cantidad que designen el Ministerio de Fomento o sus agentes, según la importancia del comercio y los ramos a que el corredor se dedique.”*

Posteriormente, el 20 de abril de 1884 se publica un segundo código de comercio denominado “Código de Baranda”; mismo que no fue bien recibido por sus formas complicadas en materia de sociedades; sin embargo concebía el oficio de corredor ya como un agente mercantil y, principalmente confiéndole la facultad fedataria en el otorgamiento de contratos y convenciones ajustados en su mediación. Con lo cual la dación de fe es reconocida en actos jurídicos de naturaleza mercantil. Así, el artículo 105 señalaba: *“corredor es el agente por cuyo medio se propone, ajustan y otorgan las convenciones mercantiles”*. Por su parte, el numeral 108 establecía: *“el otorgamiento de los contratos celebrados con intervención de corredores, puede hacerse o ante estos mediante pólizas o ante notarios, sin perjuicio de los honorarios devengados por los primeros.”* En el artículo 113 decretaba: *“el titulo de corredor autoriza la intervención en negocios extraños, y confiere la facultad de imprimir fe a las convenciones ajustadas con su mediación”*.

El tercer código, nació el 15 de septiembre de 1889, regulando toda la materia del derecho mercantil que la época necesitaba. Este código le otorgo el carácter de agente auxiliar del comercio, perito y nuevamente fedatario en el tráfico mercantil, según el artículo 51: *“Corredor es el agente auxiliar del comercio, con cuya intervención se proponen 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”*. Actualmente es criticado por ser un código esqueleto en función de que se expidieron leyes de carácter especial y que son fundamentales dentro de derecho mercantil<sup>90</sup>.

Pero es, con la publicación de la Ley Federal de Correduría Pública de fecha 29 de diciembre de 1992 en el que se deroga el título tercero del libro primero del Código de Comercio denominado *“De los Corredores”* otorgándole dos importantes facultades en su actuación: asesor jurídico y árbitro (ex artículo 6). Es de destacar principalmente la función de asesor jurídico al ser necesario que el aspirante al ejercicio de la correduría pública sea licenciado en derecho (artículos 8 fracción II y 9 fracción I inciso a).

---

<sup>89</sup> Mantilla Molina, Roberto L, Derecho Mercantil. *Introducción y Conceptos Fundamentales Sociedades*, 10a ed., Porrúa, México, 1968, p. 14.

<sup>90</sup> Pina Vara, Rafael, *Elementos de derecho mercantil mexicano*, 27a ed., Porrúa, México, 2000, pp. 543-550

Por ello al Corredor público le corresponda actuar como agente mediador, perito valuador, asesor jurídico, árbitro y fedatario público mercantil. Sin embargo, la concurrencia de facultades fedatarias en actos de naturaleza mercantil trajo como consecuencia asemejarlo a la dación de fe del notario. Lo anterior creó una “rivalidad” entre dichos profesionales en el ejercicio de la fe pública principalmente en materia inmobiliaria. Lagos Martínez<sup>91</sup> afirma que:

*“...a partir de septiembre de 1992 el Gobierno Federal y la Secretaría de Economía impulsaron una serie de iniciativas de Leyes en el Senado y en la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión para beneficiar inequitativamente a los Corredores Públicos en detrimento de los Notarios, no importando para ello violar la Constitución General de la República, el Pacto Federal y la Soberanía de los Estados en inexplicable complicidad a todas luces Inconstitucional. El tema toral lo constituye el interés de hacerlos participar en la materia Inmobiliaria, facultad reservada a los Estados que el Poder Legislativo rechazó al aprobar el 19 de diciembre de ese año la Ley Federal de Correduría Pública respetando el Pacto Federal al modificar el texto del artículo sexto excluyendo tal pretensión que venía en la iniciativa en el artículo 6.”*

Por lo que mediante decreto de fecha 4 de abril de 2006 se reformaron las fracciones V, VI y VII del artículo 6, el artículo 18 y la fracción III del artículo 21 de la Ley Federal de Correduría Pública<sup>92</sup>. Decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día

---

<sup>91</sup> Lagos Martínez, Silvio, “La función notarial en el tratado de libre comercio: México-Estados Unidos- Canadá”, 3ª ed, Gobierno del Estado de Veracruz, Xalapa, 2011, p. 319.

<sup>92</sup> Además se adicionaron las fracciones XI y XII al artículo 20, pasando el texto original de la fracción XI al numeral XIII y de la fracción VII del artículo 6º a la fracción VIII, todos de la Ley Federal de la Correduría Pública. La iniciativa fue propuesta por la Diputada Nora Elena Yu Hernández a la mesa directiva de la Cámara de Diputados, turnándose a las comisiones unidas de justicia y derechos humanos y economía. El dictamen de las comisiones fue aprobado por mayoría en el pleno de la Cámara, turnándose a la Cámara de Senadores. En ésta correspondió a las comisiones unidas de comercio y fomento industrial y de estudios legislativos su análisis y dictamen. Gaceta parlamentaria Senado de la República- número 163 del 4 de abril de 2006. Los argumentos que forman parte de las consideraciones del decreto aprobado por el Senado consistieron principalmente en señalar: “...2. La incorrecta interpretación y aplicación de la Ley Federal de Correduría Pública a propiciado criterios divergentes, conduciendo así a múltiples casos en donde los corredores públicos excedieron sus atribuciones y facultades, provocando incertidumbre e inseguridad jurídica para algunos de los destinatarios de sus servicios; incluso, se han generado controversias que hubieron de ventilarse ante los tribunales, causando, con ello, pérdidas económicas importantes al ser impugnados de nulos algunos actos realizados ante corredores públicos, por lo que una mejor claridad en la Ley respecto a sus facultades, resulta indispensable.” “...4. Es importante modificar la fracción V del artículo 6º, así como el artículo 18 de la Ley, y a que con ello se mejore la redacción de tales preceptos, logrando precisar con mayor claridad los actos y hechos en que los corredores públicos pueden actuar como fedatarios, así como eliminar la facultad para actuar en la constitución de garantías sobre inmuebles relacionadas con créditos refaccionarios o de habilitación o avió.” “...a. En primer lugar, sobre la propuesta de la fracción V del artículo 6º de la Ley Federal de la Correduría Pública, la minuta considera que la misma fracción, de forma indebida, prohibía la intervención de los corredores públicos en todos aquellos actos que para su validez requieran otorgarse en escritura pública, lo cual – señala la propia minuta – crearía confusión respecto diversos actos jurídicos que admiten para su formalización la póliza y la escritura pública indistintamente...” “...b. Por otro lado -establece la minuta-, se estimó inconveniente permitirles hacer constar hechos mercantiles únicamente cuando las leyes expresamente los faculten para ello. Lo anterior –según se menciona en la minuta-, puesto que no hay un cuerpo normativo que señale expresamente aquellas diligencias que los corredores públicos pueden realizar.”



23 de mayo de 2006 entrando en vigor al día siguiente. Por tanto, la facultad fedataria quedo de la siguiente manera:

*"Artículo 6 ... V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, **excepto en tratándose de inmuebles**, así como en la emisión de obligaciones de otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, así como para hacer constar los hechos de **naturaleza mercantil**."*

De modo que, dicha reforma puso una limitación a las facultades conferidas al corredor como fedatario público, bajo el falso estandarte de la "incertidumbre e inseguridad jurídica hacia los destinatarios de sus servicios", tal y como lo ha manifestado Lagos Martínez: "... como se ha reiterado no hay incertidumbre. No hay confusión de la sociedad, solo existe extralimitación de funciones que han sido sancionadas por resoluciones judiciales por invasión de competencias. Las reformas que ahora plantean no eliminan esas supuestas imprecisiones, las profundizan generando confusión<sup>93</sup>".

En mi opinión el espíritu de la reforma no aclara realmente cual era la "incertidumbre e inseguridad jurídica" que el corredor provocaba al prestatario de los servicios de la fe pública, pues desde sus orígenes su actuación siempre se ha reducido a los actos de comercio pero además no es la traslación de bienes inmuebles efecto exclusivo de los actos jurídicos de naturaleza civil sino también se pueden presentar en aquellos actos de naturaleza mercantil, tal y como se demostrará más adelante. Situación totalmente distinta a la constitución y regulación de los derechos reales, los cuales por supuesto únicamente pertenecen al derecho civil.

Por otra parte sostener el argumento de inconstitucionalidad sobre la facultad fedataria del corredor público al regularse en una ley de carácter federal, y que en virtud de tratarse de bienes inmuebles, el Congreso de la Unión está imposibilitado constitucionalmente en atribuirle dicha facultad ya que lo relativo a los bienes inmuebles le corresponde legislar a las legislaturas locales (artículos 121 y 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 13 del Código Civil Federal); es también un argumento que es escueto jurídicamente. Como ya lo dejé antes apuntado los actos jurídicos tienen su origen en el derecho civil; sin embargo su inclusión y aplicación también puede ser en otros ordenamientos totalmente distintos como lo es, el mercantil; en donde cada una de la leyes le concede un tratamiento especial; verbigracia: el contrato, fuente principal de la obligaciones regulado en el derecho civil y mercantil.

Tal argumento indirectamente es apoyado por el Pleno mediante la tesis "Protección al consumidor. El artículo 87, párrafo segundo, de la Ley Federal relativa, al impedir que los contratos relacionados con inmuebles destinados a casa habitación o de tiempo compartido surtan efectos contra el consumidor cuando el proveedor no los haya registrado previamente ante la Procuraduría Federal del Consumidor, contiene una causa de nulidad

---

<sup>93</sup> Lagos Martínez, *Op. Cit.*, nota 13 p.359

relativa<sup>94</sup>". Por lo que considero que dichas reformas "maldijeron" la actuación del corredor público como fedatario prohibiendo la autorización de actos jurídicos mercantiles que conlleven implícitamente la transmisión de bienes inmuebles. Visto los antecedentes del juicio, a continuación se analizarán los argumentos esgrimidos por el cuerpo colegiado que integra la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación<sup>95</sup>.

En principio, el tema central o litis de la contradicción de tesis en estudio consistió en determinar: "...si la póliza expedida por un corredor público en la que conste el pago de las acciones relativas al incremento del capital social de una empresa, con la aportación de bienes inmuebles, es eficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo promovido por la empresa quejosa en contra del embargo de los aludidos bienes..."<sup>96</sup> Asimismo, la Primera Sala aclaró oportunamente que su análisis no se ocupó del desechamiento de la demanda de garantías por falta de interés jurídico, sino únicamente en el estudio de las funciones que la legislación autoriza al corredor público llevar a cabo y de aquellas que le son prohibidas, principalmente como fedatario. Por tanto, la tesis realmente inicia a partir del considerando séptimo con la transcripción de los textos de los artículos 1, 6 (este antes de ser reformado mediante decreto) 14, 18, 20 fracción IX de la Ley Federal de Correduría Pública y el artículo 53 fracción I del Reglamento de dicha ley señalando que:

*"El citado impedimento, respecto del cual el corredor público no está facultado para intervenir como fedatario, consistente en la prohibición para participar en los actos, convenios o contratos en los que se involucren inmuebles, se confirmó y estableció también expresamente con posterioridad en la reforma que se hizo al artículo 20, fracción XI, de la Ley Federal de Correduría Pública, mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del veintitrés de mayo de dos mil seis, que entró en vigor el día siguiente de su publicación, de cuyo texto se aprecia que el corredor público no puede actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento, así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil..."*

No debe olvidarse que, en muchas ocasiones la interpretación de la ley debe ir más allá de una simple interpretación gramatical. Si bien del texto de la norma contenida en los artículos 6 fracción V y 53 fracción I de la ley y de su reglamento, se deduce una prohibición en la dación de fe del corredor tratándose de bienes inmuebles, tal interpretación considero no fue sistemática y, por lo tanto llega a ser incorrecta.

Cabe preguntarse, ¿si la prohibición de la actuación del Corredor Público como fedatario sobre bienes inmuebles aplica en aquellos actos jurídicos relativos a la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles? o ¿si el efecto de la transmisión de bienes es exclusivo de los actos jurídicos civiles?

<sup>94</sup> Jurisprudencia [J], Semanario Judicial de la Federación 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; XXII, Agosto de 2005 Pág. 6

<sup>95</sup> A efecto de explicar de manera clara los argumentos sostenidos por la Primera Sala me permitiré transcribir primero estos y, posteriormente mis argumentos los cuales pongo a consideración del lector.

<sup>96</sup> Véase último párrafo del considerando sexto de la referida ejecutoria 1ª/J 64/2009

Considero, respecto a la primera pregunta que no aplica una total prohibición en los actos societarios (actos de comercio); ya que es la propia ley quien autoriza al referido corredor de actuar como fedatario público en dichos actos de conformidad en las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento (artículos 6 fracción V y 53 fracción I respectivamente); a través de una interpretación sistemática de los diversos 25, 73 fracción X, 121 y 124 de la Carta Magna<sup>97</sup>.

Tal argumento ha sido también apoyado por los tribunales mediante la tesis aislada que al rubro dice: "*Personalidad del representante de una sociedad mercantil. La póliza constitutiva emitida por un corredor público es idónea para acreditarla ante toda clase de autoridades administrativas o jurisdiccionales, siempre y cuando esa sea la voluntad de sus integrantes y así lo hayan hecho constar*"<sup>98</sup>.

