

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

### OPINION DEL CONSEJO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL A LA CONSULTA FORMULADA POR DON LUIS ALBERTO SANCHEZ TAPIA RESPECTO DE UN CRITERIO INTERPRETATIVO EMITIDO POR EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS COMERCIALES DE LA SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL.

El señor notario Luis Alberto Sánchez Tapia, titular de la notaría número 34 del Distrito Federal, formuló al Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, una consulta pidiendo opinión respecto del criterio interpretativo, fechado el 5 de julio de 1995, emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, sobre las funciones del corredor público en materia de inmuebles.

Tal consulta la plantea básicamente para entender el alcance y la validez legal que pueda tener dicho criterio interpretativo, considerando que los notarios ejercen gran parte de su actividad profesional en la materia inmobiliaria, por lo que es de su interés y también del interés general del gremio notarial, conocer las facultades que tienen los corredores públicos en dicha materia.

En tal virtud, y con fundamento en lo dispuesto por los arts. 17 fracción V y 152 fracción IV de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, 21 y 22 del Reglamento del Consejo de Notarios del Distrito y Territorios Federales y 46 y 47 de los Estatutos del Colegio de Notarios del Distrito Federal, el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal resuelve la consulta formulada en los siguientes términos:

1.- En primer lugar, debemos precisar brevemente en que consiste la interpretación de las leyes.

Interpretar implica desentrañar algún texto que es oscuro o ambiguo; la interpretación nos lleva a esclarecer el sentido de

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

algo y en materia jurídica el de los textos legales faltos de claridad.

Según el método tradicional de interpretación o Escuela Exegética toda interpretación debe partir del texto de la ley, por lo que toda decisión judicial debe estar bajo la letra de la ley y solo en caso de insuficiencia se debe acudir a la analogía, pero siempre apegándose al texto legal.

Al efecto dice García Maynez, citando a Fenet:

"La labor de exégesis no es siempre difícil. El texto legal puede ser claro, tan claro que no surja ninguna duda sobre el pensamiento de sus redactores. En tal hipótesis, debe aplicarse en sus términos. "Cuando una ley es clara, no es lícito eludir su letra, so pretexto de penetrar su espíritu". En esta coyuntura, la interpretación resulta puramente gramatical".<sup>1</sup>

Doctrinalmente se clasifica a la interpretación en:

- a).- Auténtica o legislativa, que es la que lleva a cabo el propio órgano legislativo encargado de elaborar las normas.
- b).- Judicial o usual, la que realiza el órgano jurisdiccional para dictar una resolución; y
- c).- Doctrinal, la que efectúan los especialistas del derecho.

Así, la interpretación judicial o usual, reconocida y regulada en nuestro derecho positivo, puede ser declarativa, caso en el cual, las palabras empleadas en la ley coinciden con el sentido esencial de la norma y puede ser también restrictiva o extensiva, según se trate de una ley con un sentido mas amplio o mas restringido que la esencia de la norma, de manera que debe disminuirse o ampliarse la letra de la ley en uno u otro caso.

Ahora bien, nuestra ley fundamental, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiriéndose a la interpretación

---

<sup>1</sup> García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, México, 1975. pp. 334.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

de la ley, dispone en su art. 14: "En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho".

A este respecto nos dice también García Maynez:

"INTERPRETACION E INTEGRACION DE LA LEY CIVIL.- El párrafo cuarto del artículo 14 constitucional no es sólo regla de interpretación, sino de integración. Tiene indudablemente el defecto de referirse de modo exclusivo al acto por el cual un negocio es fallado, como si los problemas hermenéuticos, en esta materia, únicamente pudieran presentarse cuando el juez dicta sentencia. Las cuestiones interpretativas surgen no sólo al resolver los conflictos, sino en cualquier acto de aplicación de leyes....."<sup>2</sup>

En concordancia con la disposición constitucional, el art. 19 del Código Civil para el Distrito Federal, (para estos efectos norma de índole federal) establece: "Art. 19.- Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho".

