

S U M A R I O

PRIMERA PARTE. DOCTRINA.....	Pag.. 53
SEGUNDA PARTE. LEGISLACION.....	Pag.. 62
TERCERA PARTE. TESIS, JURISPRUDENCIA Y TRATADOS INTERNACIONALES.....	Pag.. 72
CUARTA PARTE. CONCLUSIONES.....	Pag.. 79

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de Inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

PRIMERA PARTE

DOCTRINA

DERECHO CIVIL Y DERECHO MERCANTIL

La mayoría de los tratadistas coinciden en afirmar que el derecho civil y el derecho mercantil son dos disciplinas estrechamente ligadas, que forman parte de la clasificación doctrinaria de derecho privado, misma que aún cuando sólo ofrece interés desde un punto de vista didáctico, habremos de tomarla en cuenta exclusivamente con fines de claridad de éste breve estudio.

El maestro JORGE BARRERA GRAF¹ señala que cronológicamente nace primero el derecho civil, elaborado y sistematizado en Roma, en tanto que el derecho mercantil en cambio, nace tardíamente durante la Edad Media, evolucionando muy lentamente hasta la llegada del Código de Comercio francés en 1808, cuya entrada en vigor le da un gran auge al derecho mercantil en el mundo; afirma también el mismo autor, respecto de la separación entre el derecho civil y el mercantil que... "Ramas ambas del derecho privado, el civil y el comercial, se consideran, sin embargo, como derecho común y general aquél, como derecho especial éste"².

¹ Barrera Graf Jorge. *Tratado de Derecho Mercantil*. Vol. 1. Ed. Porrúa. 1957. pp. 7

² Barrera Graf Jorge. *Ob. cit.* pp. 6

III..Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

Otro autor que goza de gran reconocimiento como JOAQUIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ³, afirma que puede hablarse de un derecho mercantil público (que regula disposiciones sobre conflicto de normas en derecho internacional, sobre regulación administrativa del comercio y sobre procedimiento mercantil, en materia procesal) y de un derecho mercantil privado (que queda reducido a las relaciones privadas o relaciones entre particulares), a éste último, es decir, al derecho mercantil privado es al que nos referiremos principalmente.

El mismo autor señala que "El derecho mercantil se caracteriza por dos notas básicas: ser un derecho para la circulación de mercancías (actos en masa) y ser un derecho profesional (derecho de empresa)".⁴

Ahora bien, nuestro derecho positivo reconoce expresamente la supletoriedad del derecho civil a falta de disposiciones en materia mercantil, cuando nuestro Código de Comercio, al que nos referiremos con más detalle posteriormente, establece en su art. 2 que a falta de disposiciones de este código, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común....

Así, el maestro RAUL CERVANTES AHUMADA conceptúa de esta forma al derecho mercantil.... "Podemos, en consecuencia, definir al derecho mercantil como el conjunto coordinado de estructuras ideales, pertenecientes al ordenamiento jurídico general, y destinadas a realizarse o actualizarse principalmente en la actividad de la producción o de la intermediación en el cambio de bienes o servicios destinados al mercado general....."⁵.

3 Rodríguez Rodríguez Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. Tomo I. Ed. Porrúa. 1979. pp. 14

4 Rodríguez Rodríguez Joaquín. Ob. cit. pp. 18.

5 Cervantes Ahumada Raúl. Derecho Mercantil. Primer Curso. Ed. Herrera. pp. 21

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

Es importante precisar, que autores de la talla del maestro BARRERA GRAF, restringen el alcance del derecho mercantil a las mercancías o mercaderías, dentro de las que, obviamente no están comprendidos los bienes inmuebles, al efecto el citado autor afirma:

"Además, por estar destinado el derecho mercantil a la reglamentación del comercio, se restringe su alcance a las mercaderías; es decir, a los bienes de carácter mueble destinados al consumo, cuya rápida transmisión constituye una de las finalidades principales de dicha disciplina. Quedan, por tanto, los inmuebles reservados al derecho civil".⁶

Si hablamos comparativamente de ambas clases de derechos, es decir, el civil y el mercantil, podemos afirmar que el primero tiene un ámbito de aplicación mucho mayor que el segundo; el derecho civil es el derecho que regula entre otras instituciones, los atributos de la personalidad, la capacidad, las sucesiones y específicamente los bienes, entre otros, los inmuebles, así como las formas de representación legales y voluntarias, entre las que se encuentra el contrato de mandato.

Por su parte, el derecho mercantil se desarrolla básicamente en los ámbitos no comprendidos por el derecho civil, respecto de los cuales, éste último no proporciona alternativas viables; en el derecho mexicano la competencia para legislar, se reserva constitucionalmente en el marco del federalismo que nos rige, por lo que se refiere al derecho civil, a las legislaturas locales y por lo que se refiere al mercantil, al Congreso de la Unión.