---

<sup>97</sup> Razonamiento también avalado mediante el voto particular formulado por el señor ministro José Ramón Cossío Díaz, al señalar: "...En efecto, la fe pública a cargo del corredor está delimitada tanto por la Ley Federal de Correduría Pública -artículos 6o., fracciones V y VI y 20, fracciones IV, X y XI-, como por otros ordenamientos que regulan su actuación, circunscribiendo tal atribución invariablemente a los actos jurídicos y hechos de índole mercantil. Como excepción a esa regla general el legislador federal dispuso la relativa a que su actuación de fedatario no se podía concretizar en tratándose de inmuebles, sin externar mayor consideración en la exposición de motivos, empero la doctrina comúnmente ha considerado que esta prohibición tiene su racionalidad en el artículo 121, fracción II, constitucional, en cuanto dispone que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación, de lo cual se ha inferido que toda reglamentación inherente a bienes inmuebles es competencia constitucional de las Legislaturas de los Estados, incluida la de fijar los términos en que se puede dar forma a los actos que vinculen alguna afectación sobre tal tipo de derechos reales, tema sobre el cual aún no existe una posición uniforme o definitiva... Sin embargo, la naturaleza de esta prohibición en el ordenamiento señalado no podría ser compatible con la finalidad perseguida por el legislador al ampliar las facultades del corredor como fedatario en materia societaria, habida cuenta que al efecto en la iniciativa de ley conducente dispuso: "La parte sustancial de la iniciativa de ley radica en las nuevas funciones que se le adicionarían a las que tradicionalmente ha tenido el corredor público. Concretamente, son afines a las que se derivan de las reformas que se hicieron a la Ley General de Sociedades Mercantiles, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 11 de junio pasado, de tal suerte que ahora el corredor público amplíe su función al verse legalmente posibilitado para actuar como fedatario en la constitución, modificación, fusión, escisión, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, además de los actos que tienen que ver con sus órganos de administración, como son las actas, poderes y además certificaciones de índole mercantil. Conviene que los comerciantes cuenten con estos auxiliares, lo que contribuirá a alcanzar una mayor seguridad jurídica y a evitar litigios innecesarios, por lo que resulta procedente promover los servicios que prestan los corredores, dotándolos además de la necesaria fe pública para hacer constar en documentos que hagan prueba plena, cualquier hecho, acto, convenio o contrato de naturaleza mercantil."

Voto particular que formula el Ministro José Ramón Cossío Díaz en la contradicción de tesis 44/2008-PS, entre las sustentadas por el Tercero y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. [http://ius.scjn.gob.mx/paginas/DetalleGeneralScroll.aspx?ID=40326&IDs=40326%2c40323&Dominio=Emisor%2cTexto&TA\\_TJ=0&Orden=1&Expresion=44%2f2008PS&Epoca=11100011110001111111&Clase=VotosDetalleBL&startRowIndex=0&Hit=1&NumTE=2&Epp=20&maximumRows=20&Desde=2010&Hasta=2010&Index=0](http://ius.scjn.gob.mx/paginas/DetalleGeneralScroll.aspx?ID=40326&IDs=40326%2c40323&Dominio=Emisor%2cTexto&TA_TJ=0&Orden=1&Expresion=44%2f2008PS&Epoca=11100011110001111111&Clase=VotosDetalleBL&startRowIndex=0&Hit=1&NumTE=2&Epp=20&maximumRows=20&Desde=2010&Hasta=2010&Index=0) Recuperado el 1 de junio de 2012.

<sup>98</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXXII, Agosto de 2010, Pág. 2324

Respecto a la segunda interrogante, es obvio que la transmisión de bienes inmuebles como efecto de cualquier acto jurídico no es exclusiva del derecho civil. Para esto, es indispensable recordar cuáles son los actos jurídicos que tienen como efecto la transmisión de bienes o traslación de dominio. Es decir, serán aquellos que transfieren el dominio de una cosa o de un derecho; establecen una obligación de dar de conformidad con los artículos 2011 fracción I y 2014 del Código Civil Federal, entre ellos: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo. Si bien, con excepción de la donación, todos los contratos antes mencionados tienen también una regulación en el derecho mercantil, concretamente en el Código de Comercio. Lo cual implica que la transmisión de bienes inmuebles como efecto de un contrato traslativo de dominio no es único de un acto jurídico civil, sino también de índole mercantil: compraventa mercantil, permuta mercantil y préstamo mercantil. Por tanto, si el artículo 53 fracción I del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública establece que: *"El corredor, en el ejercicio de sus funciones como fedatario público, podrá intervenir: I. En los actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil, excepto tratándose de inmuebles a menos que las leyes lo autoricen."* (El resaltado es nuestro).

Así tenemos que, el Código de Comercio, al enumerar los actos de comercio, el artículo 75 fracción II, señala que: *"La ley reputa actos de comercio: ...II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles..."* (El resaltado es nuestro).

De lo anterior se desprende que la ley autoriza la transmisión de bienes inmuebles, concretamente en la compraventa de inmuebles con **"propósito de especulación comercial"**<sup>99</sup> con la intervención del corredor actuando como fedatario público. Tal argumento ha sido reconocido por los tribunales mediante los siguientes dos criterios que al rubro dicen: *"Compraventa Mercantil. Para considerarla así, no es necesario que en el*

---

<sup>99</sup> Cabe apuntar que distintos juristas han subrayado la poca importancia que tiene el término "propósito de especulación comercial" en la compraventa mercantil. Es de destacar los comentarios de Rodríguez Rodríguez, Joaquín., *Curso de derecho mercantil*, 26ª ed., Porrúa, México, 2003 p. 31 al mencionar que *"la compraventa especulativa es un dato psicológico de muy difícil apreciación, máxime también cuando la venta civil lleva el propósito de lucro o ganancia..."* para Vásquez del Mercado, Oscar. *Contratos mercantiles*, 6ª ed., Porrúa, México, 1996, p. 195. *"...quien compra, pues, debe tener la intención de transferir lucrativamente a otro la cosa que compra y cuando al hacer la transferencia no se abstenga el lucro buscado, es suficiente la finalidad perseguida para que se de el carácter de la mercantilidad."* Asimismo, Díaz Bravo, Arturo, *Contratos mercantiles*, 9ª ed. Iure editores. México, 2008, p. 152 *"... aunque no existen compraventas mercantiles por su forma, si las hay por los sujetos que las celebran, por el objeto sobre el que recae o por el propósito con el que se contratan. Niego, en cambio, y más adelante me extenderé sobre ello, la existencia de compraventas de carácter mixto o unilateralmente mercantiles. Es menester, pues refugiarse en la tan cómoda como vaga noción legal (art. 371. CCom.): carácter mercantil tienen las compraventas catalogadas como tales por el propio Código, pero también las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar. Aunque parezca ocioso aclararlo, la expresión código ha de entenderse aquí en su sentido lato, por la manera que también deben tener carácter mercantil las compraventas previstas por otras leyes desprendidas del C.Com.; y por ello serán tales la compraventa de un buque, así como la de una empresa marítima (6-IV, 254 y 255, LNCM), las que recaigan sobre la empresa o bienes específicos del quebrado (arts. 197 y sigs. LCM), etcétera"* Por último, GARRIGUES, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, 9ª ed. reimpresión, Porrúa, México, 1993 pp. 73- 74 dice: *"...Las compraventa mercantil es preferentemente*

acto jurídico se revele el fin o propósito de especulación comercial a que aluden los artículos 75, fracciones I y II, y 371 del Código de Comercio, ya que ello puede demostrarse en juicio por todos los medios permitidos por la legislación comercial<sup>100</sup>; así como "Compraventa ratificada ante corredor. Surte efectos de instrumento público<sup>101</sup>". Por otro lado, siguiendo con la narrativa de los argumentos vertidos en la resolución, se menciona que:

*"En la exposición de motivos que antecedió a la aludida reforma, presentada por la Cámara de Diputados con fecha catorce de diciembre de dos mil cuatro, se expresó esencialmente como justificante de la citada reforma, entre otras cosas, que conforme al artículo 121 de la Constitución Federal, el artículo 79 del Código de Comercio, así como el numeral 13 del Código Civil Federal y el artículo 6o., fracción V, de la Ley Federal de Correduría Pública, con motivo de la división de Poderes Federal y Local, lo relativo a los bienes inmuebles y la forma de los actos jurídicos de su enajenación se rigen por las leyes de las entidades federativas de su ubicación, según lo revela la siguiente transcripción de dicha exposición: "... No obstante el principio de consensualismo de los actos mercantiles, el artículo 79 del Código de Comercio establece las excepciones obligadas con motivo de la división de Poderes Federal y Local, en virtud del cual, lo referente a bienes inmuebles es competencia legislativa de las Legislaturas Locales al igual que lo relativo a la forma de los actos jurídicos que se regulan como parte del orden común, conforme al artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos." Así pues, el citado artículo 79 exceptúa del consensualismo aplicable de manera general a los actos de comercio, aquellos contratos que conforme a ese código y otras leyes, deben reducirse a escritura o requieren formas o solemnidades necesarias para su eficacia, señalando el último párrafo de ese artículo que los contratos que no llenen las circunstancias legalmente requeridas no producirán obligación ni acción en juicio. En estos casos, la forma no sólo es un medio de acreditación sino un requisito de validez de los actos jurídicos, materia que conforme a lo expresado se encuentra reservada a los Estados en términos de lo previsto por los artículos 121 y 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, al Distrito Federal, en términos del artículo 122 de la misma, así como por lo señalado por el artículo 13 del Código Civil Federal que establece las reglas de determinación del derecho aplicable en la República mexicana conforme al cual, lo relativo a los bienes inmuebles se rige por la ley del lugar en que se ubiquen y, la fracción IV, que establece que la forma de los actos jurídicos se regirá por el derecho del lugar en que se celebran. "De acuerdo con lo anterior, todo lo relativo a bienes inmuebles, así como a la forma de los actos jurídicos, se rige por las leyes de las entidades federativas y, por tanto, en los contratos mercantiles que requieran de forma para su validez, les es aplicable lo dispuesto en las leyes locales respectivas."*

---

*aquella sobre cosas muebles; es decir de mercaderías más otras cosas que no son mercaderías constituyen también frecuentemente el objeto de compraventas mercantiles. En definitiva, toda cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, fungible, puede ser objeto de compraventa mercantil si se vende o se compra en el ejercicio de una explotación mercantil y si no se trata de cosas inalienables. La propia exposición de motivos del código no negaba carácter mercantil a la compra de bienes inmuebles cuando va unida a otra especulación sobre efectos muebles corporales o incorporales".*

<sup>100</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 9a. Época, T.C.C., S.J.F. y su Gaceta; XXIV, Julio de 2006; Pág. 1169

<sup>101</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 7a. Época, T.C.C., S.J.F.; 181-186 Sexta Parte; Pág. 55

Pero en mi opinión, este argumento es también erróneo, al señalar que el artículo 79 del Código Comercio prohíbe el "principio de libertad contractual" en el perfeccionamiento del contrato, disposición general del contrato que minimiza las formalidades de la ley. No hay que olvidar que ya desde el Derecho romano, en materia contractual se ha pugnado por el principio *pacta sunt servandae* también denominada teoría de la autonomía de la voluntad según los comentaristas franceses<sup>102</sup>. Por lo que podemos observar que nuevamente, los integrantes de la Primera Sala realizan una interpretación muy vaga, pues olvidan que el artículo 78 del código en comento establece el "principio de consensualidad o libertad contractual" de los contratos mercantiles y, que si bien la redacción con la que inicia el artículo 79 es confusa, tal excepción a la que se refiere es aplicable a la celebración de contratos entre ausentes (artículo 80) y, no entre presentes; pues textualmente dice: "se exceptúan de lo dispuesto en el artículo que **precede**" y el artículo que le precede al 79 es el artículo 80 y no así el numeral 78; ya que no se utiliza la palabra "antecede". Al respecto, he opinado que<sup>103</sup>:

*"...aquellos contratos que recaen sobre operaciones comerciales, se regulan como contratos mercantiles, en los cuales, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados, en términos del Artículo 78 del Código de Comercio. Por ello la normatividad mexicana se ha visto en la necesidad de adecuarse a la realidad moderna, reconociendo entre las distintas formas de contratación, aquella por medios electrónicos."*

Cabe precisar que el artículo 80 acepta la "teoría de la recepción por el destinatario"<sup>104</sup> dependiendo el medio técnico empleado para considerar perfeccionado el contrato mercantil entre ausentes. Por otro lado, si bien la ley del lugar determina la forma que deberá revestir el acto jurídico (contrato mercantil) en base al principio *locus regit actum*, la falta del requisito de forma no trae consigo la nulidad del propio contrato; ya que la forma es un requisito de validez que podrá ser subsanado a través del ejercicio de la *actio pro forma*<sup>105</sup>. No obstante, el argumento sustentado por los siguientes ministros fue el siguiente:

<sup>102</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, 5ª. ed., Colección de Estudios Jurídicos Universitarios Oxford, México, 1999, p. 45

<sup>103</sup> Cano Ariza, René, "El consentimiento en los Click y Web Wrap agreements en los contratos electrónicos", en Guzmán Ávalos, Aníbal (coord.) *En Perfiles actuales del derecho patrimonial*, CAEC Estudios Jurídicos Serie estudios jurídicos, núm. 4 Universidad Veracruzana. Xalapa, 2010, p.17

<sup>104</sup> Márquez González, José Antonio, "Formación de los contratos. Buscando reglas uniforme." en Valdés Martínez, María del Carmen (coord.) *Formación, perfeccionamiento y eficacia del contrato*, CAEC Estudios Jurídicos Serie estudios jurídicos, núm. 2 Universidad Veracruzana, Xalapa, 2007, p.36

<sup>105</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho notarial*, 17ª. ed., Porrúa México, 2010, pp. 84-86. Señala que "El Código actual establece como novedad la acción proforma o sea, el derecho de cualquiera de las partes para pedir judicialmente que el contrato se otorgue en la forma establecida por la ley. En caso de no hacerlo el demandado, lo hará el juez en su rebeldía." Asimismo "...protegen los ideales de equidad y justicia, pues si la voluntad ha sido manifestada por los contratantes, aunque no se haya entregado el objeto del contrato, éste produce provisionalmente sus efectos, da derecho a satisfacer los requisitos de formalidad establecidos por la ley y evita que la sanción vaya más allá del derecho que se protege." Y, agrega por último: "El legislador concedió la oportunidad para que los contratos viciados por falta de forma pudieran valer plenamente, mientras que, al declarar nulo el contrato, el juez olvida la intención del legislador de permitir la eficacia del contrato..."