Para finalizar este punto, el connotado autor antes citado, haciendo referencia a los principios generales del derecho y específicamente al de la equidad nos dice:

"PAPEL QUE LA EQUIDAD DESEMPEÑA EN EL DERECHO MEXICANO.- El artículo 14 constitucional, en su último párrafo, dice que "en los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho". Si se acepta que la equidad es un principio general, el más general de los principios del derecho, tendrá que admitirse

---

<sup>2</sup> ob. cit. pp. 380 y 381.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

que desempeña entre nosotros papel supletorio, y que, en los casos en que no hay ley aplicable a una situación especial, y el juez ha agotado los recursos de la interpretación jurídica anteriormente explicados, puede y debe inspirarse, al dictar su sentencia, en principios de equidad".<sup>3</sup>

"La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido, en relación con la equidad, la tesis siguiente: "Mientras haya normas legales de aplicación al caso, no hay por qué tratar de corregirlas, sustituyéndolas por un criterio subjetivo; mientras la ley no haya reconocido positivamente los dictados de la equidad, éstos no constituyen el derecho, y los jueces cometerían grave error si quisieran modificarla en obsequio de aquélla, o mejor dicho, de lo que consideran como equidad, pues tal cosa implicaría un peligro de arbitrariedad. No tiene, por tanto, la equidad, en nuestro derecho, valor jurídico correctivo o supletorio de las normas legales". Estamos enteramente de acuerdo con la Corte Suprema en el punto en que afirma que la equidad no tiene en nuestro derecho valor jurídico correctivo de las normas legales; creemos asimismo que existiendo ley aplicable a determinado caso, no está el juez autorizado para corregirla, so pretexto de que su aplicación estricta implicaría la realización de una injusticia".<sup>4</sup>

A nuestro entender queda claro que conforme a los razonamientos, citas y fundamentos expresados, que son de total contundencia, no es permisible forzar razonamientos para dar a la norma jurídica otro sentido, si la expresión utilizada por el legislador es de tal modo clara, que su significado coincide sin lugar a dudas con dicha expresión.

Si pensamos que el interpretar la ley consiste precisamente en

---

<sup>3</sup> Ob. cit. pp. 385.

<sup>4</sup> Ob. cit. pp. 386 y 387.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

desentrañar su significado, cuando analizamos las disposiciones citadas en el criterio que es materia de la presente opinión, llegamos a la conclusión de que su autor utiliza argumentos complicados y confusos que además parten de bases falsas como veremos mas adelante, no obstante que tales disposiciones son a todas luces claras, precisas y apoyadas en nuestra Carta Magna.

2.- Antes de entrar al fondo del tema expresado en el criterio materia de esta opinión, debemos revisar si existe fundamento para emitirlo, pues nos parece audaz e inadmisibile que su autor afirme por ejemplo en una de sus partes:

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

Al leer el párrafo transcrito, nos imaginamos tener ante los ojos una resolución dictada por nuestro poder judicial, cuando de manera sorprendente, es un texto preparado en una de las Direcciones que integran la Secretaría de Comercio, dependiente del Poder Ejecutivo Federal.

Para emitir el referido criterio interpretativo el autor se funda en diversas disposiciones de la Ley Federal de Correduría Pública y del Reglamento de la misma, ninguna de las cuales le permite su apoyo.

Asimismo, pretende basarse en las fracciones XV y XVII del art. 24 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, que establecen:

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

"XV.- Atender y resolver las consultas sobre asuntos de su competencia que le sean formuladas por las autoridades encargadas

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notaríos del Distrito Federal

---

del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y los colegios de corredores;

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

Como se aprecia, la disposición en que pretende fundar su criterio el Director de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, regula, entre otras atribuciones, las de atender y resolver consultas sobre asuntos de su competencia que le formulen las autoridades encargadas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como los colegios de corredores y vigilar el cumplimiento de disposiciones en materia de correduría pública, Registro Público de Comercio y otros asuntos mercantiles, por lo que obviamente no aparece que la mencionada Dirección General de Registros Comerciales pueda dictar "criterios interpretativos" que pretenden ser de aplicación general, cuando, como hemos visto, la interpretación de las leyes en México está reservada a nuestros órganos jurisdiccionales.