El tratadista FELIPE DE J. TENA, cita los antecedentes de la materia inmobiliaria desde el derecho romano, mucho tiempo

⁶ Barrera Graf Jorge. Ob. cit. pp. 8

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

después contemplados por el derecho francés en el Código Napoleón, diciendo:

"Todo el mundo juzgaba inadmisibile que los bienes inmuebles pudiesen ser objeto de operaciones comerciales, y para no citar mas que un ejemplo, mencionaremos a los redactores del código civil francés, para quienes la distinción de los bienes en muebles y en inmuebles correspondía a la de las cosas comerciales y civiles. Así lo expresó Portalis, el miembro más distinguido de la comisión codificadora, en su discurso preliminar sobre el código Napoleón. He aquí sus palabras: "la distinción de los bienes inmuebles y muebles nos da la idea de las cosas propiamente civiles y de las cosas comerciales. Los segundos son del dominio del comercio; los primeros son particularmente del resorte de la ley civil."⁷

Distinguendo claramente la materia comercial o mercantil de la materia civil, afirma BARRERA GRAF:

"Hay, en efecto, actos que no pueden incluirse en la materia comercial ni considerarse como mercantiles, por ser totalmente ajenos a las actividades lucrativas y de circulación de las riquezas; ellos son todos los relativos al derecho de familia y al derecho sucesorio, los cuales son calificados por la doctrina y por la propia legislación mercantil (art. 75. frac. XXI) como actos esencialmente civiles".⁸

Nuestra doctrina ha establecido claramente, desde la época del tratadista don JACINTO PALLARES, como actos esencialmente civiles, entre otros, la compraventa y la hipoteca de inmuebles; en tal virtud debemos insistir que la regulación de la propiedad inmobiliaria y en general de los derechos reales previstos en

⁷ Tena Falpa de J. Derecho Mercantil Mexicano. Ed. Porrúa. 1994. pp. 69.

⁸ Barrera Graf Jorge. Ob. cit. pp. 22.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

nuestra legislación, está reservada expresamente por virtud del Pacto Federal, a las legislaturas de los Estados.

Respecto de la aplicación de derecho local en los asuntos civiles, específicamente en tratándose de los bienes inmuebles, asevera el maestro VAZQUEZ PANDO:

"Dado que el Código Civil de referencia es local del Distrito Federal en materia del orden común, y federal en asuntos del orden federal, debe estimarse que las disposiciones internacionalprivatistas son de aplicación a título de derecho local en los asuntos civiles, pero que son también aplicables en todas las materias federales cuando los ordenamientos respectivos que rijan la materia correspondiente no dispongan otra cosa".⁹

Ahora bien, desde un punto de vista fáctico, cabe reconocer la absorción de facultades por parte de la Federación, respecto de las que tienen las legislaturas estatales; no obstante ello la Federación no tiene la posibilidad, jurídicamente hablando, de intervenir en las materias locales reservadas a los Estados; citamos al respecto al maestro BARRERA GRAF:

"En realidad, tenemos que reconocer que la facultad de apreciación del legislador federal es muy amplia, y además, que en nuestro sistema jurídico constitucional, la concentración de poderes y la absorción de facultades por parte de la Federación, en detrimento de las facultades de los Estados, es un fenómeno evidente, al cual, por desgracia, se pliegan dócilmente los gobiernos locales."¹⁰

Cabe aclarar que las razones aducidas en esta materia, no son sólo de índole constitucional, sino también derivan de la naturaleza misma del derecho civil, pues la propiedad inmobiliaria forma parte esencial del régimen de derechos reales

⁹ Vázquez Pando Fernando, Nuevo Derecho Internacional Privado Mexicano, * * * * * pp. 22
¹⁰ Barrera Graf Jorge, Ob. cit. pp. 22.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

que regulan todas las legislaciones locales en México, a través de los Códigos Civiles de cada Estado de la República.

Dice BARRERA GRAF, con toda propiedad:

"En cambio, debe respetarse la naturaleza civil, y en consecuencia, la competencia de los Estados, de todas aquellas materias reguladas tradicionalmente por el derecho común, que han sido ajenas al derecho mercantil, como es el caso de los contratos agrarios, o de aquellos que se celebren sin que exista una finalidad especulativa, y, en fin, aquellos que no exijan una regulación uniforme en todo el país."¹¹

"Por otra parte, debemos señalar también, como una tendencia que aún prevalece en el derecho extranjero, la de unificación interna del derecho privado, ya sea en materias aisladas (p. ej., en el Código suizo de las obligaciones), o en relación a todas las comprendidas en el derecho civil y el comercial (el Código civil italiano vigente). Esa posible unificación se dificultaría en nuestro país, dado el carácter federal de la legislación mercantil, y el local de la legislación civil. Habría que atribuir al Congreso de la Unión la facultad de legislar sobre derecho común, y modificar, el artículo 73 de la Constitución federal."¹²

Así pues, atentos a lo que dispone nuestro Código de Comercio, cuyas disposiciones relativas, citaremos más adelante, puede afirmarse sin lugar a dudas, que mientras los actos jurídicos lato sensu, que tengan por objeto bienes inmuebles, no adquieran una finalidad fundamentalmente especulativa, no se justificará que las mismas sean reguladas en materia federal por el Código de Comercio u otro ordenamiento de índole federal, sino que continúen, como hasta ahora, atendiendo a los principios del

¹¹ Barrera Graf Jorge. Ob. cit. pp. 24

¹² Barrera Graf Jorge. Derecho Mercantil. U.N.A.M. 1983. pp. 16

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

Pacto Federal, siendo competencia de las leyes locales, es decir, de los Códigos Civiles de cada Estado de nuestro país.