*"La razón por lo cual existe la prohibición de que los aludidos corredores den fe de los actos, convenios o contratos relativos a inmuebles, radica principalmente en que la función del corredor público se constriñe a los actos de naturaleza mercantil regulados en toda la República por leyes federales como la Ley Federal de Correduría Pública y su reglamento; y en cambio por imperativo del artículo 121, fracción II, de la Constitución Federal, lo relativo a la transmisión del dominio de bienes inmuebles se deben regir por la ley del lugar de su ubicación, de manera que si un inmueble se localiza en una determinada entidad federativa, el acto, convenio o contrato del que aquel bien sea materia, tendría que regirse por la ley local de dicha entidad, y no exclusivamente por las disposiciones de la Ley Federal de Correduría Pública o su reglamento. Esta consideración es acorde con el texto del artículo 13, fracción III, del Código Civil Federal, el cual dispone que: "La constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, se regirán por el derecho del lugar de su ubicación, aunque sus titulares sean extranjeros." En ese contexto, la aportación de un inmueble para el pago de las acciones materia del aumento del capital de la sociedad mercantil, consistente en un intercambio del inmueble que se da para que quien lo cede pueda recibir tales acciones, involucra un acto de enajenación del inmueble, como la permuta, que debe sujetarse a la legislación civil, ya que constituye una forma de adquirir la propiedad del propio inmueble, puesto que el artículo 2327 del Código Civil Federal señala que: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250." El citado artículo 2327 del Código Civil Federal es similar al artículo 1909 del Código Civil del Estado de Jalisco, entidad donde se ubica el Tercer Circuito al que corresponden los órganos jurisdiccionales participantes en esta contradicción de tesis, cuyo precepto establece que: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite un bien por otro." Así, por no pagarse el precio del inmueble en numerario, sino con las acciones provenientes del aumento del capital de la empresa, es importante entonces considerar que la enajenación del inmueble no puede acreditarse plenamente con la póliza expedida por el corredor público, por las razones ya expresadas, y por los siguientes motivos."*

Del razonamiento anterior, se desprenden dos puntos que para la Primera Sala constituyen una vez más la prohibición del corredor como fedatario público en actos de comercio en el que intervengan inmuebles, consideraciones, por supuesto equivocadas. Pareciera ser que este cuerpo colegiado probablemente de manera deliberada olvidó que el Código de Comercio en su artículo 388 también regula el contrato de permuta mercantil y que a dicho contrato le son aplicables las reglas de la compraventa mercantil y civil (artículo 2 del Código de Comercio); entre ellas su perfeccionamiento a través del consentimiento, bajo el "principio de libertad contractual". Acudiendo nuevamente a lo dispuesto por el artículo 75 del mismo ordenamiento, señala Díaz Bravo<sup>106</sup> que se reputará mercantil la permuta en cualquiera de los siguientes casos: "a) Cuando una de las partes, o ambas, lo celebre con el propósito de especulación comercial (fracc. I y II); b) Cuando recaiga sobre cosas mercantiles (títulos de crédito, acciones de sociedades mercantiles, valores del Estado, etc.) (fracc. III y IV); c) Cuando una de las partes tenga el carácter de empresa comercial y realice la permuta en forma reiterada, como objeto propio de su actividad (fracs. V, VI,

<sup>106</sup> Díaz Bravo, *Op. Cit.* nota 21, p. 149

VII, IX, XX, XXII y XXIII).” Por lo que al omitir la figura de la permuta mercantil y considerar únicamente su regulación en el derecho civil, el colegiado pudo argumentar que: “...En ese orden legal, la forma del contrato de permuta se rige por la legislación aplicable al contrato de compraventa, en atención a lo cual cuando aquel contrato tiene por objeto algún bien inmueble que no sea destinado a vivienda popular, ni se trate de una regularización territorial, requiere de la formalidad consistente en que deberá constar en escritura pública, tal como se aprecia de los artículos 1907 y 1908 del Código Civil del Estado de Jalisco...” Cuestión absurda, si tomamos en cuenta la naturaleza mercantil de la aportación de un bien inmueble a una sociedad anónima por el accionista a consecuencia del pago de sus acciones, o a caso; ¿la compra y venta de acciones de una sociedad mercantil no son reputadas por la ley como actos de comercio? (artículo 75 fracción III Código de Comercio). Situación analizada mediante la siguiente tesis: “Accionista, aportación de un inmueble a una sociedad mercantil para obtener la calidad de, constituye un acto de comercio<sup>107</sup>”. Por lo que si se le hubiese reconocido el carácter de permuta mercantil, en consecuencia sería un contrato mercantil, con lo cual por disposición en lo establecido en el artículo 6º fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública también podría actuar como fedatario independientemente de que se considere como una venta de acciones (artículo 120 de la Ley de Sociedades Mercantiles) o por el simple hecho de que el objeto de la venta es una cosa mercantil (artículo 1 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en relación con el diverso 111 de la Ley General de Sociedades Mercantiles). Por último, es de destacar el argumento que también sostuvo dicha sala:

*“...Por esas razones, al pretenderse hacer constar con la expedición de la póliza un acto de enajenación del inmueble de la cual jurídicamente no puede dar fe el corredor público, en ese único aspecto no puede ser considerada la aludida póliza como un documento público, ya que en atención a lo prescrito en el artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo como lo señala el artículo 2o. de esta ley, sólo se reputan documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario revestido de la fe pública, por lo que a la luz del artículo 202 del referido código, la póliza no puede hacer prueba plena del interés jurídico relacionado con la enajenación del inmueble, por tratarse de un hecho que no fue legalmente afirmado por el corredor público...” y agrega: “...Según se advierte, el artículo 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles precisa que los documentos públicos, como las pólizas del corredor, sólo hacen prueba plena de los hechos que se afirmen legalmente. Luego, por no estar facultado el corredor público para dar fe de la enajenación del inmueble, ese hecho no fue afirmado legalmente en la póliza y, por ende, no puede hacer prueba plena de ese hecho. Asimismo, con sustento en el propio artículo 202, si el corredor sólo hace constar que los accionistas de la empresa quejosa le manifestaron que celebraron una asamblea en la que se pagaron las acciones con el inmueble, la citada póliza sólo prueba que ante el corredor que la expidió “se hicieron tales declaraciones o manifestaciones; pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado.” En esas condiciones, al no tener la calidad de documento público la póliza del corredor en el punto relativo al acreditamiento del interés jurídico*

---

<sup>107</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; X, Julio de 1992; Pág. 328



*derivado de la enajenación del inmueble embargado, relacionado con el juicio de amparo, sólo puede considerarse como un simple documento privado, con sujeción al artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que prueba los hechos mencionados en él "sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa", cuyo documento tampoco prueba los hechos afirmados indebidamente en tal documento, en términos del artículo 203 del aludido Código Federal de Procedimientos Civiles..."*

Sin embargo, omiten una vez más que los acuerdos tomados por los socios forman parte de la asamblea de accionistas (artículos 178, 182 fracción III, 190 y 194 de la Ley General de Sociedades Mercantiles) y que al momento de redactar el acta que contiene los acuerdos previamente aprobados por los accionistas estos se deben llevar en un sólo acto (principio de unicidad o de un solo acto) por lo que si se protocolizó solicitando que dicho documento privado se eleve a la categoría de documento público ostentando el carácter de indubitable y autentico mediante la exhibición del libro de actas de la sociedad mercantil ante el corredor actuando como fedatario (artículo 194 último párrafo de la Ley General de Sociedades Mercantiles), es indiscutible que lo que autorizó el referido fedatario con su firma y sello fue precisamente que ahora dicho documento tuviese el carácter de indubitable y auténtico para todos los efectos legales y, en su caso la inscripción en el Registro Público de Comercio (artículo 25 del Código de Comercio). Cuestión que ha quedado clara bajo los siguientes criterios: "Personalidad del representante de una sociedad mercantil. La póliza constitutiva emitida por un corredor público es idónea para acreditarla ante toda clase de autoridades administrativas o jurisdiccionales, siempre y cuando esa sea la voluntad de sus integrantes y así lo hayan hecho constar<sup>108</sup>" e "Interés jurídico en el amparo. El contrato privado de compraventa presentado ante un corredor público para su certificación es suficiente para acreditarlo<sup>109</sup>". Por último, no debe olvidarse que el artículo 11 de la Ley General de Sociedades Mercantiles entiende que, salvo pacto en contrario, todas las aportaciones de bienes (sin hacer diferencia entre muebles e inmuebles) se reputan traslativas de dominio; haciendo alusión, además, al principio *periculum est venditoris* (riesgo es para el vendedor/ accionista).

#### IV. Conclusiones

Si bien, las reformas a la Ley Federal de Correduría Pública y de su reglamento; así como la resolución de la ejecutoria 1ª./J.64/2009 dictada por los integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación buscan combatir la "incertidumbre e inseguridad jurídica hacia los destinatarios de sus servicios" derivados de la dación de fe del corredor; considero (sin afán de molestar al gremio notarial del cual pertenezco) que en el presente análisis se demuestra que: *Primero*.- La transmisión de bienes inmuebles no es un acto exclusivo del derecho civil, cuando dicho acto se encuentra subordinado o se encuentra de manera accesoria a un acto de comercio y en consecuencia; *Segundo*.- El corredor público actuando como fedatario podrá intervenir en ella sin ninguna prohibición.

<sup>108</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXXII, Agosto de 2010; Pág. 2324

<sup>109</sup> Tesis aislada [TA]; Semanario Judicial de la Federación 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXII, Agosto de 2005; Pág. 1931

**LETRA "C"**

## Suprema Corte de Justicia de la Nación

---

Novena Época

Núm. de Registro: 22029

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXI, Marzo de 2010, página 474.

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. LA PÓLIZA EXPEDIDA POR UN CORREDOR PÚBLICO EN LA QUE CONSTA EL PAGO DE ACCIONES DEL CAPITAL SOCIAL DE UNA EMPRESA CON LA APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES, POR SÍ SOLA ES INEFICAZ PARA ACREDITARLO.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 44/2008-PS. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS TERCERO Y QUINTO, AMBOS EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es legalmente competente para conocer y resolver la presente contradicción de tesis, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 197-A de la Ley de Amparo; 21, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; en relación con los puntos segundo y cuarto del Acuerdo 5/2001, publicado en el Diario Oficial de la Federación de veintinueve de junio de dos mil uno, toda vez que se trata de una denuncia sobre una posible contradicción de criterios sustentados por Tribunales Colegiados de Circuito, en asuntos de naturaleza civil, de la competencia exclusiva de esta Primera Sala.

SEGUNDO. La presente denuncia de contradicción de tesis proviene de parte legítima, pues la formuló el Magistrado presidente del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, quien se encuentra legitimado para ello en términos de lo previsto en los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 197-A, primer párrafo, de la Ley de Amparo.

TERCERO. El criterio del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, sustentado en la ejecutoria de seis de diciembre de dos mil siete, dictada al resolver el juicio de amparo en revisión 378/2007, derivó esencialmente de las siguientes consideraciones:

Que las pólizas expedidas por los corredores públicos tienen naturaleza mercantil y, por tanto, éstos carecen de facultades para autenticar o protocolizar actos traslativos de dominio de inmuebles que sirvan para la modificación del capital social de las empresas "por limitación expresa de la fracción V del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública; lo que obviamente se deberá realizar ante un fedatario público distinto (notario público)", ya que la transmisión de dominio de inmuebles con motivo del pago de las acciones son actos jurídicos de índole civil regulados por la legislación común.

Que el hecho de que los artículos 6o., fracción V y 20, fracción X, de la Ley Federal de Correduría Pública prohíba a los corredores intervenir en actos relacionados con inmuebles,

implica que no pueden participar en una materia reservada al ámbito local, pues su función y competencia se limitan a la materia mercantil.

Por tanto, el citado Tribunal Colegiado de Circuito concluyó que la póliza exhibida por la empresa quejosa resultaba insuficiente para demostrar que era propietaria del inmueble embargado, pues la referida póliza únicamente tenía eficacia para demostrar la celebración de la asamblea de accionistas, así como el aumento del capital social y la emisión y suscripción de nuevas acciones, por lo que carecía de interés jurídico para promover el amparo.

Las consideraciones relativas de la ejecutoria de referencia son las que se transcriben a continuación:

"Entonces, si el corredor público interviene como fedatario, entre otros actos en la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, las pólizas o actas emitidas por el corredor público, estos actos jurídicos tienen una naturaleza exclusivamente mercantil, de manera que es una circunstancia que tiene que hacer constar el corredor público, de acuerdo a la naturaleza de ese tipo de sociedades; sin embargo, estas facultades no pueden hacerse extensivas a autenticar o protocolizar el acto traslativo de dominio que sirvió para la modificación del capital social, por limitación expresa de la fracción V del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública; lo que obviamente se deberá realizar ante un fedatario público distinto (notario público).

"En efecto, partiéndose de las anteriores consideraciones, el corredor público puede hacer constar actos jurídicos relativos a las sociedades mercantiles en términos del transcrito artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública, quedando comprendido en tales actos la modificación del capital social; sin embargo, el corredor público no está facultado para dar fe de la transmisión de dominio de inmuebles con motivo del pago de las acciones, que son actos jurídicos de índole civil regulados por la legislación común, pues la adjudicación del inmueble es un contrato que se encuentra previsto en los Códigos Civiles de todas las entidades federativas del país, siendo en esa legislación local en la que se establece la forma necesaria para la validez del mismo.