Es evidente pues, que el servidor público autor del criterio, arrogándose facultades que no le corresponden y partiendo de sofismas y falacias, pretende confundir a los destinatarios de las disposiciones legales que analiza, cuando tales disposiciones son de tal modo claras, que parece ocioso tratar de desentrañar su significado.

3.- Nos parece fundamental ahora, revisar algunas disposiciones constitucionales que sustentan nuestro sistema federal, pues en nuestra opinión, además de interpretar lo que no amerita interpretación, de partir de bases falsas y de no apoyar su criterio en disposiciones legales, su autor parece proponer

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

una invasión de soberanías de los Estados de nuestra República, lo que es sumamente grave.

Pasamos a hacer una breve reflexión de ello.

Según nuestros artículos 40 y 41 constitucionales, el Estado Federal en México está compuesto por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior pero unidos en una Federación; la soberanía se ejerce por medio de los Poderes de la Unión en los casos de la competencia de éstos y por los de los Estados en lo que toca a sus regímenes interiores, sin que en ningún caso puedan contravenirse las estipulaciones del Pacto Federal.

Así, por disposición de nuestra Ley fundamental, todo aquello que no esté expresamente atribuido a la Federación es competencia de las entidades federativas.

El maestro Carlos Arellano García, al analizar las bases contenidas en el artículo 121 de nuestra Constitución Política, disposición que es pilar del federalismo mexicano, nos dice:

"En suma, la primera base del artículo 121, en nuestra opinión amerita los siguientes comentarios:

a).- Pretende dejar establecido un principio aceptable: la facultad legislativa de los Estados se limita a su propio territorio....En la fracción II del artículo 121 Constitucional se preceptúa que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

Esta base nos sugiere los siguientes comentarios:

a).- En materia inmobiliaria la regla "lex rei sitae" es aceptada de manera unánime por la doctrina. El poder público en cuya jurisdicción se encuentran los bienes inmuebles tiene la posibilidad material de actuar respecto de dichos bienes no susceptibles de ser trasladados a lugar diverso. Al recoger esta máxima el precepto constitucional se hace eco del criterio predominante y el dispositivo resulta acertado."<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Arellano García, Carlos. Derecho Internacional Privado. Ed. Porrúa. 1984. pp. 677 y 678.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

Al leer detenidamente algunas disposiciones de nuestra Constitución Política, llegamos a la conclusión de que no existe fundamento alguno para aplicar a la materia inmobiliaria, leyes que no sean las del lugar de ubicación de los propios inmuebles, salvo que se trate de los de naturaleza federal, que tienen un tratamiento distinto, principalmente en la Ley General de Bienes Nacionales.

El artículo 73 de la ley fundamental, enumera las facultades que tiene El Congreso de la Unión, sin que se aprecie que se le haya atribuido la de legislar en la materia inmobiliaria.

El artículo 121 fracción II que ya mencionamos en la opinión del tratadista Arellano García, dispone que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación y el 124 establece que: "Las facultades que no están expresamente concedidas por ésta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados."

Con ésto, podemos decir que una de las medidas mas importantes para conservar en México el Estado de Derecho y el régimen de seguridad jurídica, es la de promover la participación social de todos los sectores de nuestra población, ello debe tener su apoyo principal en el sistema federal que nos rige.

Tan es así, que el propio Presidente de la República, Doctor Ernesto Zedillo Ponce de León, al inagurar el Foro Nacional "Hacia un Auténtico Federalismo", el 29 de marzo de 1995, afirmó: "...hoy en México el centralismo es opresivo y retrógrado, socialmente insensible e ineficiente....".