DERECHO CONSTITUCIONAL

Por lo que hace al aspecto doctrinario de nuestro derecho en materia constitucional, el maestro IGNACIO BURGOA¹³, al hacer la distinción entre el régimen federal y el régimen central, nos dice que ambos se distinguen por el grado de autonomía democrática, constitucional, legislativa, administrativa y judicial en lo que concierne a las materias no comprendidas en la órbita federal.

Así, el citado autor afirma: "...México, en consecuencia, es un Estado compuesto no por "Estados libres y soberanos", sino por entidades autónomas, con personalidad jurídica y política propia, creadas a posteriori en los documentos constitucionales en que el pueblo, a través de sus representantes colegiados en las respectivas asambleas constituyentes, decidió adoptar la forma estatal federal"¹⁴.

"Consiguientemente, la órbita autónoma de los Estados dentro de nuestro régimen federal se extiende a las materias siguientes:

a).- A la democrática, en el sentido de poder elegir o nombrar sus órganos de gobierno;

b).- A la constitucional, en cuanto que pueden darse sus propias constituciones conforme a los principios establecidos en la Carta Federal y sin contravenir los mandamientos de ésta;

¹³ Burgoa Orihuela Ignacio. Derecho Constitucional Mexicano. Ed. Porrúa. 1985. pp. 412.

¹⁴ Burgoa Orihuela Ignacio. Ob. cit. pp. 413.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

c).- A la legislativa, traducida en la expedición de leyes que regulen materias que no sean de la incumbencia del Congreso de la Unión o que no transgredan las prohibiciones impuestas por la Constitución Federal ni manifiesten incumplimiento a las obligaciones estatales en ella consignadas;¹⁵.

Cabe aquí hacer una reflexión respecto de la génesis de nuestro federalismo; la idea de lo que ahora conocemos como el sistema federal, surge en las Trece Colonias Inglesas en América, en las que la Corona Británica depositaba cierta libertad a cambio de sumisión a la propia Corona, lo que denotaba una aparente autonomía de las Colonias; sin embargo al procurar su independencia, pugnaron por la unión como medio de separarse de la Corona Británica.

Así, desde el año de 1774, se plantea la necesidad de contar con una constitución rígida que limitara los abusos del Parlamento, de manera que al sujetarse éste a aquella, todos los actos que llevara a cabo en contravención a la propia constitución, serían nulos.

Posteriormente, en 1776, año en que se declara la independencia de los Estados Unidos de América, se plantea la agrupación de Estados independientes en una confederación, de manera que al poco tiempo, se convoca a una convención federal, para dotar a la agrupación de Estados, de una verdadera constitución federal, teniendo como guía, el principio de que los Estados cedían ciertas facultades a un órgano federal, que se constreñía a ejercerlas limitativamente, conservando los entes estatales, todas las demás facultades. Esta delimitación de competencias, constituye la base misma del federalismo y diversas constituciones de otros países que siguen éste modelo americano.

¹⁵ Burgoa Orihuela Ignacio. Ob. cit. pp. 448.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

la han adoptado, como el caso de México en su artículo 124 constitucional.

Volviendo a nuestro país, y especialmente al ámbito de la competencia legislativa que nos ocupa en este trabajo, es claro que la que corresponde al Congreso de la Unión está establecida en los artículos 73 y 124 de la Constitución Federal, expresándose que las facultades no concedidas a los funcionarios federales se entienden reservadas a los Estados, es decir, se trata de una competencia cerrada o limitativa.

Del concepto de Estado Federal definido en el Diccionario Jurídico Mexicano, destacamos que al referirse a los artículos 40 y 41 de nuestra Constitución Federal, afirma:

"Es decir, según los dos preceptos citados, el Estado Federal en México está compuesto por la Federación y los Estados miembros y cada uno de ellos es soberano dentro de su competencia. Los Estados miembros son instancia decisoria suprema - según la terminología de Heller - en lo referente a su régimen interior, misma característica que posee la Federación"¹⁶.

"Según los preceptos citados, el Estado Federal Mexicano posee los siguientes principios:4.- Existe una clara y diáfana división de competencias entre la Federación y las entidades federativas: todo aquello que no esté expresamente atribuido a la Federación es competencia de las entidades federativas"¹⁷.

Por su parte, el tratadista CARLOS ARELLANO GARCIA, cuando analiza las bases contenidas en el artículo 121 de la Constitución Federal, disposición por cierto, fundamental del federalismo mexicano, nos dice: "En suma, la primera base del

¹⁶ Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. 1985. pp. 116 y 117.