"Esto es, el hecho de que los artículos 6o., fracción V y 20, fracción X, de esa ley, prohíba intervenir en actos tratándose de inmuebles, significa que el corredor no puede participar en una materia reservada al ámbito local, ya que siendo la función del corredor, cuando actúa como fedatario público, una función de orden público, debe su competencia limitarse exclusivamente a la materia mercantil para el cual está autorizado, pues el precepto citado en segundo término indica: 'Artículo 20. A los corredores les estará prohibido: I. Comerciar por cuenta propia o ser comisionistas; II. Ser factores o dependientes; III. Adquirir para sí o para su cónyuge, ascendientes o descendientes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado, los efectos que se negocien por su conducto; IV. Expedir copias certificadas de constancias que no obren en su archivo o libro de registro, o no expedirlos íntegramente, o de documentos mercantiles cuando sus originales no les hubieran sido presentados para su cotejo; V. Ser servidores públicos o militares en activo; VI. Desempeñar el mandato judicial; VII. Actuar como fedatario en caso de que intervengan por sí o en representación de tercera persona, su cónyuge, sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados, los consanguíneos en la colateral hasta en el cuarto grado inclusive, y los afines en la colateral hasta en el segundo grado; VIII. Ejercer funciones de fedatario si el acto o hecho interesa al corredor, a su cónyuge o a alguno de sus parientes en los grados que expresa la fracción inmediata anterior; IX. Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan como fedatarios, excepto en los siguientes casos: a) El dinero o cheques destinados al pago de impuestos o derechos causados por las actas o pólizas

efectuadas ante ellos; o b) En los demás casos en que las leyes así lo permitan; X. Ejercer su actividad si el hecho o el fin del acto es legalmente imposible o contrario a la ley o a las buenas costumbres; y XI. Las demás que establezcan las leyes y reglamentos.'

"Lo señalado se corrobora con la interpretación histórica del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública que interesa, toda vez que el 11 once de diciembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, cuando emitieron su dictamen las comisiones respectivas de la Cámara de Senadores, como Cámara de Origen, sobre la iniciativa de ley presentada por el Ejecutivo Federal, de veinticinco de noviembre del propio año, propusieron que en el artículo 6o., fracción V y VI, de la iniciativa en comento, no se incluyera entre las atribuciones de los corredores públicos, la de autenticar actos traslativos de dominio de inmuebles, ya que consideraron que esa función debía reservarse a los notarios públicos, habida cuenta su carácter eminentemente civil y su pertenencia al ámbito de competencia local.

"Es por ello que sólo es admisible que los corredores públicos cuenten con autorización legal para que ante ellos se formalice la su constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación o extinción, de la sociedad mercantil, que fue en parte lo que perseguía la iniciativa de ley de 26 veintiséis de noviembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, en donde se asentó: (se transcribe).

"Por consiguiente, en el caso la póliza \*\*\*\*\*, que la quejosa adjuntó a la demanda de garantías, es insuficiente para demostrar que es propietaria del inmueble embargado en el juicio mercantil ejecutivo 767/2004, del índice del Juzgado Tercero de lo Civil de Puerto Vallarta, toda vez que dicha póliza sólo tiene eficacia para demostrar que tuvo verificativo el 30 treinta de septiembre de 2003 dos mil tres, la asamblea general extraordinaria de accionistas de la empresa \*\*\*\*\*, el aumento de capital social y la emisión y suscripción de nuevas acciones; en virtud que la actuación de los corredores públicos como fedatarios públicos se limita para hacer constar esos actos o hechos que se refieren a la naturaleza mercantil, exclusivamente, máxime que el artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública no autoriza a darle certidumbre a un acto traslativo de dominio de un inmueble de naturaleza civil, por prohibición expresa de la fracción V del precepto invocado.

"Al particular, cobra aplicación, la tesis localizable en la página 2321, Tomo XXII, octubre de 2005, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del sumario: 'CORREDORES PÚBLICOS. SU FUNCIÓN DE FEDATARIOS SE LIMITA EXCLUSIVAMENTE A LA MATERIA MERCANTIL. Conforme a la fracción V del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública y 53 de su reglamento, la función de fedatario del corredor público se limita exclusivamente a la materia mercantil, esto es, a hacer constar los actos y hechos de esa naturaleza en los que se solicite su intervención, con las limitantes que la propia ley y su reglamento establecen; por tanto, cuando el citado corredor excede las facultades que le confieren los citados ordenamientos, sus actos carecen de validez.'

"Además, sirve de apoyo por las razones que la informan, la tesis visible en la página 1241, Tomo XV, abril de 2002, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice: 'CORREDOR PÚBLICO. CARECE DE FACULTADES PARA COTEJAR Y CERTIFICAR UNA COPIA DE ACTA DE ASAMBLEA DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL, PROTOCOLIZADA ANTE NOTARIO PÚBLICO. Las facultades legalmente otorgadas a los corredores públicos para actuar como fedatarios se encuentran previstas en las fracciones V y VI del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública, donde se indica que pueden intervenir con tal carácter para hacer constar contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles, así como la emisión de obligaciones y otros títulos valor; lo mismo que en hipoteca sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante ellos;

igualmente, en el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío; pueden también actuar como fedatarios en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Como puede advertirse en ningún momento les faculta la ley para que, en su calidad de fedatarios, realicen el cotejo y la certificación de una copia de acta de asamblea de una sociedad mercantil protocolizada ante notario público, por lo que debe concluirse que carece de esa facultad, sin que obste al respecto que el artículo 38 del reglamento de la ley federal mencionada establezca la forma de realizar el cotejo de documentos, porque esto no le autoriza a cotejar cualquier tipo de documento ni puede exceder a lo previsto en la ley.'

"No asiste razón a la disidente cuando afirma que la secretaria, encargada del Juzgado de Distrito por ministerio de ley, cometió transgresión a la ley, porque la nulidad del acto no opera de pleno derecho, ni puede ser declarada oficiosamente por el juzgador, menos en el amparo, ya que en éste no pueden decidirse cuestiones sobre la nulidad de los títulos de propiedad, cuando estos puntos no han formado parte de la litis en el juicio natural, ni se ha reclamado en la demanda de garantías la sentencia definitiva que hubiese decidido respecto de esa controversia seguida ante las autoridades de instancia.

"Así es, con independencia que en el amparo no se puede decidir sobre la validez, existencia o nulidad que pudiera resultar respecto del acto traslativo de dominio a favor de la quejosa, exhibido por ésta como instrumento demostrativo de su interés jurídico, ni se puede resolver sobre la prevalencia del título frente a otro, sí se hace necesario el análisis de dicho acto, sólo para los efectos de determinar la procedencia del juicio de garantías, lo cual es una cuestión de orden público, porque es necesario que la eficacia de la póliza, respecto a la adquisición, se ajuste a las disposiciones legales que rigen su existencia, a fin de que pueda surtir efectos el instrumento jurídico correspondiente en el juicio de garantías, aunque esté sujeto a declaración judicial.

"Cobra aplicación a lo expuesto, la tesis de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la página 331, Tomo V, mayo de 1997, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del rubro y texto: 'COMODATARIO. INTERÉS JURÍDICO. NO SE ACREDITA SI EL DOCUMENTO OTORGADO EN REPRESENTACIÓN DE UN MENOR, NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESENCIALES PROPIOS DEL ACTO. Es necesario que el acto jurídico concreto del que se hace derivar el nacimiento del derecho específico cuya afectación produce el acto de autoridad, se ajuste a las disposiciones legales que rigen su existencia, a fin de que pueda surtir efectos el instrumento jurídico correspondiente, aunque éstos fueren provisionales o sujetos a declaración judicial, pues de otra manera bastaría la simple manifestación verbal o escrita en el sentido de otorgar en comodato el inmueble de un menor, aun contraviniendo lo preceptuado en las leyes que rigen el caso, para que pudiera constituirse un verdadero instrumento jurídico que, por un lado, en su caso, pugnaría con el principio de autoridad pública, así como con los intereses de los incapacitados, la seguridad del comercio y las transacciones civiles en general y, por otro lado, legitimaría indebidamente a los sujetos del acuerdo para promover tantas acciones como simples convenios afirmaran haber celebrado, incluyendo el juicio de amparo, cuya procedencia requiere, entre otras condiciones, la existencia real, actual y probada del interés jurídico.'

"Sirve de apoyo a lo considerado además, la tesis de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 333, Tomo V, mayo de 1997, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice: 'INTERÉS JURÍDICO. ES NECESARIO ANALIZAR EL DOCUMENTO CON EL QUE SE PRETENDE ACREDITARLO, AUN CUANDO EL RESULTADO SÓLO SEA PARA DETERMINAR LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE GARANTÍAS. No obstante que no sea el caso de pronunciarse sobre la validez, existencia o

nulidad que pudiera resultar respecto del contrato de comodato, exhibido por la quejosa como instrumento demostrativo de su interés jurídico, si se hace necesario el análisis de dicho contrato, sólo para los efectos de determinar la procedencia del juicio de garantías, lo cual es una cuestión de orden público.'

"Deviene inoperante el motivo de inconformidad en donde la recurrente cuestiona lo considerado en el fallo que se revisa, respecto a que 'las facultades del corredor público para intervenir como fedatario en la designación de representantes de los órganos de las sociedades mercantiles, se encuentran limitadas a la representación orgánica de las mismas y que, cualquier otro tipo de poder que se otorgue por los miembros de la misma se deberá otorgar ante notario público.'

"La determinación del Tribunal Colegiado obedece a que esa aseveración contenida en la sentencia impugnada, aunque constituya una incongruencia, no trasciende al sobreseimiento del juicio de garantías, en virtud de que la secretaria, encargada del Juzgado de Distrito, por ministerio de ley, estudió y valoró con acierto la póliza \*\*\*\*\*, mediante la cual la quejosa pretendió acreditar su interés jurídico en el amparo.

"Contrario a lo afirmado por la recurrente, la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y la tesis aislada del Pleno de ese Alto Tribunal, que se invocaron en el fallo recurrido, cuyos rubros respectivamente dicen: 'CORREDORES PÚBLICOS. CARECEN DE FACULTADES PARA CERTIFICAR TESTIMONIOS NOTARIALES EN LOS QUE SE OTORGAN PODERES.' y 'CORREDORES PÚBLICOS. CERTIFICACIONES EXPEDIDAS POR. PARA PROBAR EL INTERÉS JURÍDICO.', si son aptas para fundarla, por las razones que las informan, toda vez que en ambas se señala de manera preponderante que los instrumentos autorizados por los corredores públicos no son elementos de convicción con valor suficiente para demostrar actos para los que no están facultados, en términos de la Ley Federal de Correduría Pública, como acontece en el caso, con el acto traslativo de dominio celebrado en la asamblea general extraordinaria de accionistas el 30 treinta de septiembre de 2003 dos mil tres.

"Por último, resulta inoperante el agravio relativo a que es ilegal la conclusión establecida en la parte final de los considerativos de la sentencia recurrida, cuando se determina que no se ofreció prueba testimonial para acreditar la posesión de inmuebles.

"Lo anterior es así, por la razón que al no haber demostrado la impetrante la posesión originaria del inmueble controvertido, con las pruebas rendidas en autos, particularmente con la póliza \*\*\*\*\*, que ofreció con ese objeto, es innecesario establecer en el presente recurso si la inconforme justificó la tenencia material de ese bien.

"Así las cosas, al ser los agravios esgrimidos, unos infundados y los restantes inoperantes, lo conducente será confirmar la sentencia recurrida.

"Por lo expuesto y con apoyo además en el artículo 90 de la Ley de Amparo, se resuelve:

"PRIMERO. Se confirma la sentencia sujeta a revisión.

"SEGUNDO. Se sobresee en el juicio de amparo 328/2007-I, promovido por \*\*\*\*\*, contra los actos y las autoridades que se precisan en el resultando primero de esta ejecutoria."

El citado criterio lo reiteró el mismo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en la diversa ejecutoria de quince de mayo de dos mil ocho, correspondiente a la resolución del amparo en revisión 154/2008.

CUARTO. Por su parte, las consideraciones del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, expresadas en la ejecutoria de veintiuno de febrero de dos mil ocho, al resolver el juicio de amparo en revisión 429/2007, esencialmente son las siguientes:

Que la póliza proveniente del corredor público en la que se protocolizó el acuerdo tomado en una asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil quejosa, donde se incrementó el capital social y se pagaron en especie las acciones respectivas con bienes inmuebles, era un documento de fecha cierta, ya que el corredor público estaba facultado para intervenir como fedatario en términos del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública "puesto que la referida protocolización no constituye un contrato de compraventa respecto de los inmuebles cuyo embargo se reclama."

El Tribunal Colegiado de Circuito de referencia concluyó que la peticionaria de garantías aportó un documento de fecha cierta para justificar que era propietaria de los bienes inmuebles embargados que reclamaba y, por ende, había justificado su interés jurídico para solicitar la protección constitucional.

La parte considerativa de la ejecutoria respectiva, en la parte que interesa, es del siguiente texto:

"En ese estado de cosas, considerando que la figura de 'fecha cierta de los documentos privados' es un mecanismo que da certeza a los actos jurídicos en cuanto a la época de su celebración, para impedir que el instrumento de que se trate sea utilizado en el juicio de amparo con fines desleales; en tanto que la función del corredor público en su carácter de fedatario es dar certidumbre a los actos jurídicos puestos a su consideración, para garantizar que se otorgaron conforme a derecho y que lo relacionado con ellos es cierto, resulta innegable que la cuestionada póliza cinco mil cincuenta y cinco, pasada ante la fe del corredor público número veintitrés en el Estado de Jalisco, en la que se protocolizó el acuerdo tomado en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil quejosa, de treinta de septiembre de dos mil tres (consistente en que el incremento del capital social de la citada negociación a la suma de cuatro millones trescientos mil pesos, se pagara en especie con bienes inmuebles), sí es de fecha cierta, puesto que la póliza en comento permite disipar cualquier duda de que los pactos consignados en la susodicha acta de asamblea, por lo menos datan desde la época en que se efectuó la mencionada protocolización (nueve de octubre de dos mil tres).