En tal foro, el Presidente de la República propuso, a nuestro parecer acertadamente, un federalismo en el ejercicio pleno de la soberanía estatal y de la libertad de los municipios.



## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

4.- Aun cuando está de mas en nuestra opinión, y por las razones mencionadas, entrar al análisis de las cuestiones citadas en el referido criterio, con el fin de dar al notario que nos plantea la consulta, un panorama mas completo del tema, y considerando que se trata de un asunto del interés general del gremio notarial, pasamos también a resolver en ese aspecto dicha consulta, tratando los temas en el mismo orden en que lo hace el autor del criterio, para una mejor concordancia.

A).- Cuando cita el art. 6 de la Ley Federal de Correduría Pública, afirma que el corredor público ni actúa solamente como fedatario, ni lo hace únicamente dentro del campo del derecho mercantil.

Al respecto opinamos que, efectivamente el corredor público no actúa solamente como fedatario, como se aprecia de la lectura de las diversas fracciones del art. 6 de la Ley citada, pero su competencia sí está restringida sin lugar a dudas al ámbito del derecho mercantil.

El propio Código de Comercio regulaba originalmente las atribuciones y obligaciones de los corredores en su Título Tercero, artículos del 51 al 74, el primero de los cuales disponía:

Art. 51.- "Corredor es el agente auxiliar del comercio con cuya intervención se proponen, ajustan y otorgan los contratos mercantiles".

Reglamentando el citado Título Tercero del Código de Comercio, nació el Reglamento de Corredores para la Plaza de México, que rigió a partir del 10. de noviembre de 1891 y que a la postre fue abrogado por el vigente Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 4 de junio de 1993.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

Por lo anterior, nos parece que intentar dotar al corredor público de una competencia que no tiene, como es la relativa a la de poder actuar en la materia inmobiliaria a través de un infundado criterio, implica retorcer las disposiciones legales de una manera inadmisibles.

El autor del criterio pretende además apoyar su dicho haciendo referencia a disposiciones aisladas, contenidas en diversos cuerpos legislativos, en las que no encontramos desde luego, sustento alguno para, ni remotamente, admitir lo que afirma.

Así, cita por ejemplo el art. 181 de la Ley de Propiedad Industrial (habiendo querido seguramente referirse a la Ley de Fomento y Protección de la Propiedad Industrial), diciendo que ésta permite la intervención del corredor en el otorgamiento de poderes para interponer solicitudes o promociones ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, lo que constituye una "intervención administrativa".

Al efecto negamos categóricamente tal afirmación, pues la posibilidad de ratificar las firmas en una carta poder, no le confiere al corredor facultades administrativas, toda vez que sus facultades están restringidas de origen, como vimos, al campo del derecho mercantil.

No debemos confundir ni comparar el hecho de ratificar una carta poder ante un notario o corredor, con el acto de otorgar tal poder en escritura pública, actuación que está reservada exclusivamente al notario, que es el fedatario facultado para revestir de forma jurídica al poder.

La ratificación implica sólo la confirmación por parte del fedatario (notario o corredor) de la identidad del o de los otorgantes y de que las firmas que calzan el documento efectivamente fueron asentadas por ellos.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

La facultad que tiene el corredor de ratificar firmas en aquellos actos de naturaleza mercantil que la ley no reserve a otro fedatario desde luego no constituye una "intervención administrativa" del corredor como afirma el autor del criterio, y tampoco implica excepción alguna al régimen previsto en el art. 6 de la Ley Federal de Correduría Pública, cuyo contexto está limitado a los actos de naturaleza mercantil.

El otorgamiento del poder (que en los diversos Códigos Civiles de nuestra República recibe un tratamiento igual al del contrato de mandato) está reservado, por ser un acto o contrato de naturaleza esencialmente civil y no mercantil, a los notarios, en consecuencia, su regulación sólo la pueden llevar a cabo las legislaturas de los Estados al igual que en la materia inmobiliaria, como veremos mas adelante.