¹⁷ Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. cit. pp. 117.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de Inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

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".¹⁸

SEGUNDA PARTE LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Se ha reiterado la vigencia en México del sistema federalista sobre el sistema centralista; el federalismo tiene hoy, mas que nunca, la necesidad de fortalecerse para desplegar en nuestro país la democracia y la participación social de todos los sectores de nuestra población. Tan es así, que el propio

¹⁸ Arellano García Carlos. Derecho Internacional Privado. Ed. Porrúa. 1984, pp. 877 y 878.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

Presidente de la República, al inaugurar 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"; el Presidente propone un federalismo en el ejercicio pleno de la soberanía estatal y de la libertad de los municipios, que se sustente en una nueva distribución de los recursos, responsabilidades, atribuciones y capacidad real de decisión.¹⁹

Los artículos 40 y 41 de nuestra Constitución Federal, establecen la voluntad del pueblo mexicano en constituirse en una república representativa, democrática y federal compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación.

El artículo 73 de nuestra ley fundamental, cita de manera limitativa, la competencia legislativa del Congreso de la Unión, sin que en ninguna de sus fracciones se aprecie la posibilidad de legislar en las materias civiles que nos ocupan en este estudio, es decir, en materia de inmuebles y de poderes, por lo que a contrario sensu, debe entenderse que tales facultades competen a las legislaturas de los Estados.

Lo anterior queda reforzado, con el texto del artículo 121, que en su parte conducente establece: "En cada Estado de la Federación se dará entera fé y crédito a 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;"

¹⁹ Excelsior. Primera Plena. 30 de marzo de 1995, Salvador Martínez, Eduardo Chimely, Aurora Deddojo.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

De dicho texto constitucional citamos el comentario en lo conducente, del doctor EDUARDO ANDRADE:

"La segunda base se refiere a la regulación que debe darse a los bienes muebles e inmuebles, y señala que éstos se regirán por la ley del lugar de su ubicación, es decir, se aplica la regla conocida como *lex rei sitae*, la cual significa que las cosas se rigen por la ley del lugar donde se encuentran ubicadas. Este principio, generalmente aceptado en derecho internacional, fue recogido por el Constituyente para que sirviera como fundamento de la normatividad que expidiera el Congreso de la Unión al respecto, de modo tal que, independientemente de que en un estado se otorgue entera fe y crédito a los actos ocurridos en otro, el régimen aplicable a los bienes debe ser el del sitio donde tales bienes se encuentren."²⁰

Asimismo, el artículo 124 constitucional dispone que: "Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales se entienden reservadas a los Estados."

Esta disposición, de enorme importancia para fundamentar el Pacto Federal en México, amerita también muchísimos comentarios, de los que por razones de brevedad, sólo citamos el de FRANCISCO ARTURO SCHROEDER CORDERO:

"Sentadas ya estas premisas históricas apreciemos brevemente el artículo en cuestión:

a).- Se encuentra dentro del título séptimo de la Constitución, relativo a las "Prevenciones generales".

b).- Determina que las facultades que no están expresamente concedidas por la ley fundamental a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los estados; es decir, que todas aquellas potestades no conferidas de manera clara y precisa por

²⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada. P.G.R. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. 1994. pp. 588.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

la Constitución a los poderes de la Unión, quedan comprendidas bajo la autoridad de las entidades federativas o estados que integran la República Mexicana.

c).- Su importancia consiste en que es uno de los principios básicos de nuestro sistema político nacional, instituido en el artículo 40 constitucional y por el cual recordamos que es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, federal, compuesta de estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación, establecida según los principios de nuestra ley suprema. Ahora bien y como expresan los tratadistas, para que dicha unidad política opere sin quebrantos, es necesario que tanto la Federación como los estados tengan bien delimitada su esfera de acción y competencia, siendo a ésta finalidad que responde el artículo 124 en comentario, pues conviene aclarar que dentro de un mismo ámbito espacial o territorio hay dos clases de gobierno, el de la Federación o nacional y el de cada uno de los estados....."²¹

Queda claro que el texto del artículo 124 constitucional, implica un reparto de jurisdicciones y de competencias, de manera que por virtud del Pacto Federal, los Estados miembros, transmiten al poder federal, determinadas facultades que son, por lo general, las del interés de todos los componentes de la Federación, reservándose sin embargo, las facultades restantes que mayormente, son aquellas que tienen que ver con las relaciones privadas entre sus habitantes; esto es lógico si consideramos que los gobiernos locales obviamente siguen más de cerca el curso ordinario de los negocios y de la vida en general de los ciudadanos que residen en el Estado respectivo en cada caso.

²¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada. Ob. cit. pp. 810.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

S' analizamos, a propósito de los ámbitos de competencia, que atribuciones o facultades corresponden a la Federación y cuáles a las entidades federativas, encontramos que doctrinalmente se reconocen, respecto de la Federación, tres clases de facultades:

Las expresas, que son, como lo indica su nombre, de las expresamente asignadas a la Federación, de manera que las legislaturas estatales, están impedidas para legislar en materias reservadas a áquella.