"Máxime que, como bien lo señala la sociedad impetrante, la póliza de referencia solamente protocolizó la multicitada acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, la que, entre otras cosas, contiene la anuencia de los socios de incrementar el capital social de dicha negociación a la suma de cuatro millones trescientos mil pesos a través de nuevos títulos accionarios, así como la suscripción y pago de éstos en especie (con diversas fracciones de terreno) por parte de la empresa \*\*\*\*\*, ahora tercera perjudicada, acto en el que el precitado corredor público sí está facultado para intervenir como fedatario en términos de la fracción VI del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública (aplicable en la fecha en que se celebró ese acto jurídico), que señala: 'Al corredor público corresponde: ... VI. Actuar como fedatarios en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles.', puesto que la referida protocolización no constituye un contrato de compraventa respecto de los inmuebles cuyo embargo se reclama.

"Sin que sea óbice que en la cláusula segunda de la póliza cuestionada se asentara que: '... Consecuentemente, se formalizan los acuerdos tomados en dicha asamblea y se dan por reproducidos en los términos señalados' (foja 32 del juicio de amparo), ya que, se insiste, el aludido corredor no dio forma al pago de las acciones con inmuebles, sino que simplemente



protocolizó el acta de asamblea donde se tomó la decisión de incrementar el capital social de la empresa mercantil quejosa, lo que no es lo mismo, toda vez que protocolizar es el acto en que se incorpora al protocolo una escritura, matriz u otro documento que exija esta formalidad; en tanto que formalizar significa dar a una cosa la última forma o dar el carácter de seriedad a lo que no lo tenía hasta entonces', por lo que el corredor público cuando protocolizó el acta de asamblea solamente dio certeza de ese acto, pero en modo alguna formalizó un contrato de compraventa de inmuebles, tan así sucedió que en la resolución quinta de la referida asamblea se asentó lo siguiente: 'Quinta. En virtud de la presente aportación en especie, los inmuebles antes descritos pasan desde este momento a ser propiedad de la sociedad \*\*\*\*\* quedando obligada la empresa \*\*\*\*\* , por conducto de su representante \*\*\*\*\* , a otorgar ante la fe del notario público de su elección, la escritura pública respectiva a favor de la adquirente ...'

"En esas circunstancias, resulta inconcuso que la peticionaria de garantías sí aportó un documento de fecha cierta para justificar que es propietaria de los bienes inmuebles embargados que reclama, por lo que es evidente que sí justificó su interés jurídico para solicitar la protección constitucional; aún más de que no se demostró que el instrumento en cuestión fuera falso, a virtud de que la tercera perjudicada \*\*\*\*\* , planteó su objeción en ese sentido y no le prosperó, según se advierte del propio fallo recurrido en el que se determinó, en lo conducente, que: ..."

QUINTO. Con el propósito de verificar si en el presente caso existe contradicción entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados contendientes, que amerite ser resuelta por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se tiene presente el contenido de la jurisprudencia siguiente del Pleno de este Alto Tribunal, que describe los requisitos que se deben satisfacer para la configuración de una contradicción de tesis:

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 26/2001

"Página: 76

"CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA. De conformidad con lo que establecen los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o la Sala que corresponda deben decidir cuál tesis ha de prevalecer. Ahora bien, se entiende que existen tesis contradictorias cuando concurren los siguientes supuestos: a) que al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes; b) que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas; y, c) que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos."

De esta jurisprudencia se advierte que para la configuración de una contradicción de tesis, que deba dilucidar la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se requiere que haya una disparidad de criterios de los tribunales, en donde se reúnan los siguientes requisitos:

1. Que hayan analizado, en esencia, iguales cuestiones jurídicas, y adopten posturas divergentes;

2. Que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones o interpretaciones jurídicas realizadas en la sentencia que cada tribunal dicte; y,

3. Que los distintos criterios provengan del examen de elementos coincidentes; lo que implica que deben partir del análisis esencial de semejantes supuestos.

SEXTO. Esta Primera Sala determina que en la especie sí se satisfacen los mencionados supuestos necesarios para que se considere producida la contradicción de tesis denunciada, por lo que debe declararse existente la oposición de criterios que motivó la formación del presente expediente.

Es existente la contradicción de tesis entre las posturas adoptadas, por un lado, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, en contra del criterio adoptado por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del propio circuito, debido a que examinaron esencialmente un mismo problema jurídico y pronunciaron resoluciones discrepantes, como se demuestra enseguida:

En primer lugar, ambos tribunales dilucidaron la cuestión relativa a si la póliza proveniente de un corredor público era eficaz para acreditar el interés jurídico de la parte quejosa para promover el juicio de amparo. En la parte considerativa de cada una de las sentencias, uno de los Tribunales Colegiados estimó que sí era un documento idóneo para tal efecto, mientras que el otro de los tribunales sostuvo que la póliza no podía servir como documento demostrativo del interés jurídico.

Asimismo, los distintos criterios de los aludidos tribunales provinieron del examen de un elemento coincidente como lo es el artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública, vigente antes de ser reformado mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día veintitrés de mayo de dos mil seis, que era del siguiente texto:

"Artículo 6o. Al corredor público corresponde:

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

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

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

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

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

"VI. Actuar como fedatarios en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución,

liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles; y

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

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

Como se aprecia, no obstante que ambos tribunales se ocuparon de una misma cuestión jurídica y examinaron elementos coincidentes, en las consideraciones de las ejecutorias respectivas sustentaron criterios divergentes.

Ello ocurrió debido a que el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil de Tercer Circuito, se pronunció en el sentido de que los corredores públicos carecen de facultades para protocolizar actos traslativos de dominio de inmuebles que sirvan para la modificación del capital social de las empresas, puesto que en los artículos 6o. y 20 de la Ley Federal de Correduría Pública se les prohíbe intervenir en actos relacionados con bienes inmuebles y, por ende, la póliza exhibida por la empresa quejosa era insuficiente para demostrar la propiedad del inmueble embargado que defendía, por lo que carecía de interés jurídico para promover el amparo.

Con un criterio opuesto al acabado de describir, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito sostuvo el punto de vista relativo a que la póliza proveniente del corredor público en la que se hizo constar el acuerdo de una asamblea de accionistas concerniente al incremento del capital social de la empresa quejosa, y que se pagaron en especie las acciones con bienes inmuebles, era idónea para justificar su interés jurídico para la promoción del juicio de amparo promovido contra el embargo de los citados bienes, porque era un documento de fecha cierta expedido conforme a las facultades conferidas en el artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública.

Con esos datos se satisfacen los requisitos que presuponen la existencia de la contradicción de tesis, básicamente los relativos a que en las consideraciones de las sentencias de los tribunales, hubieren analizado iguales cuestiones jurídicas y elementos coincidentes, y que cada uno de ellos haya adoptado posturas divergentes, como las que ya se reseñaron, consistentes en: según el criterio de uno de los Tribunales Colegiados de Circuito la póliza exhibida por la empresa quejosa era insuficiente para demostrar la propiedad del inmueble embargado que defendía, por lo que carecía de interés jurídico para promover el amparo; mientras que en opinión del otro de los tribunales la aludida póliza era idónea para justificar el interés jurídico de la empresa quejosa para la promoción del juicio de amparo promovido contra el embargo de los citados bienes.

De lo asentado, esta Primera Sala establece que el tema de la presente contradicción de tesis consiste en determinar, si la póliza expedida por un corredor público en la que conste el pago de las acciones relativas al incremento del capital social de una empresa, con la aportación de bienes inmuebles, es eficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo promovido por la empresa quejosa en contra del embargo de los aludidos bienes.

SÉPTIMO. Debe prevalecer con carácter de jurisprudencia el criterio de esta Primera Sala, que enseguida se establece.

Debido a que el tema de la presente contradicción de tesis radica en determinar si la póliza expedida por un corredor público en la que conste el pago de las acciones relativas al incremento del capital social de una empresa, con la aportación de bienes inmuebles, es eficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo promovido por la empresa quejosa en contra del

embargo de los aludidos bienes; para su esclarecimiento apropiado es conveniente aclarar que el criterio que en esta ejecutoria se establece guarda relación con las determinaciones del interés jurídico dictadas con posterioridad al acto de admisión de la demanda de garantías.

Esta precisión obedece a que el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito sustentó su criterio en la ejecutoria de seis de diciembre de dos mil siete al resolver el juicio de amparo en revisión 378/2007, dictada después de que se admitió la demanda de garantías, así como en la diversa ejecutoria de quince de mayo de dos mil ocho, con la que se resolvió el juicio de amparo en revisión 154/2008, respecto del cual en su momento también se admitió a trámite la demanda de garantías (fojas 100, 103, 233 y 234 del expediente de contradicción de tesis 44/2008-PS).

Asimismo, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito pronunció su criterio después de que se admitió a trámite la demanda de garantías del juicio de amparo en revisión 429/2007, concretamente en la ejecutoria de veintiuno de febrero de dos mil ocho, con la que se resolvió el citado juicio (fojas 4, 5 vuelta y 47 a 72 del cuaderno de contradicción de tesis 44/2008-PS).

Por esas razones esta Primera Sala no habrá de ocuparse en la presente ejecutoria del tema relativo al desechamiento de la demanda de garantías, por falta de interés jurídico, previsto en el artículo 145 de la Ley de Amparo, que concierne a los casos en los que al examinar el escrito de demanda el Juez de Distrito advierte un motivo manifiesto e indudable de improcedencia, según se aprecia de su texto.

"Artículo 145. El Juez de Distrito examinará ante todo, el escrito de demanda; y si encontrare motivo manifiesto e indudable de improcedencia, la desechará de plano, sin suspender el acto reclamado."

Igualmente, respecto de las resoluciones de los órganos jurisdiccionales que conozcan de los juicios de amparo, posteriores al acto de admisión de la demanda de garantías, cabe aclarar que la admisión de la demanda de amparo no prejuzga en modo alguno sobre la procedencia definitiva del juicio ni crea una situación jurídica que impida legalmente sobreseer en el mismo, en un momento posterior, cuando se evidencie alguna causa de improcedencia, como lo revela el siguiente criterio:

"Quinta Época

"Instancia: Primera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: CI

"Página: 1870

"IMPROCEDENCIA, ESTUDIO DE LA, EN EL AMPARO. El estudio de las causas de improcedencia del juicio de amparo es de orden público y debe ser hecho de oficio en cualquier tiempo, sin que el hecho de que una demanda de garantías sea admitida impida que, con posterioridad, la autoridad judicial pueda ocuparse de causas de improcedencia, no supervenientes, sino anteriores a la admisión de esa demanda, y a lo sumo, esa admisión sólo demuestra que, en el momento de realizarse, el Juez de Distrito no encontró ningún motivo manifiesto ni indudable de improcedencia, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 145 de la Ley de Amparo.

"Amparo penal. Revisión del incidente de suspensión 4018/48. \*\*\*\*\*. 24 de agosto de 1949. Mayoría de tres votos. Disidentes: Luis G. Corona y José Rebolledo. La publicación no menciona

el nombre del ponente."

Es así que, para admitir a trámite la demanda, conforme al artículo 145 de la Ley de Amparo - debido al tiempo limitado que dispone para ello-, es menester que el Juez no advierta en ese momento motivos manifiestos e indudables de improcedencia, sin perjuicio del o de los que con posterioridad aparecieren, ya que de conformidad con el artículo 148 de la Ley de Amparo, los Jueces de Distrito deben resolver si admiten o desechan las demandas de amparo dentro de las veinticuatro horas, contadas desde la en que fueron presentadas, como lo confirma el texto de este numeral.

"Artículo 148. Los Jueces de Distrito o las autoridades judiciales que conozcan de los juicios de amparo, con arreglo a esta ley, deberán resolver si admiten o desechan las demandas de amparo dentro del término de veinticuatro horas, contadas desde la en que fueron presentadas."

Hechas esas aclaraciones, esta Primera Sala debe emprender enseguida el examen de las funciones que la ley autoriza a realizar a los corredores públicos, y las que les prohíbe llevar a cabo.

El corredor público, como más adelante se detallará, es la persona que realiza una variedad de funciones auxiliares vinculadas a los comerciantes, básicamente en la celebración principalmente de actos, convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil, excepto tratándose de inmuebles.

La función del corredor público se regula en la Ley Federal de Correduría Pública, pues de acuerdo con el artículo 1o. su objeto es regular precisamente la función del corredor público, según se aprecia de su transcripción:

"Artículo 1o. La presente ley es de orden público y de observancia en toda la República. Su objeto es regular la función del corredor público."

Asimismo, el Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública tiene por objeto reglamentar el ejercicio de la función del corredor público en toda la República, como se señala en su artículo 1o. que enseguida se transcribe:

"Artículo 1o. El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar el ejercicio de la función de corredor público en toda la República. ..."

Las funciones que corresponde realizar al corredor público se describen en el artículo 6o. de la mencionada ley federal, vigente antes de ser reformado mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día veintitrés de mayo de dos mil seis, que examinaron los Tribunales Colegiados de Circuito, el cual consigna que al corredor público corresponde, entre otras actividades:

- a) Actuar como agente mediador y asesor en la celebración de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil;
- b) Fungir como perito valuador;
- c) Asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias de comercio;
- d) Actuar como árbitro en la solución de controversias derivadas de actos, contratos o convenios de naturaleza mercantil;

e) Desempeñarse como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, con excepción de los que se refieran a inmuebles (artículo 6o., fracción V, de la Ley Federal de Correduría Pública);

f) Participar como fedatario en la constitución, modificación y extinción de sociedades mercantiles, así como en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles; y,

g) Las demás funciones que les señalen la Ley Federal de Correduría Pública y otras leyes o reglamentos.