Nuestro Código de Comercio al regular la comisión mercantil, excluye la representación en esta materia, disponiendo en su artículo 285 que cuando el comisionista contrate expresamente en nombre del comitente no contraerá obligación propia y sus derechos y obligaciones se regirán por las disposiciones del derecho común; esto implica que el legislador excluyó de origen, en este ordenamiento, la materia de la representación por considerarla estrictamente de derecho civil, pues la norma citada se incluyó en el Código de Comercio desde su entrada en vigor, en 1889.

Volviendo al criterio que es materia de la presente opinión, cabe hacer notar que el citado artículo 181 de la Ley de Fomento y Protección de la Propiedad Industrial en su parte conducente establece:

"Art. 181.- Cuando las solicitudes y promociones se presenten por conducto de mandatario, éste deberá acreditar su personalidad:....III. En los casos no comprendidos en la fracción

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

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".

De la lectura de la disposición antes citada se aprecia que un supuesto es el del instrumento público, que debe ser siempre otorgado ante notario y otro el de la carta poder con ratificación de firmas que pueden llevar a cabo el notario o el corredor; así, es claro que tal disposición legal distingue entre el poder que debe constar en instrumento público, por ser un acto jurídico de carácter civil y la mera ratificación de firmas ante un fedatario que puede constar, aquí sí, ante el notario o el corredor.

Es claro que es la legislación local la que regula la forma de actos jurídicos como es el caso de los poderes. La ley del notariado para el Distrito Federal dispone en su artículo 10:

"Notario es un Licenciado en Derecho investido de fé pública; facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos..."

Si el acto jurídico no se otorga en la forma exigida por la ley, se produce la nulidad relativa del mismo, y cualquiera de los interesados puede exigir, incluso judicialmente, que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley; así lo establece el artículo 2232 del Código Civil para el Distrito Federal:

"Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley".

Por estas razones, que citamos escuetamente por brevedad,

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notaríos del Distrito Federal

---

pensamos que el legislador federal; tanto en el caso de la Ley de Fomento y Protección de la Propiedad Industrial, como en el caso de otras normas legales que cita el autor del criterio, dispuso acertadamente en tratándose de los poderes, que un supuesto es el del instrumento público (de la competencia del notario) y otro el de la carta poder con ratificación de firmas (de la competencia del notario y del corredor).

Para corroborar lo anterior, el propio dictamen de la Comisión de Comercio de la Cámara de Diputados, aprobó tajantemente la decisión del Senado de la República, respecto de la iniciativa de Ley Federal de Correduría Pública, con la resolución que citamos:

"El Proyecto de Ley Federal de Correduría Pública, enviado por el Senado a ésta Cámara, acepta en lo general el contenido de la Iniciativa.

Sin embargo, tras el exhaustivo análisis efectuado, la Cámara de Origen, realizó las siguientes modificaciones:

1.- ARTICULO 6o. FRACCION VI.

En el Senado se suprimió de ésta fracción lo correspondiente al otorgamiento, modificación o revocación de poderes por parte de los corredores públicos.

La Comisión que dictamina considera acertada esta decisión debido a que esta facultad corresponde única y exclusivamente a los notarios, debido a su carácter eminentemente civil y su pertenencia al ámbito local.

Por tanto, al delimitar esta Ley las facultades de ambos servidores, y a fin de evitar confusiones y errores entre el público en general, es conveniente evitar la duplicidad de funciones".

B) y C).- No compartimos tampoco el punto de vista del autor

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

del criterio cuando dice que la última parte del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública establece que las funciones enumeradas en tal disposición "...se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se consideran exclusivas de los corredores públicos..."; afirmando que por las diferentes materias a que se refieren las funciones del corredor, éstas serán aplicables sólo a los actos que regula cada fracción de la citada disposición "...sin que sea válido inferir que las limitaciones señaladas en una fracción deban aplicarse a las funciones contenidas en las demás fracciones...".