Las compartidas, precisamente conferidas a la Federación y a las entidades federativas, para que conjuntamente las desarrollen.

Las implícitas, que el Congreso de la Unión debe ejercer, aún cuando no se encuentren expresamente asignadas en la Constitución en favor de algún órgano de la Federación, pero que le corresponden para poder ejercer alguna facultad expresa que sí le fue asignada.

Por lo que se refiere a las facultades de las entidades federativas tenemos entre otras:

Las reservadas, que pueden desarrollar si no están asignadas expresamente a la Federación de acuerdo con el artículo 124 constitucional.

Las compartidas, que desarrollan conjuntamente con la Federación.

Es claro entonces, que cualquier exceso que afecte un ámbito de competencia ajeno, tanto en materia federal como local, carecerá de sustento constitucional y podrá ser impugnado en los términos previstos por nuestra propia Constitución Federal.

Así también, siguiendo con el análisis de algunas disposiciones constitucionales, señalamos el decreto que reformó, entre otros, el artículo 122 de la Ley Suprema, publicado el 25 de octubre de 1993 en el Diario Oficial, que fijó de manera

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

precisa las facultades de la Asamblea de Representantes, como órgano legislativo de competencia restringida al Distrito Federal, estableciendo en lo conducente que: "La Asamblea de Representantes del Distrito Federal tiene facultades para:

g).- Legislar en el ámbito local en lo relativo al Distrito Federal, en los términos del Estatuto de Gobierno en materias de Administración Pública Local, su régimen interno y de procedimientos administrativos; de presupuesto, contabilidad y gasto público; regulación de su contaduría mayor, bienes del dominio público y privado del Distrito Federal.....".

El propio decreto que se comenta, dispuso en su artículo décimo primero transitorio que "El Congreso de la Unión conservará la facultad de legislar en el ámbito local, en las materias de orden común, civil y penal para el Distrito Federal, en tanto se expidan los ordenamientos de carácter federal correspondientes, a cuya entrada en vigor, corresponderá a la Asamblea de Representantes legislar sobre el particular, en los términos del presente Decreto."

CODIGO DE COMERCIO

Complementando lo ya mencionado, citamos a continuación algunas disposiciones del Código de Comercio, que son como sabemos, de orden federal:

"Art. 10.- Las disposiciones de éste código son aplicables sólo a los actos comerciales.

Art. 20.- A falta de disposiciones de éste código, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común.

Art. 75.- La ley reputa actos de comercio:

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

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

XXI.- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

Art. 273.- El mandato aplicado a actos concretos de comercio se reputa comisión mercantil....."

Como puede apreciarse, nuestro derecho civil limita tajantemente al Código de Comercio, incluso en uno de los supuestos de máxima amplitud comercial, como son las relaciones y obligaciones entre comerciantes y banqueros, para que no sean consideradas como mercantiles, obligaciones de naturaleza esencialmente civil; (C. de Com. art. 75-XXI).

El citado artículo 75 del Código de Comercio califica como actos de comercio, las compraventas de inmuebles cuando se hagan con propósito de especulación comercial, y cabe aquí preguntarse, porqué dicha disposición cuando habla de bienes muebles, artículos y mercaderías (fracción I), se refiere genéricamente a "adquisiciones" o "enajenaciones"; y en cambio, cuando habla de inmuebles (fracción II), se limita a "las compras y ventas".

Podemos responder a ello afirmando que para que una operación con inmuebles pueda ser calificada tajantemente como acto de comercio, debe reunir dos características indispensables: ser una compraventa y hacerse con propósito de especulación comercial. De no reunirse estas dos características, no podrá considerarse que una operación sobre inmuebles constituye un acto de comercio y por ende, no puede estar regida por un ordenamiento federal como es el Código de Comercio.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

CODIGO CIVIL PARA EL D.F.

"Art. 10.- Las disposiciones de este código regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal.

(Evidentemente, lo relativo a bienes inmuebles y al contrato civil de mandato, se rige por disposiciones del orden común y no del orden federal).

Art. 13.- La determinación del derecho aplicable se hará conforme a las siguientes reglas:

III.- 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;

IV.- La forma de los actos jurídicos se regirá por el derecho del lugar en que se celebren. Sin embargo, podrán sujetarse a las formas prescritas en este Código cuando el acto haya de tener efectos en el Distrito Federal o en la República tratándose de materia federal;

Art. 25.- Son personas morales:

I.- La Nación, los Estados y los Municipios;

II.- Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;

III.- Las sociedades civiles o mercantiles;

IV.- Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución federal;

V.- Las sociedades cooperativas y mutualistas, y

VI.- Las asociaciones distintas de la enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;

VII.- Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.

(Como se aprecia, nuestra legislación, reconoce implícitamente, al establecer quienes son personas morales en nuestro derecho, que es de la materia civil lo que en doctrina se conoce como el desplazamiento de la personalidad, es decir, todo lo relativo a los poderes y al contrato de mandato).