Las funciones descritas con anterioridad se derivan del texto del artículo 6o. de la ley en cita, que enseguida se reproduce:

"Artículo 6o. Al corredor público corresponde:

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

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

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

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

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

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

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

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

En su carácter de auxiliar y asesor mercantil, los honorarios del corredor público por la prestación de sus servicios los puede pactar libremente con sus clientes, como lo permite el artículo 14 de la ley en consulta que también se reproduce a continuación:

"Artículo 14. El corredor público podrá pactar libremente el monto de sus honorarios. Sin embargo, deberá ostentar, en forma clara y notoria a la vista del público, el monto que

corresponda a los principales servicios que ofrezca al público y deberá especificar a sus clientes sus honorarios y gastos aproximados antes de proceder a prestar el servicio o servicios."

Los actos jurídicos, convenios o contratos mercantiles, en los que puede intervenir el corredor público como fedatario, los hace constar en un instrumento que se denomina póliza, que tiene el carácter de un instrumento público, por lo que a su vez es un documento que hace prueba de los contratos, actos jurídicos y hechos de naturaleza mercantil autorizados por la ley, tal como se describe en el artículo 18 de la mencionada ley, que es del siguiente texto:

"Artículo 18. 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.

"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.

"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.

"El corredor podrá expedir copias certificadas para hacer constar las actas o pólizas en que haya intervenido, siempre que obren en su archivo y que aparezcan debidamente registradas en el libro correspondiente."

Por otra parte, en el artículo 53, fracción I, del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública se señala una actividad que como fedatario público no está facultado realizar el corredor público, y es la consistente en intervenir en los actos, convenios o contratos en los que se involucren a inmuebles, como se aprecia de su texto.

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

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

El citado impedimento, respecto del cual el corredor público no está facultado para intervenir como fedatario, consistente en la prohibición para participar en los actos, convenios o contratos en los que se involucren inmuebles, se confirmó y estableció también expresamente con posterioridad en la reforma que se hizo al artículo 20, fracción XI, de la Ley Federal de Correduría Pública, mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del veintitrés de mayo de dos mil seis, que entró en vigor el día siguiente de su publicación, de cuyo texto se aprecia que el corredor público no puede actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento, así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil, cuyo tenor es el siguiente:

"Artículo 20. A los corredores les estará prohibido:

"...

"XI. Actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento; así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil."

En la exposición de motivos que antecedió a la aludida reforma, presentada por la Cámara de Diputados con fecha catorce de diciembre de dos mil cuatro, se expresó esencialmente como justificante de la citada reforma, entre otras cosas, que conforme al artículo 121 de la Constitución Federal, el artículo 79 del Código de Comercio, así como el numeral 13 del Código Civil Federal y el artículo 6o., fracción V, de la Ley Federal de Correduría Pública, con motivo de la división de Poderes Federal y Local, lo relativo a los bienes inmuebles y la forma de los actos jurídicos de su enajenación se rigen por las leyes de las entidades federativas de su ubicación, según lo revela la siguiente transcripción de dicha exposición:

"... No obstante el principio de consensualismo de los actos mercantiles, el artículo 79 del Código de Comercio establece las excepciones obligadas con motivo de la división de Poderes Federal y Local, en virtud del cual, lo referente a bienes inmuebles es competencia legislativa de las Legislaturas Locales al igual que lo relativo a la forma de los actos jurídicos que se regulan como parte del orden común, conforme al artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

"Así pues, el citado artículo 79 exceptúa del consensualismo aplicable de manera general a los actos de comercio, aquellos contratos que conforme a ese código y otras leyes, deben reducirse a escritura o requieren formas o solemnidades necesarias para su eficacia, señalando el último párrafo de ese artículo que los contratos que no llenen las circunstancias legalmente requeridas no producirán obligación ni acción en juicio. En estos casos, la forma no sólo es un medio de acreditación sino un requisito de validez de los actos jurídicos, materia que conforme a lo expresado se encuentra reservada a los Estados en términos de lo previsto por los artículos 121 y 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, al Distrito Federal, en términos del artículo 122 de la misma, así como por lo señalado por el artículo 13 del Código Civil Federal que establece las reglas de determinación del derecho aplicable en la República mexicana conforme al cual, lo relativo a los bienes inmuebles se rige por la ley del lugar en que se ubiquen y, la fracción IV, que establece que la forma de los actos jurídicos se regirá por el derecho del lugar en que se celebran.

"De acuerdo con lo anterior, todo lo relativo a bienes inmuebles, así como a la forma de los actos jurídicos, se rige por las leyes de las entidades federativas y, por tanto, en los contratos mercantiles que requieran de forma para su validez, les es aplicable lo dispuesto en las leyes locales respectivas.

"Ya al momento de la expedición de la Ley Federal de Correduría Pública se estableció en el artículo 6o. fracción V, que el corredor público no puede actuar como fedatario en tratándose de inmuebles; y, además en la exposición de motivos de la citada ley, se señaló que en lo referente a los actos de las sociedades mercantiles, los corredores no podrían actuar tampoco en tratándose de otorgamiento de poderes por ser el contrato de mandato materia común.

"La falta de precisión y una cierta generalidad de los términos ha hecho que se confundan los límites de la acción de los corredores públicos, quienes en ocasiones los han rebasado, no sólo haciendo constar los actos expresamente excluidos como podrían ser hipotecas sobre inmuebles relacionadas con contratos de crédito refaccionario o certificación de cotejos de copias con sus originales, lo que constituye dar fe de meros hechos materiales, todo lo cual ha dado lugar a diversos juicios que han provocado verdaderas situaciones de incertidumbre que afectan de manera directa a la población usuaria de sus servicios. ..."

Luego, de los textos de la Ley Federal de Correduría Pública y de su reglamento, aquí examinados, se infiere que los corredores públicos básicamente realizan sus funciones de auxiliares y asesores vinculadas a los comerciantes, en la celebración principalmente de actos,



convenios o contratos, y hechos de naturaleza mercantil; que no pueden intervenir como fedatarios en las enajenaciones de inmuebles, porque estos actos requieren formalidades necesarias para su eficacia que se rigen por las leyes civiles de las entidades federativas correspondientes, en beneficio del interés común, como se reafirma en la tesis de esta Primera Sala, aprobada por unanimidad de cinco votos de los Ministros que la integran, del siguiente tenor:

"Novena Época

"Instancia: Primera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XXVII, junio de 2008

"Tesis: 1a. LII/2008

"Página: 390

"CORREDURÍA PÚBLICA. LOS ARTÍCULOS 6o., FRACCIÓN V, Y 20, FRACCIONES XI Y XII, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, NO VIOLAN LA GARANTÍA DE IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY (LEGISLACIÓN VIGENTE A PARTIR DEL 24 DE MAYO DE 2006). Los citados artículos, reformados mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo de 2006, al establecer que los corredores públicos están impedidos para fungir como fedatarios de actos jurídicos mercantiles sobre inmuebles, no transgreden la garantía de irretroactividad de la ley tutelada por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos pues, por un lado, dicha prohibición no afecta su patente para actuar como fedatarios públicos y, por el otro, en materia de facultades legales no opera la teoría de los derechos adquiridos o iura quaesita, en tanto que los corredores públicos son personas que por disposición de la ley reciben la fe pública del Estado por un acto de delegación a través de la patente correspondiente, es decir, están facultados para autenticar y dar forma en términos de ley a los instrumentos en que se consignen actos y hechos jurídicos, los cuales al ser certificados por aquéllos adquieren eficacia erga omnes -con efectos generales-; de ahí que su función contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y otorga certeza jurídica. Esto es, el corredor público realiza o facilita la conclusión de negocios mercantiles ajenos y su actuación se constriñe a la mera intervención como asesor en diferentes transacciones de índole mercantil, como mediador o consejero de las partes que celebran actos de comercio, y a dar testimonio de la legalidad de esos actos; sin embargo, las particulares facultades en que se traduzca esta actuación han de determinarse y modificarse por la ley dentro de márgenes apreciables, por lo que es evidente que dicha actividad está sujeta a la potestad del Estado para restringirla o ampliarla a fin de garantizar su adecuado desarrollo. Así, partiendo del principio de interés público el legislador puede modificar y adecuar las potestades conferidas a los entes con el objeto de hacer operable la vida social, pues admitir que las facultades consagran derechos adquiridos limitaría indebidamente la función legislativa, la cual no debe quedar supeditada a un interés particular, sino obedecer en todo momento al interés común.

"Amparo en revisión 1070/2007. \*\*\*\*\*. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López."

Por consiguiente, los citados profesionistas están impedidos para intervenir en las operaciones que tengan por objeto inmuebles, principalmente en su función de fedatarios públicos, ya que como se confirmó en la citada reforma del año dos mil seis, el corredor público tiene prohibido expresamente en el artículo 20, fracción XI, de aquella ley federal: "Actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento; así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil."

La razón por lo cual existe la prohibición de que los aludidos corredores den fe de los actos, convenios o contratos relativos a inmuebles, radica principalmente en que la función del corredor público se constriñe a los actos de naturaleza mercantil regulados en toda la República por leyes federales como la Ley Federal de Correduría Pública y su reglamento; y en cambio por imperativo del artículo 121, fracción II, de la Constitución Federal, lo relativo a la transmisión del dominio de bienes inmuebles se deben regir por la ley del lugar de su ubicación, de manera que si un inmueble se localiza en una determinada entidad federativa, el acto, convenio o contrato del que aquel bien sea materia, tendría que regirse por la ley local de dicha entidad, y no exclusivamente por las disposiciones de la Ley Federal de Correduría Pública o su reglamento.

Esta consideración es acorde con el texto del artículo 13, fracción III, del Código Civil Federal, el cual dispone que: "La constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, se regirán por el derecho del lugar de su ubicación, aunque sus titulares sean extranjeros."

En ese contexto, la aportación de un inmueble para el pago de las acciones materia del aumento del capital de la sociedad mercantil, consistente en un intercambio del inmueble que se da para que quien lo cede pueda recibir tales acciones, involucra un acto de enajenación del inmueble, como la permuta, que debe sujetarse a la legislación civil, ya que constituye una forma de adquirir la propiedad del propio inmueble, puesto que el artículo 2327 del Código Civil Federal señala que: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250."

El citado artículo 2327 del Código Civil Federal es similar al artículo 1909 del Código Civil del Estado de Jalisco, entidad donde se ubica el Tercer Circuito al que corresponden los órganos jurisdiccionales participantes en esta contradicción de tesis, cuyo precepto establece que: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite un bien por otro."

Así, por no pagarse el precio del inmueble en numerario, sino con las acciones provenientes del aumento del capital de la empresa, es importante entonces considerar que la enajenación del inmueble no puede acreditarse plenamente con la póliza expedida por el corredor público, por las razones ya expresadas, y por los siguientes motivos.

Generalmente en la legislación civil se previene que las enajenaciones de inmuebles, mediante compraventa o permuta, deben constar en escritura pública, como se explica enseguida.

Debido a que tanto el contrato de compraventa como el de permuta son actos jurídicos traslativos de la propiedad de cosas, con excepción del precio, las reglas del contrato de compraventa son aplicables al contrato de permuta, por prescripción de los artículos 2331 del Código Civil Federal y 1913 del Código Civil del Estado de Jalisco, cuyo texto de ambos numerales es el siguiente: "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores."

En ese orden legal, la forma del contrato de permuta se rige por la legislación aplicable al contrato de compraventa, en atención a lo cual cuando aquel contrato tiene por objeto algún bien inmueble que no sea destinado a vivienda popular, ni se trate de una regularización territorial, requiere de la formalidad consistente en que deberá constar en escritura pública, tal como se aprecia de los artículos 1907 y 1908 del Código Civil del Estado de Jalisco.

"Artículo 1907. El contrato de compraventa no requiere de formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre inmueble."

"Artículo 1908. Toda compraventa de inmuebles deberá constar en escritura pública, salvo aquellas en que se otorguen por o con intervención de organismos públicos destinados a la promoción de vivienda popular, o de regularización territorial, y así se prevea en las leyes orgánicas de los mismos."

Por consiguiente, debido a que la enajenación del inmueble estrictamente debe constar en escritura pública, para efectos del interés jurídico en el amparo no podría acreditarse dicha enajenación con la póliza expedida por el corredor público.

Asimismo por aplicación de los aludidos preceptos que rigen tanto a las permutas como a las compraventas de inmuebles, y con apego a los artículos 121, fracción II, de la Constitución Federal, 6o., fracción V, de la Ley Federal de Correduría Pública, así como el numeral 53, fracción I, de su reglamento y el artículo 13, fracción III, del Código Civil Federal, al implicar la aportación del inmueble para el pago de las acciones producto del incremento del capital social, una extinción de los derechos reales que tenía el enajenante sobre el citado inmueble, se concluye que respecto de dicha enajenación del inmueble el corredor público tenía una prohibición legal para dar fe; puesto que los indicados numerales de la Ley Federal de Correduría Pública y de su reglamento le impiden intervenir en las operaciones que tengan por objeto inmuebles, principalmente en su función de fedatario público.

Por esas razones, al pretenderse hacer constar con la expedición de la póliza un acto de enajenación del inmueble de la cual jurídicamente no puede dar fe el corredor público, en ese único aspecto no puede ser considerada la aludida póliza como un documento público, ya que en atención a lo prescrito en el artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo como lo señala el artículo 2o. de esta ley, sólo se reputan documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario revestido de la fe pública, por lo que a la luz del artículo 202 del referido código, la póliza no puede hacer prueba plena del interés jurídico relacionado con la enajenación del inmueble, por tratarse de un hecho que no fue legalmente afirmado por el corredor público, como lo revelan las siguientes transcripciones:

"Artículo 129. Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.

"La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes."

"Artículo 202. Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquéllos 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 o manifestaciones; pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado.

"Las declaraciones o manifestaciones de que se trata prueban plenamente contra quienes las hicieron o asistieron al acto en que fueron hechas, y se manifestaron conformes con ellas. Pierden su valor en el caso de que judicialmente se declare su simulación.