A ello respondemos sosteniendo que el autor del criterio a nuestro parecer, confunde las funciones que pueden realizar los corredores, con la materia a que tales funciones están limitadas.

Efectivamente, el artículo 6 de la referida ley regula las diversas funciones que corresponden a los corredores, pero es claro que todas ellas están restringidas, por el origen de la propia ley, que ya citamos, al ámbito del derecho mercantil; de ahí que los corredores tengan limitada su competencia a dicho campo.

El autor del criterio dice que la fracción V del art. 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...".

La fracción V del artículo 6 de la citada ley establece:

"Art. 6.- Al corredor público corresponde: .....

V.- Actuar como fedatario público para hacer constar los

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

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;".

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

Es evidente que si el legislador federal hubiera querido dar competencia al corredor para hacer constar hipotecas inmobiliarias, (facultad que por cierto no tiene el legislador federal, a la luz de nuestras disposiciones constitucionales como ya analizamos) así lo hubiera hecho y no se entendería la razón de restringir las facultades en materia hipotecaria a los buques, navíos y aeronaves.

La razón, a nuestro parecer, es clara, pues además de la tajante restricción constitucional apoyada en el Pacto Federal, no pueden recibir un tratamiento jurídico igual los bienes muebles que desde el punto de vista del derecho mercantil constituyen mercancías, tales como los buques, los navíos y las aeronaves que el de los bienes inmuebles que están regulados por el derecho civil.

D).- Por lo que se refiere a la fracción VI del mismo precepto relativa a la constitución, modificación, fusión,

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, el autor del criterio afirma que al no señalarse en forma expresa la excepción inmobiliaria, tal restricción no le resulta aplicable al corredor en materia de sociedades mercantiles.

De ello opinamos que la excepción que hace la Ley a la materia inmobiliaria es general y que el acto jurídico por virtud del cual la sociedad mercantil adquiera, enajene o grave un bien inmueble es distinto del acto jurídico consistente en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de la sociedad mercantil; a un supuesto le son aplicables disposiciones de índole mercantil y federal y al otro le son aplicables disposiciones de índole civil y local.

Así por ejemplo, en el caso de una fusión de sociedades mercantiles, es incuestionable que la fusionante adquiere todo el patrimonio de la o las fusionadas, ya sea que éstas se extingan o no, pero no por ello podemos dar a tal supuesto el tratamiento de un "paquete", pues si en el patrimonio de las fusionadas hubiere inmuebles, debemos atender a las disposiciones constitucionales que ya hemos mencionado y en consecuencia a las leyes que de nuestra Carta Magna emanen, para determinar cual es la forma jurídica que se requiere para no viciar de nulidad el acto y ante que tipo de fedatario debe otorgarse tal acto, en aras de la seguridad jurídica.

Afirma también el autor del criterio que 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



## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

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....".

Pretende apoyar tal afirmación en lo dispuesto por los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, que establecen:

"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 autoricen;

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

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

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

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

VI.- En los demás actos y hechos que determinen las leyes o reglamentos.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

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 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".

Es evidente a nuestro parecer, que las disposiciones antes transcritas exceden con mucho, las normas de la Ley Federal de Correduría Pública que están regulando; en otras palabras el Reglamento está "reglamentando" lo que la ley no le permite, pues de la lectura del artículo 6 de la citada ley se desprende claramente que el corredor no está facultado para actuar como fedatario público, ni en la materia inmobiliaria ni en la de los poderes que son de índole civil, tal como se establece en nuestra Constitución Política y en el ya mencionado dictamen de la Comisión de Comercio de la Cámara de Diputados, aprobando la decisión del Senado de la República, respecto de la Ley Federal de Correduría Pública.