Art. 1858.- Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan mas analogía de los reglamentados en este ordenamiento."

(Desde luego el contrato de mandato, está reglamentado por el Código Civil para el D. F., al igual que lo está en los Códigos Civiles de los Estados de la República).

DICTAMEN DE LA COMISION DE COMERCIO DE LA CAMARA DE DIPUTADOS RESPECTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA.

De gran interés es también para el tema que nos ocupa, analizar brevemente el dictamen de la Comisión de Comercio de la H. Cámara de Diputados, de la iniciativa de Ley Federal de Correduría Pública, misma que a la postre fue publicada el 29 de diciembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación y que entró en vigor a los 30 días de dicha publicación.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

A la Comisión de Comercio de la Cámara de Diputados, le fue turnado el proyecto de la citada Ley, por el Senado de la República, quien fungió como Cámara de Origen de dicha iniciativa; así, la Cámara revisora (la de Diputados), concluyó con la resolución que en lo conducente, 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."

Como se aprecia, a raíz de las discusiones y modificaciones que se suscitaron para la publicación y puesta en vigor de la citada ley, que como sabemos es de índole federal, como su propio nombre lo indica, la disposición que se comenta quedó redactada, en su parte conducente, de la manera siguiente:

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

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,

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

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;

TERCERA PARTE.

TESIS, JURISPRUDENCIA Y TRATADOS INTERNACIONALES

En apoyo de todo lo manifestado, es menester hacer referencia a algunas tesis y jurisprudencia respecto del tema de la competencia legislativa en materia local y también de lo relativo a la forma jurídica exigida por las leyes cuando se trate de bienes inmuebles.

Asimismo, citamos jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en lo relativo a las disposiciones que rigen a los poderes.

"FRACCIONAMIENTOS. EL ARTICULO 77, FRACCION III, DE LA LEY RELATIVA DEL ESTADO DE PUEBLA, NO INVADE LA ESFERA FEDERAL.- El precepto citado no viola la fracción X del artículo 73 de la Constitución que señala como facultades exclusivas de la Federación legislar en materia de comercio, pues ese dispositivo no lo regula, sino prevé una modalidad en las obligaciones derivadas de los contratos de compraventa de inmuebles que, por su naturaleza, son de carácter civil y no mercantil.....

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el miércoles nueve de septiembre en curso, por unanimidad de diecisiete votos

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

de los señores ministros Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Ignacio Magaña Cárdenas, José Trinidad Lanz Cárdenas, Luis Fernández Doblado, José Antonio Llanos Duarte, Victoria Adato Green, Samuel Alba Leyva, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Carlos García Vázquez, Mariano Azuela Güitrón y Juan Díaz Romero: aprobó, con el número 27/1992, la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla.- Ausentes; Santiago Rodríguez Roldán, Felipe López Contreras, Noé Castañón León, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.- México, Distrito Federal, a once de septiembre de mil novecientos noventa y dos.

Esta tesis apareció en la Gaceta 57, septiembre de 1992 Pág. 13".

"1316 DOCUMENTOS SIMPLES RATIFICADOS Y RECONOCIDOS NOTARIALMENTE, VALOR PROBATORIO DE LOS.- El legislador ha dispuesto, en el artículo 1661 del Código Civil del Estado de Chihuahua (correspondiente al artículo 1833 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales) que cuando la ley exija determinada formalidad externa en un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; y que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal. En el artículo 2132 del mismo ordenamiento (correspondiente al artículo 2320 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales que dispone que si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos, su venta se hará constar en escritura pública) el propio legislador ha dispuesto también que si el precio, valor del avalúo o valor catastral

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

excede de dos mil pesos, su venta se hará en escritura pública. Si, en la especie, el hoy tercero perjudicado, para fundar su tercería excluyente de dominio aportó un documento simple del contrato de compraventa de inmuebles en el que se señaló como precio la cantidad de doscientos cincuenta mil pesos, en el que aparecen las firmas de los contratantes, las de los testigos del acto y la ratificación y reconocimiento notarial de tal contrato hecho por las partes; tal ratificación y reconocimiento notariales de ninguna manera puede aceptarse que suplán la forma que la ley exige para la validez de esos contratos, o sea, la escritura pública. Así se infiere de lo establecido por el legislador en el artículo 417 fracción IV, del Código Administrativo del Estado de Chihuahua, que dispone: "El notario no podrá autorizar acto alguno sino haciéndolo constar en el protocolo y observando las formalidades prescritas en la ley, excepto en los siguientes casos: IV.- La ratificación y reconocimiento de firmas de contratos que conforme a la ley pueden otorgarse en escritura privada, en estos casos los notarios, funcionarios públicos que actúen por receptoría y los citados en el artículo 2839 del Código Civil del Estado, asentarán al pie de los documentos acta expresando lugar, día, mes y año en que los contratantes se presenten a ratificar el contenido del contrato y reconocimiento de firmas que lo calza, la cual deberá ser firmada por los contratantes y autorizada por el notario o por los funcionarios respectivos. Es decir, que el propio legislador concede validez a la ratificación y reconocimiento notarial de firmas de contratos que puedan extenderse en documento privado pero, congruente con los artículos 1661 y 2132 del Código Civil ya citados, no comprendió dicho legislador, en aquella disposición, los contratos que la ley exige se hagan constar en escritura pública, precisamente