"También harán prueba plena las certificaciones judiciales o notariales de las constancias de los libros parroquiales, relativos a las actas del estado civil de las personas, siempre que se refieran a época anterior al establecimiento del Registro Civil. Igual prueba harán cuando no existan los

libros del registro, original y duplicado, y cuando, existiendo, estén rotas o borradas las hojas en que se encontraba el acta.

"En caso de estar contradicho su contenido por otras pruebas, su valor queda a la libre apreciación del tribunal."

Según se advierte, el artículo 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles precisa que los documentos públicos, como las pólizas del corredor, sólo hacen prueba plena de los hechos que se afirmen legalmente.

Luego, por no estar facultado el corredor público para dar fe de la enajenación del inmueble, ese hecho no fue afirmado legalmente en la póliza y, por ende, no puede hacer prueba plena de ese hecho.

Asimismo, con sustento en el propio artículo 202, si el corredor sólo hace constar que los accionistas de la empresa quejosa le manifestaron que celebraron una asamblea en la que se pagaron las acciones con el inmueble, la citada póliza sólo prueba que ante el corredor que la expidió "se hicieron tales declaraciones o manifestaciones; pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado."

Por las razones que anteceden, en el aspecto que se cuestiona podría considerarse a la póliza como un documento privado, que no prueba plenamente los hechos en éste declarados, como se desprende del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Del texto de esos preceptos se infiere que no tienen la calidad de documentos públicos aquellos en los que el fedatario público hace constar algún hecho o un acto que no está comprendido en la esfera de sus atribuciones competenciales, mucho menos si expresamente tiene impedimento para dar fe de actos y hechos relacionados con inmuebles por imperativo de ley, como sucede en este caso.

En esas condiciones, al no tener la calidad de documento público la póliza del corredor en el punto relativo al acreditamiento del interés jurídico derivado de la enajenación del inmueble embargado, relacionado con el juicio de amparo, sólo puede considerarse como un simple documento privado, con sujeción al artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que prueba los hechos mencionados en él "sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa", cuyo documento tampoco prueba los hechos afirmados indebidamente en tal documento, en términos del artículo 203 del aludido Código Federal de Procedimientos Civiles, cuyos preceptos son del siguiente texto, respectivamente:

"Artículo 133. Son documentos privados los que no reúnen las condiciones previstas por el artículo 129."

"Artículo 203. El documento privado forma prueba de los hechos mencionados en él, sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa. El documento proveniente de un tercero sólo prueba en favor de la parte que quiere beneficiarse con él y contra su colitigante, cuando éste no lo objeta. En caso contrario, la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas.

"El escrito privado que contenga una declaración de verdad, hace fe de la existencia de la declaración; mas no de los hechos declarados. Es aplicable al caso lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 202.

"Se considera como autor del documento a aquél por cuya cuenta ha sido formado."

La consideración de que no tiene la calidad de documento público la póliza del corredor para acreditar el interés jurídico derivado de la enajenación del inmueble embargado, que se involucra en el juicio de amparo, sino que en ese punto particular constituye un simple documento privado, se patentiza aún más con los criterios sustentados por la Segunda Sala y por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que son del siguiente texto:

"Octava Época

"Instancia: Segunda Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

"Página: 222

"CORREDORES PÚBLICOS, CERTIFICACIONES EXPEDIDAS POR LOS, FUERA DE LA ESFERA DE SU COMPETENCIA. TIENEN EL VALOR DE COPIAS SIMPLES. Conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del Código de Comercio, la fe pública de que gozan los corredores se encuentra limitada por el numeral 64 de ese mismo ordenamiento. Ahora bien, los artículos 2o., fracción III, 5o. y 48, fracción VIII, del Reglamento de Corredores para la plaza de México, establecen el ejercicio legal de la profesión de corredores, disponiendo el artículo 48 que se prohíbe a los corredores: '... VIII. Expedir certificados que no sean de minutas o asientos que consten en su registro o en su archivo'. En consecuencia, las copias de las tarjetas de circulación de un vehículo, exhibidas en un juicio de amparo, certificadas por corredor público, como éste no actúa dentro de la esfera de su competencia, sólo tienen el carácter de copias fotostáticas simples, carentes de valor probatorio pleno. Aun cuando es cierto que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, salvo la de posiciones y las que fueren contrarias a la moral o al derecho, y que conforme al artículo 93, fracción VII, del Código Federal de Procedimientos Civiles, las fotografías (a las que se equiparan las copias fotostáticas) constituyen un medio de prueba reconocido por la ley, también lo es que ello no implica el que las copias exhibidas por las quejas tengan valor probatorio suficiente para acreditar su interés jurídico, pues conforme al artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, el valor de las pruebas fotográficas de documentos sólo será pleno cuando contengan la certificación legal de que corresponden a lo representado en ellas, de manera que en cualquier otro caso su valor probatorio queda al prudente arbitrio judicial.

"Amparo en revisión 5844/83. \*\*\*\*\*. 30 de mayo de 1988. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: José Antonio García Guillén."

"Séptima Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo 181-186, Primera Parte

"Página: 35

"CORREDORES PÚBLICOS, CERTIFICACIONES EXPEDIDAS POR, PARA PROBAR EL INTERÉS JURÍDICO. Conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del Código de Comercio, la fe pública de que gozan los corredores se encuentra limitada por el numeral 64 de ese mismo ordenamiento, el cual los faculta para intervenir en determinados actos respecto de los cuales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65, tienen la obligación de formar diariamente un archivo con las pólizas y actas respectivas que deberán entregar para su guarda, al final de cada ejercicio, al Colegio de Corredores o, en su defecto, a la autoridad habilitante. Además, el artículo

67 del código mencionado dispone que los documentos que hacen prueba plena son las actas y pólizas autorizadas por los corredores, los asientos en sus libros de registro y las copias certificadas de las pólizas, actas y asientos de los actos en que intervengan. Ahora bien, los artículos 2o, fracción III, 5o. y 48, fracción VIII, del Reglamento de Corredores para la Plaza de México, establecen el ejercicio legal de la profesión de corredor, disponiendo el artículo 48 que se prohíbe a los corredores: '... VIII. Expedir certificados que no sean de minutas o asientos que consten en su registro o en su archivo y expedirlos sin copiar íntegramente las partidas originales a que se refieren'. En consecuencia, las copias de las tarjetas de circulación de un vehículo exhibidas en un juicio de amparo, certificadas por corredor público, como éste no actúa dentro de la esfera legal de su competencia, sólo tienen el carácter de copias fotostáticas simples carentes de valor probatorio pleno. Aun cuando es cierto que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, salvo la de posiciones y las que fueren contrarias a la moral o al derecho, y que conforme al artículo 93, fracción VII, del Código Federal de Procedimientos Civiles, las fotografías (a las que se equiparan las copias fotostáticas) constituyen un medio de prueba reconocido por la ley, también lo es que ello no implica el que las copias exhibidas por las quejas tengan valor probatorio suficiente para acreditar su interés jurídico, pues conforme al artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, el valor de las pruebas fotográficas de documentos sólo será pleno cuando contengan la certificación legal de que corresponden a lo representado en ellas, de manera que en cualquier otro caso su valor probatorio queda al prudente arbitrio judicial.

"Amparo en revisión 5328/82. \*\*\*\*\* y otra. 10 de enero de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez."

Al no poderse acreditar legalmente, exclusivamente con la póliza en cuestión la titularidad del inmueble, y en atención a que el interés jurídico, para los efectos del amparo, es aquel derecho subjetivo que se encuentra tutelado por una norma jurídica a favor del promovente del amparo, lo que implica que el quejoso debe ser titular de los derechos afectados por el acto reclamado, interés que es menester que se acredite plenamente y no sólo de modo presuntivo, al resolverse el juicio de amparo, para ese efecto resulta ineficaz entonces dicha póliza, pues con ésta, de manera aislada, no se puede acreditar el interés jurídico en relación con la enajenación del inmueble embargado, por no hacer prueba plena ese documento expedido por el corredor, de que se efectuó la transmisión del dominio del bien a cambio de las acciones y que mediante tal permuta fue adquirido por la empresa quejosa emisora de las acciones representativas del aumento del capital social, dado que dio fe de una enajenación de inmueble que la ley no se lo autoriza, y porque de los artículos 1907, 1908 y 1913 del Código Civil del Estado de Jalisco, así como 2331 del Código Civil Federal, se deduce que la permuta del inmueble enajenado debe constar en escritura pública.

A fin de corroborar que el interés jurídico para efectos de la procedencia del juicio de garantías, una vez que ha sido admitida a trámite la demanda de garantías, debe acreditarse plenamente y no únicamente de manera indiciaria o presuntiva, y que para ese solo efecto sí es menester que la parte quejosa acredite que es titular de los derechos reales del bien inmueble afectado por el acto reclamado en el juicio de amparo -que en el caso a estudio consiste en un inmueble embargado por la autoridad responsable-, en primer lugar, debe tomarse en cuenta lo previsto en el artículo 4o. de la Ley de Amparo, en cuanto consagra el principio de instancia de parte agraviada que rige en el juicio de amparo, el cual consiste en que dicho juicio constitucional solamente puede promoverse por la parte a quien perjudique el acto reclamado, y que se enuncia en los siguientes términos:

"Artículo 4o. El juicio de amparo únicamente puede promoverse por la parte a quien perjudique la

ley, el tratado internacional, el reglamento o cualquier otro acto que se reclame, pudiendo hacerlo por sí, por su representante, por su defensor si se trata de un acto que corresponda a una causa criminal, por medio de algún pariente o persona extraña en los casos en que esta ley lo permita expresamente; y sólo podrá seguirse por el agraviado, por su representante legal o por su defensor."

Según se advierte de la citada transcripción, el juicio de amparo solamente lo puede promover la persona que con el acto reclamado de la autoridad haya sufrido o sufra una lesión o una afectación personal y directa, en alguno de sus derechos sustantivos fundamentales que la Constitución tutela mediante las garantías individuales, como el derecho de propiedad y de posesión de bienes.

Es decir, sólo lo puede promover la parte que con el acto reclamado sufra un agravio actual y no futuro e incierto, en forma directa e inmediata, ya sea en su libertad, en su persona, en su familia, en su domicilio, o bien en sus propiedades (patrimonio) o posesiones; y dicha promoción la puede hacer por derecho propio, o por medio de su representante, por su defensor si se trata de un acto que corresponda a una causa criminal, o por medio de algún pariente o persona extraña en los casos en que la ley lo permita expresamente.

En sentido inverso, cuando el amparo lo promueve quien no sufre con el acto reclamado de la autoridad un agravio actual o inminente en forma directa e inmediata ya sea en su libertad, en su persona, en su familia, en su domicilio, o bien en sus propiedades (patrimonio) o posesiones, el juicio de amparo resulta improcedente, en términos del artículo 73, fracciones V y XVIII, de la Ley de Amparo, que enseguida se transcribe, en relación con el ya transcrito artículo 4o. de la propia ley:

"Artículo 73. El juicio de amparo es improcedente:

"...

"V. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del quejoso;

"...

"XVIII. En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de la ley."

Por los motivos expuestos, a efecto de que no resulte improcedente el juicio de amparo, la parte quejosa en el juicio de garantías debe acreditar plenamente que cuenta con interés jurídico, en virtud de haber sufrido un perjuicio con el acto de autoridad de que se queja, es decir, que el juicio de amparo ha de ser promovido por quien considere que se le han causado lesiones por la privación de algún derecho, posesión o propiedad; ya que el interés jurídico de que habla la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo, no puede referirse a otra cosa sino a la titularidad que al quejoso corresponde, en relación con los derechos, propiedades o posesiones conculcados por el acto de autoridad.

Cabe destacar que si el quejoso no presenta las pruebas idóneas para acreditar que el acto reclamado, como lo es el embargo de un inmueble, afecta sus intereses jurídicos en el juicio de amparo o no se encuentra comprobada tal situación, operará la causa de improcedencia prevista en la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo.

Es por ello que, por tratarse de una cuestión de orden público, el juzgador federal, para determinar la procedencia del juicio de amparo deberá analizar el documento con el que se

pretende acreditar el interés jurídico, esto es, la titularidad del derecho que se estime transgredido por el acto de autoridad, el que debe acreditarse plena y fehacientemente, por lo que en el caso es menester tener la certeza plena de que la parte quejosa es la titular de los derechos reales ejercidos sobre el bien inmueble embargado, sin que ello implique que en el juicio de amparo se decida y se haga un pronunciamiento sobre la cuestión de propiedad del inmueble de referencia, sino que dicho análisis en relación con el valor probatorio de la póliza, deberá realizarse exclusivamente para efectos de comprobar el interés jurídico y, por consecuencia, la legitimación del promovente y la procedencia del juicio de amparo, en congruencia con los criterios ya establecidos de este Alto Tribunal transcritos en esta ejecutoria como los siguientes:

"Novena Época

"Instancia: Segunda Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: V, mayo de 1997

"Tesis: 2a. LII/97

"Página: 333

"INTERÉS JURÍDICO. ES NECESARIO ANALIZAR EL DOCUMENTO CON EL QUE SE PRETENDE ACREDITARLO, AUN CUANDO EL RESULTADO SÓLO SEA PARA DETERMINAR LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE GARANTÍAS. No obstante que no sea el caso de pronunciarse sobre la validez, existencia o nulidad que pudiera resultar respecto del contrato de comodato, exhibido por la quejosa como instrumento demostrativo de su interés jurídico, sí se hace necesario el análisis de dicho contrato, sólo para los efectos de determinar la procedencia del juicio de garantías, lo cual es una cuestión de orden público.

"Amparo en revisión 2707/96. \*\*\*\*\*. 18 de abril de 1997. Cinco votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Jorge Careño Rivas."

Las siguientes tesis corresponden a la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en las que se aprecia que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y en concreto la Primera Sala, en los criterios más recientes, inclusive en los del veintiocho de noviembre de dos mil siete, ha establecido que el interés jurídico en el amparo debe acreditarse plena y fehacientemente.