Respecto de este tema, será interesante conocer el criterio de nuestro Poder Judicial para precisar el alcance y en su caso la constitucionalidad de las disposiciones transcritas del Reglamento de la referida ley, que nos parece atenta contra nuestro sistema jurídico positivo y contra la seguridad que debe revestir los actos jurídicos relativos a inmuebles y a poderes.

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

E).- Hace referencia el autor del criterio en este inciso, a la fracción VII del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública que dispone respecto de las atribuciones de los corredores, "...las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos..."; y dice que dicha fracción "...interpretada en conjunción con el artículo 6o. del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública y los numerosos preceptos de leyes federales (no todas de naturaleza mercantil) y sus reglamentos que otorgan atribuciones al corredor, nos indica que está facultado para intervenir en cualquier clase de actos y hechos que se encuentren o no relacionados con inmuebles, ya sea porque tales ordenamientos señalen expresamente la intervención del "corredor", o hagan referencia a la figura del "notario" o de "fedatario público"....".

A este respecto nos remitimos a los mismos argumentos citados en el inciso que antecede, e igualmente será interesante conocer el criterio del Poder Judicial, al analizar el artículo 6 del referido Reglamento que equipara entre otros, los conceptos de "notario" o "fedatario público" y de "escritura" y "protocolo" con los de "corredor público", "póliza" y "libro de registro del corredor".

Los demás ejemplos de diversas normas legales que cita el autor del criterio para justificar la intervención del corredor en materia inmobiliaria, nada tienen que ver con inmuebles y se resumen en todo caso a su intervención en la ratificación de firmas, de lo que ya hablamos.

4.- Finalmente, nos parece de importancia señalar que el artículo 35 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal,

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

señala un aspecto toral en tratándose de la seguridad jurídica cuando estamos en presencia de la actuación de un fedatario como el notario, que es el de la imparcialidad, tal disposición señala:

"Art. 35.- Queda prohibido a los notarios: . . . .

I.- Actuar en los asuntos que se les encomiende, si alguna circunstancia les impide atender con imparcialidad;"

Tal principio de imparcialidad, está señalado también en las distintas leyes del notariado de nuestra República y de manera a nuestro juicio técnicamente correcta, el legislador federal no incluyó este principio de la imparcialidad en el artículo 20 ni en ningún otro de la Ley Federal de Correduría Pública, pues es claro que el corredor público al tener facultades para actuar como agente mediador, como perito valuador, o como asesor de comerciantes no puede estar regido por la imparcialidad.

En la materia inmobiliaria es frecuente y natural que los intereses de las partes que pretenden contratar sean opuestos y mal haría un corredor público como mediador, perito valuador o asesor de un comerciante, en pretender dar fé de una operación inmobiliaria si no está regido en estos casos por el principio de imparcialidad.

Es claro que por las razones y fundamentos expuestos, la competencia de ambos tipos de fedatarios está bien delimitada, pues si así no fuera, podríamos caer en aberraciones tales como la de un notario fungiendo como mediador o como asesor de una sola de las partes en un contrato de cualquier índole, o como la de un corredor haciendo constar el testamento de un comerciante o un contrato de compraventa de inmueble entre dos profesionales del comercio.

Atendiendo a los principios del federalismo mexicano, del

## II. Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal

---

Estado de Derecho, de la seguridad jurídica y apoyándonos además en múltiples disposiciones de nuestro derecho positivo, no todas ellas desde luego, citadas en esta opinión, pensamos que el criterio materia del presente trabajo es infundado.

Con lo anterior esperamos dejar satisfecha la consulta planteada.

México, D.F., a 25 de septiembre de 1995.

**POR EL CONSEJO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL.**

**NOT. EDUARDO MARTINEZ URQUIDI  
P R E S I D E N T E**

**NOT. JAVIER PEREZ ALMARAZ  
SEGUNDO SECRETARIO**

JIPA/rhp.