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

porque respecto de estos contratos no basta, para su validez, la sola ratificación y reconocimiento notarial, sino que es menester que estos convenios se otorguen en escritura pública que el notario deberá levantar en su protocolo. De lo anterior se desprende que ese documento simple aún ratificado notarialmente no es más que un contrato privado, que podrá servir al contratante para exigir de su cocontratante que se eleve a escritura pública; pero mientras ésto no suceda, es claro que lo estipulado en el convenio que contiene ese documento no puede producir para terceros, sino sólo entre las partes que intervinieron, los efectos de que se haya operado la transmisión de la propiedad a favor del comprador y salido del patrimonio del vendedor.

Amparo directo 2611/1967. Jesús Fernández Perea. Abril 14 de 1969. 5 votos. Ponente: Mtro. Ernesto Solís López. 3a. SALA.- Informe 1969. Pág. 22".

TESIS SOBRESALIENTE:

"LEGISLATURAS LOCALES, FACULTADES DE LAS, EN MATERIA CIVIL, (DECRETO DE 10 DE ABRIL DE 1916 DEL GOBIERNO DE PUEBLA.) Las autoridades legislativas de los Estados tienen competencia constitucional para legislar en materia civil, y en las leyes relativas siempre se establecen restricciones a la autonomía contractual, por razones de forma o de capacidad, por motivos referentes a la ilicitud del fin, del objeto o de la causa del acto jurídico, o con la idea de garantizar una verdadera libertad de consentimiento en los particulares y de mantener la igualdad entre los contratantes; por lo que estando los Estados autorizados para legislar sobre la propiedad privada en todo aquello que no esté expresamente reservado a la Federación, tal facultad lleva implícita la obligación que tienen las mismas entidades, de velar por los intereses de la colectividad. Aunque

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

en las legislaciones hay normas liberales, de carácter individualista, que consagran el respeto a la libertad de los particulares, y la protección más amplia a la autonomía contractual, también hay otras que limitan justificadamente los derechos privados. Una de ellas es precisamente el Decreto de 10 de abril de 1916, que establece que "la acción de rescisión a que se refiere el artículo 1,509 del Código Civil no es renunciable, y su renuncia no producirá efecto jurídico alguno". Ya la Suprema Corte, a través de la Sala Auxiliar, expresó el criterio de que es justificada la disposición por la que se prohíbe y priva de todo efecto jurídico la renuncia a la acción rescisoria por causa de lesión, dado que esta última, además de viciar el libre consentimiento y el pleno conocimiento que deben inspirar la celebración de los contratos, es fuente de actos que la moral reprueba y que vulnera en forma directa los intereses colectivos. La facultad de prohibir la renuncia a la acción rescisoria por causa de lesión no se halla otorgada al Congreso Federal de modo expreso por los artículos 27 y 73 a 77 de la Constitución de la República y tampoco de una manera tácita, puesto que no se comprende dentro de las llamadas "facultades implícitas" (artículo 73, fracción XXX), ni se incluye tampoco en las diversas prohibiciones o limitaciones que la Carta Magna impone a las entidades federativas (artículo 116 a 119 y 121). Por tanto, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley Suprema, se concluye que las mencionadas facultades se entienden concedidas a los Estados. Tomo CXXI, p. 2,120. Amparo civil directo 3,288/48.- Silvestre, Antonio.- 7 de septiembre de 1954.- Mayoría de 3 votos".

"ESTADOS, FACULTADES DE LOS.- Al tenor del artículo 124 de la Constitución, los Estados gozan de las facultades que les otorgan sus constituciones particulares, sin más restricción que las

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

textualmente concedidas a la Federación por la Carta Fundamental de la República; de donde se desprende que el problema relativo a saber si una entidad goza de determinadas facultades, es de fácil y sencilla resolución, ya que el intérprete debe limitarse a determinar, primero, si la facultad en cuestión está concedida a los Poderes Federales por texto expreso de la Carta Magna, y, segundo, si la potestad figura en el conjunto de las disposiciones de la Constitución local.....

Tomo CXXI, p. 1890. Amparo administrativo en revisión 121/54.- Martínez, Esteban y Coags.- 27 de agosto de 1954.- Unanimidad de 4 votos".

