

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

DIRECCION GENERAL DE REGISTROS COMERCIALES
Oficio Núm. 413.95.2076.

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

México, D.F., a 5 de julio de 1995.

A LOS CORREDORES PUBLICOS DEL PAIS

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NUM. 1 SOBRE CORREDURIA PUBLICA

En respuesta a las consultas formuladas por algunos Colegios de Corredores Públicos, respecto de la intervención que el corredor público (habilitado conforme a la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento) puede tener en materia inmobiliaria, me permito hacer de su conocimiento el siguiente criterio interpretativo, con fundamento en los artículos 2°, 3°, 6°, 15 fracción X, 18 y 21 de la Ley Federal de Correduría Pública; 1°, 2°, 3°, 6°, 53, 55, 56 y 57 de su Reglamento; y 24 fracciones XV y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial:

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles; así como...".

Dicha interpretación es errónea al afirmar como limitante de un todo, lo que en rigor corresponde a una sola de sus partes; y ello porque el corredor público ni actúa solamente con fedatario (como se desprende de las fracciones I a IV y VII del mencionado numeral, que se refieren a funciones de mediación, valuatorias, de arbitraje y de asesoría jurídica), ni lo hace únicamente dentro del campo del derecho mercantil (como se deduce de las fracciones II y VII del artículo mencionado, que de ninguna manera restringen su actividad a dicho campo, o de preceptos como el establecido en el artículo 181 de la Ley de la Propiedad Industrial, que permite la intervención del corredor en el otorgamiento de poderes por parte de personas morales mexicanas para que sus representantes puedan interponer solicitudes o promociones ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, lo que constituye, con claridad, una intervención administrativa), y además de que en materia mercantil el legislador estableció un tratamiento de salvedad a la excepción inmobiliaria, como se demuestra en la presente resolución.

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

C.- En cuanto a las facultades específicas del corredor en materia inmobiliaria, en primer lugar procede analizar la fracción V del artículo 6° de la Ley Federal de Correduría Pública, la cual establece que al corredor público le corresponde "Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles; así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, y en el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de acuerdo con

La citada fracción en su primera parte establece como regla general que el corredor público puede intervenir como fedatario en toda clase de actos de naturaleza mercantil, excepto cuando se relacionen con inmuebles, y después en la segunda parte de la misma fracción se señalan casos especiales (regulados por leyes mercantiles) que se encuentran perfectamente comprendidos dentro de la referida regla general, los cuales resultaba innecesario incluir en dicha fracción, a menos de que se tratara en tales

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

supuestos de una salvedad a la mencionada prohibición inmobiliaria. La manera en como se encuentra redactado dicho precepto nos muestra que la prohibición al corredor para actuar como fedatario en actos mercantiles referidos a inmuebles no se aplica a los casos de emisión de obligaciones y otros títulos valor, ni en hipotecas sobre buques navíos y aeronaves, ni en el otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o avío.

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

Por lo tanto, se afirma que la excepción en materia de inmuebles que se impone a las facultades fedatarias de los corredores no es una prohibición absoluta, pues dicha excepción sólo le resulta

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

aplicable a los actos, convenios y contratos de naturaleza mercantil y además dicha prohibición no es total, ya que el corredor puede intervenir en actos mercantiles relativos a inmuebles en los casos que señala la Ley Federal de Correduría Pública y en los demás en que lo prevea alguna otra ley.

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

D.- En segundo lugar procede analizar la fracción VI del artículo 6° de la Ley Federal de Correduría Pública, cuyo texto señala que al corredor público le corresponde "Actuar como fedatario en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

Esto es así, porque el criterio contrario nos llevaría a interpretaciones absurdas tales como que el corredor no puede actuar como agente mediador o fungir como perito valuador respecto de bienes raíces, ni como árbitro en controversias o asesor jurídico en asuntos que se refieran a ellos, o incluso actuar como fedatario en actos societarios que impliquen la traslación de dominio de inmuebles conforme a la Ley de la materia, lo que haría prácticamente nugatoria la clara voluntad del legislador de otorgar facultades reales al corredor en dichas actividades y en materia de sociedades mercantiles.

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

Las interpretaciones expresadas en los incisos anteriores se

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

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

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

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

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

IV.- En el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, así como en aquellos otros créditos en los que la intervención del corredor esté prevista por dicha ley u otros ordenamientos legales aplicables;

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

VI.-

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

Art. 55.- El corredor está autorizado para tramitar la inscripción de pólizas y actas ante la 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."

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

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

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

"Ley de la Propiedad Industrial:

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

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

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

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

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del

I. Criterio Interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

Crédito:

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

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

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

Ley Federal de Instituciones de Fianzas:

Art. 31.- El fiado, obligado solidario o contrafiador, expresamente y por escrito, podrán afectar, en garantía del

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

cumplimiento de sus obligaciones con las instituciones de fianzas bienes inmuebles de su propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El documento en que se haga la afectación, ratificado por el propietario del inmueble ante juez, notario, corredor público, o la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, se asentará, la petición de las instituciones en el Registro Público de la Propiedad.

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

Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales:

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

Reglamento de la Ley Minera:

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

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

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

I.- Tipo de acto, contrato o convenio;

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

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

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

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

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

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

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

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

I.- Nombre de la parte o partes afectadas;

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

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

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

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

Por lo expuesto y fundado,

S E R E S U E L V E

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

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

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

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

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

5.- El corredor público podrá actuar como fedatario público para hacer constar la emisión de obligaciones y otros títulos valor (como los certificados de participación) con garantía hipotecaria en los términos de artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en la constitución de hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves conforme a lo dispuesto por los artículos 90 de la Ley de Navegación y 47 de la Ley de Aviación Civil; y en el otorgamiento de toda clase de créditos refaccionarios y de habilitación o avío con garantía hipotecaria

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial

en los términos de las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

6.- El corredor público podrá intervenir como fedatario público en todos los actos regulados por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos que como consecuencia de dichos actos se aporte o transmita la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos a las sociedades mercantiles y cuando las sociedades los transmitan a sus socios o accionistas, en los términos de los artículos 5°, 9°, 11, 89 95, 100, 101, 135, 213, 216, 222, 228 Bis, 246, 247, 248 y 257, entre otros de la referida Ley.

7.- El corredor público podrá intervenir para ejercer cualquiera de las funciones anteriores en los actos que las leyes o reglamentos federales, sean o no de naturaleza mercantil, le otorguen la facultad de hacerlo, aún cuando se trate de inmuebles, por referirse a "corredor público", "notario" o "fedatario público", con fundamento en el artículo 6° del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública.

8.- En cuanto a las facultades del corredor público para actuar como fedatario en los hechos relacionados con la actividad mercantil que se refieran a inmuebles, se estará a lo que establezca el criterio respectivo, en virtud de que dicho

I. Criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio.y Fomento Industrial

supuesto no fue objeto de análisis en esta resolución.

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

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

EL DIRECTOR GENERAL.

RAYMUNDO VAZQUEZ CASTELLANOS.