"Novena Época

"Instancia: Segunda Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: VII, abril de 1998

"Tesis: 2a./J. 21/98

"Página: 213

"INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. LAS COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, POR SÍ SOLAS, NO LO ACREDITAN. Conforme a lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, el valor probatorio de las fotografías de documentos, o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicios. Esta Suprema Corte, en diversas tesis de jurisprudencia, ha sostenido que el quejoso debe probar fehacientemente su interés jurídico, por ello debe estimarse que las copias fotostáticas sin certificación son insuficientes para demostrarlo, si no existe en autos otro elemento que, relacionado con aquéllas, pudiera generar convicción de que el acto reclamado afecta real y directamente los derechos jurídicamente tutelados del quejoso.



"Amparo en revisión 428/89. \*\*\*\*\* 14 de agosto de 1989. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: José Luis Mendoza Montiel.

"Amparo en revisión 1442/89. \*\*\*\*\* 18 de septiembre de 1989. Mayoría de cuatro votos. Ponente y disidente: Atanasio González Martínez. Secretaria: Amanda R. García González.

"Amparo en revisión 2085/89. \*\*\*\*\* 9 de octubre de 1989. Cinco votos. Ponente: Fausta Moreno Flores de Corona. Secretario: Jorge Antonio Cruz Ramos.

"Amparo en revisión 2010/88. \*\*\*\*\* 23 de noviembre de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Manuel Villagordoa Lozano. Ponente: Atanasio González Martínez. Secretario: Pablo Domínguez Peregrina.

"Amparo en revisión 197/98. \*\*\*\*\* 25 de febrero de 1998. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ariel Alberto Rojas Caballero.

"Tesis de jurisprudencia 21/98. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintisiete de marzo de mil novecientos noventa y ocho."

"Novena Época

"Instancia: Primera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XXVI, julio de 2007

"Tesis: 1a./J. 61/2007

"Página: 175

"TARJETA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR. NO ES UN DOCUMENTO IDÓNEO, POR SÍ MISMO, PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO DE QUIEN PROMUEVE EL JUICIO DE AMPARO EN CALIDAD DE PROPIETARIO DEL VEHÍCULO AUTOMOTRIZ A QUE SE REFIERE. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido en diversas tesis que el interés jurídico en el juicio de amparo debe acreditarse fehacientemente y no inferirse con base en presunciones. El interés jurídico está directamente vinculado con el derecho que se dice vulnerado por el acto de autoridad, por lo cual, cuando se acude al juicio de amparo reclamando el acto consistente en el embargo trabado sobre un vehículo automotriz por afectar el derecho de propiedad del quejoso, debe demostrarse que el quejoso es titular de tal derecho a fin de demostrar el interés jurídico en el juicio de amparo. Ahora bien, la tarjeta de circulación vehicular sólo permite la identificación del vehículo automotriz referido en ella, es decir, su alcance probatorio se limita a comprobar que el vehículo que describe cuenta con el permiso de circulación respectivo; de ahí que dicha tarjeta, por sí misma, no sea un documento idóneo para acreditar la propiedad del vehículo, pues sólo establece una presunción respecto de ese derecho y, como se ha dicho, el interés jurídico debe acreditarse fehacientemente y no con base en presunciones.

"Contradicción de tesis 153/2006-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito, Tercer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Cuarto Circuito, Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

"Tesis de jurisprudencia 61/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión

de fecha veinticinco de abril de dos mil siete."

"Novena Época

"Instancia: Primera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XXVII, enero de 2008

"Tesis: 1a./J. 168/2007

"Página: 225

"INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.-El artículo 4o. de la Ley de Amparo contempla, para la procedencia del juicio de garantías, que el acto reclamado cause un perjuicio a la persona física o moral que se estime afectada, lo que ocurre cuando ese acto lesiona sus intereses jurídicos, en su persona o en su patrimonio, y que de manera concomitante es lo que provoca la génesis de la acción constitucional. Así, como la tutela del derecho sólo comprende a bienes jurídicos reales y objetivos, las afectaciones deben igualmente ser susceptibles de apreciarse en forma objetiva para que puedan constituir un perjuicio, teniendo en cuenta que el interés jurídico debe acreditarse en forma fehaciente y no inferirse con base en presunciones; de modo que la naturaleza intrínseca de ese acto o ley reclamados es la que determina el perjuicio o afectación en la esfera normativa del particular, sin que pueda hablarse entonces de agravio cuando los daños o perjuicios que una persona puede sufrir, no afecten real y efectivamente sus bienes jurídicamente amparados.

"Amparo en revisión 1441/88. \*\*\*\*\*. 29 de agosto de 1988. Cinco votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Jaime Raúl Oropeza García.

"Amparo en revisión 1522/97. \*\*\*\*\*. 2 de diciembre de 1998. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana Mureddu Gilabert.

"Amparo en revisión 204/2002. \*\*\*\*\*. 18 de septiembre de 2002. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: José de Jesús Bañales Sánchez.

"Amparo en revisión 964/2005. \*\*\*\*\*. 10 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Joaquín Cisneros Sánchez.

"Amparo directo en revisión 1035/2007. \*\*\*\*\*. 5 de septiembre de 2007. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Miriam Flores Aguilar.

"Tesis de jurisprudencia 168/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiocho de noviembre de dos mil siete."

Además, conforme a la tesis de la anterior Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, que se reproduce enseguida, es menester que se demuestre la propiedad y la posesión del inmueble afectado por el acto de la autoridad responsable, para que se considere afectado el interés jurídico de la quejosa en el juicio de amparo, a cuyo efecto por sí sola es ineficaz la póliza del corredor público que no puede dar fe de actos relacionados con la enajenación de inmuebles.

"Quinta Época

"Instancia: Segunda Sala

"Fuente: Informes

"Informe 1949

"Página: 42

"INTERÉS JURÍDICO.-Si la quejosa no demostró la propiedad ni la posesión de un predio que dice se pretende afectar indebidamente, y las autoridades agrarias no han reconocido esa propiedad o posesión, es incuestionable que no existe afectación del interés jurídico de la quejosa y debe sobreseerse el juicio de garantías, conforme a los artículos 73 fracción XV y 74, fracción III de la Ley de Amparo.

"Amparo 3521/49. \*\*\*\*\*: 11 de julio de 1949. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Octavio Mendoza González. Ponente: Nicéforo Guerrero."

En ese orden de ideas, esta Primera Sala advierte que si bien en términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los documentos privados no objetados en juicio podrían hacer prueba plena, esta regla no es aplicable en tratándose de documentos en los que se hace constar un acto traslativo de dominio de inmuebles, no autorizado por la ley a la función de los corredores públicos, los cuales, para tener eficacia probatoria y surtir efectos contra terceros requieren de ser expedidos en los términos de la legislación civil aplicable.

Como ya se señaló, en el caso de una póliza expedida por un corredor público, con la que se pretende acreditar la enajenación de un inmueble aportado para el pago de las acciones materia del aumento del capital de la sociedad mercantil, involucra un acto del que no podía dar fe el corredor público y, por tanto, en ese punto específico de la enajenación del inmueble, sólo puede considerarse como un simple documento privado, el cual por sí solo, con ese único documento no es válido tener por acreditado el interés jurídico del quejoso que lo legitime para figurar como quejoso en el juicio de amparo, pues la circunstancia de haber sido expedido por quien carecía de facultades para dar fe de la transmisión del inmueble, imposibilita determinar de manera plena y fehacientemente si la reclamación constitucional es derivada de actos anteriores o posteriores a la ejecución del embargo de dicho bien.

Con el criterio que en esta ejecutoria se establece se garantiza la legalidad y certeza jurídica que debe imperar en este tipo de reclamaciones y se evita que el juicio de amparo sea promovido con fines deshonestos.

En conclusión, debido a que los artículos 6o., fracción V y 20, fracción XI, de la Ley Federal de Correduría Pública así como el artículo 53, fracción I, de su reglamento no permiten al corredor público actuar como fedatario en actos jurídicos relacionados con la enajenación de inmuebles, es inconcuso que la póliza expedida por el corredor público en el punto relativo a la enajenación del inmueble en cuestión, no podría constituir un documento eficaz por sí solo para acreditar la titularidad (dominio) del inmueble ni, por ende, el interés jurídico de la promovente del amparo solicitado en contra del embargo del propio inmueble.

Con base en las consideraciones jurídicas que anteceden, el criterio que debe adoptarse para resolver la presente contradicción de tesis, es el relativo a que la póliza expedida por el corredor público en la que consta una asamblea de accionistas sobre aumento de capital y que se pagaron las acciones con la aportación de un bien inmueble, por sí sola carece de eficacia para acreditar el interés jurídico en el amparo promovido por la empresa quejosa contra el embargo del citado inmueble.

Consiguientemente, debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio que sustenta esta Primera Sala en la presente resolución, del siguiente rubro y texto:

**INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. LA PÓLIZA EXPEDIDA POR UN CORREDOR PÚBLICO EN LA QUE CONSTA EL PAGO DE ACCIONES DEL CAPITAL SOCIAL DE UNA EMPRESA CON LA APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES, POR SÍ SOLA ES INEFICAZ PARA**

ACREDITARLO.-Acorde con el artículo 18 de la Ley Federal de Correduría Pública, los actos jurídicos, convenios o contratos mercantiles en los que puede intervenir el corredor público como fedatario se hacen constar en un instrumento denominado póliza. Por otro lado, los artículos 6o., fracción V, y 20, fracción XI, de dicha ley, y el numeral 53, fracción I, de su reglamento prohíben al corredor público actuar como fedatario en actos jurídicos no mercantiles, en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil. Así, resulta evidente que los corredores públicos están impedidos para dar fe de la enajenación de inmuebles aportados para el pago de acciones del capital de una sociedad mercantil y, por tanto, al expedir una póliza tocante a esa operación se excederían en la esfera competencial de sus atribuciones. En ese sentido, se concluye que la póliza expedida por un corredor público en la que consta el pago de acciones de capital social de una empresa con aportaciones de bienes inmuebles, por sí sola es ineficaz para acreditar el interés jurídico en el amparo solicitado contra el embargo de tales inmuebles, ya que no es apta para demostrar su titularidad. En efecto, conforme a los artículos 129 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles la indicada póliza, en lo relativo a la referida enajenación, no puede considerarse un documento público que haga prueba plena, sino que sólo constituye un documento privado que no prueba fehacientemente los hechos declarados en él, según los artículos 133 y 203 del citado código, en tanto que la circunstancia de haberlo expedido quien carecía de facultades legales para ello imposibilita determinar irrefutablemente si la reclamación constitucional se deriva de actos anteriores o posteriores a la ejecución del embargo.

Finalmente, en acatamiento a lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley de Amparo, la tesis de jurisprudencia que se sustenta en este fallo deberá identificarse con el número que le corresponda, y remitirse a la Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis para su publicación en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, a la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a los Tribunales de Circuito y a los Juzgados de Distrito para su conocimiento.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.-Sí existe la contradicción de tesis a que este expediente se refiere, en los términos del considerando sexto de esta resolución.

SEGUNDO.-Debe prevalecer con carácter de jurisprudencia, el criterio sustentado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a la tesis redactada en el último considerando del presente fallo.

TERCERO.-Dése publicidad a la tesis de jurisprudencia que se sustenta en la presente resolución, en términos del artículo 195 de la Ley de Amparo.

Notifíquese; envíese testimonio de esta resolución a los tribunales contendientes y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: José de Jesús Gudiño Pelayo (quien manifestó que formulará un voto concurrente), Juan N. Silva Meza (ponente), Olga Sánchez Cordero de García Villegas y presidente Sergio A. Valls Hernández. En contra del emitido por el señor Ministro José Ramón Cossío Díaz, quien a su vez manifestó el deseo de realizar un voto particular.

En términos de lo previsto en el artículo 3, fracción II, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en ese

supuesto normativo.

**LETRA "D"**

No.	Iniciativa	Origen	Turno o Trámite	Materia	Propuesta
1	Con Proyecto de decreto que reforma los artículos 6, en sus fracciones V, VI y VII, 18 y 21, fracción III; y se adicionan las fracciones XI y XII al artículo 20, por lo que el contenido de la fracción actual XI llevará ahora el ordinal XIII, de la <b><u>Ley Federal de Correduría Pública.</u></b>	Diputada <b>Nora Elena Yu Hernández</b>  (PRI)	<i>Se turnó a las <b>Comisiones Unidas de Justicia y Derechos Humanos y de Economía.</b></i>	Mercantil	<p><b><u>Precisar la función del Corredor Público como agente de Comercio, evitando incertidumbre y falta de seguridad jurídica en conflictos judiciales.</u></b></p> <p>1. Determinar como función del corredor público actuar como fedatario público para hacer constar contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles, y de los que para su validez requieran otorgarse en escritura pública conforme a las leyes; así como la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, así como para hacer constar hechos consistentes en diligencias en que las leyes mercantiles expresamente le faculden para actuar; actuar como fedatario en la constitución y protocolización de actas de asambleas de sociedades mercantiles, excepto en los casos en que deban formalizarse actos que conforme a las leyes de las Entidades Federativas requieran de escritura pública para su validez; cotejar y certificar, exclusivamente, copias de pólizas o actas otorgadas ante ellos.</p> <p>2. Precisar la prohibición de los corredores públicos de actuar como fedatario en actos jurídicos no mercantiles, en tratándose de inmuebles, y en aquellos casos en que para su validez el acto deba otorgarse en escritura pública, de conformidad con las leyes, y dar fe de hechos fuera de las diligencias en que expresamente las leyes mercantiles le permitan actuar; actuar como fedatarios, aún cuando se modifique o altere su denominación, se trate de actos jurídicos, convenios o contratos innominados, intervengan sujetos que por su actividad sean calificados de comerciantes, o se refieran a cosas mercantiles o se denomine un acto como mercantil cuando el acto real tenga otra naturaleza</p>