"PODERES OTORGADOS POR SOCIEDADES MERCANTILES, REGISTRO DE LOS.- La inscripción de los poderes en el Registro Público de Comercio, sólo es necesaria tratándose de los poderes generales, otorgados por una sociedad mercantil, entendiéndose por éstos, aquellos mandatos en los que se confieren facultades amplísimas, es decir tanto para la administración de bienes, como para la ejecución de actos de comercio, pero no es necesario el registro de los poderes conferidos para efectos exclusivamente jurídicos; entre los que se encuentran los poderes generales para pleitos y cobranzas, dado que sólo facultan al apoderado para promover y gestionar asuntos judiciales y administrativos, pero de ninguna manera representar a la sociedad en la realización de actos de comercio; además esta clase de poderes no se rige por las disposiciones del Código de Comercio, sino por las correspondientes del Código Civil, sin que este ordenamiento establezca para su eficacia el requisito del registro.

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Octava Epoca. Tomo V Segunda Parte Tesis VI. 2o.J/17 p.708"

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

Por otra parte, nuestra Constitución Federal, establece en su artículo 133 que los tratados internacionales serán considerados también como Ley Suprema de toda la Unión:

"Art. 133.- Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados."

Así, tenemos ejemplos que sustentan todo lo antes expuesto, como el Decreto de promulgación de la Convención Interamericana sobre normas generales de Derecho Internacional Privado, formulado en Montevideo, Uruguay, el 8 de mayo de 1979, aprobada por la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión de México, el 10 de diciembre de 1982 y publicado finalmente en el Diario Oficial, el 21 de septiembre de 1984, en cuyo artículo 15 dispone:

"Los Estados Partes que tengan dos o más unidades territoriales en las que rijan distintos sistemas jurídicos relacionados con cuestiones tratadas en la presente Convención, podrán declarar en el momento de la firma, ratificación o adhesión, que la Convención se aplicará a todas sus unidades territoriales o solamente a una o más de ellas."

Como puede apreciarse tal disposición, respeta de manera absoluta, entre otras instituciones, la del federalismo mexicano.

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

CUARTA PARTE

CONCLUSIONES

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

SEGUNDA.- No queda a discusión que ciertas operaciones sobre inmuebles tienen o pueden tener un evidente afán de lucro, por ejemplo, los actos jurídicos que en ejercicio de su objeto, lleva a cabo una inmobiliaria o los que lleva a cabo una persona física que adquiere un inmueble para darlo en arrendamiento y obtener ganancias económicas; sin embargo, no obstante que actos jurídicos como los citados, deben considerarse mercantiles por su objeto directo, la ley que rige tales actos jurídicos es siempre la ley local, (Código Civil) del lugar de ubicación de los bienes inmuebles.

TERCERA.- Conforme lo dispone el Código de Comercio, para que una operación con inmuebles pueda ser calificada como acto de comercio, debe reunir dos características indispensables: ser una compraventa y hacerse con propósito de especulación comercial.

Al no reunir tales características, las operaciones sobre inmuebles no pueden regirse por un ordenamiento federal como es el Código de Comercio.

CUARTA.- En materia de bienes inmuebles rigen en nuestro derecho, las máximas "lex rei sitae" y "locus regit actum", que sustentan la competencia local desde el punto de vista sustantivo (en cuanto al fondo) y adjetivo (en cuanto a la forma); nuestra legislación vigente así lo dispone en los artículos 73, 121

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

fracción II, y 124 constitucionales; 75 fracciones II y XXI del Código de Comercio; 10. y 13 del Código Civil para el D.F.

QUINTA.- Por virtud del Pacto Federal, la materia civil del orden común, entre las que se encuentran los bienes inmuebles y los poderes o contrato de mandato, está reservada de manera expresa a las legislaturas de los Estados. Las razones aducidas en esta materia no son sólo de orden constitucional, sino también derivan de la naturaleza misma, reconocida por propios y extraños, del derecho civil.

SEXTA.- El Presidente de la República, titular del Poder Ejecutivo Federal, al inaugurar recientemente el Foro Nacional "Hacia un Auténtico Federalismo", propone un federalismo en el ejercicio pleno de la soberanía estatal, e igualmente el propio Gobierno Federal en textos como el de "Desregulación Económica 1989-1993", editado por el Fondo de Cultura Económica en 1994, cuyos autores son don Gabriel Martínez y don Guillermo Farber, reconoce que los asuntos inmobiliarios pertenecen al ámbito local, que no puede abrirse por iniciativa federal, como lo dispone nuestra Constitución.

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

OCTAVA.- En leyes federales, tales como la Ley Federal de Correduría Pública se reconoce lo afirmado, dando competencia al corredor público para intervenir exclusivamente en asuntos de índole mercantil y no de índole estrictamente civil, como son los inmuebles y los poderes, tal como lo dispone en su artículo 6:

III. Algunos fundamentos de la competencia legislativa local en materia de inmuebles y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

"Al corredor público corresponde:

V.- Actuar como fedatario para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles.....".

De esta manera lo resolvió la Comisión de Comercio de la H. Cámara de Diputados, acorde con lo decidido en el Senado de la República, que fue la Cámara de origen que presentó la iniciativa de dicha ley.

NOVENA.- Toda vez que los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación, tanto por lo que se refiere al fondo, como por lo que se refiere a la forma y en virtud de que en México la materia notarial está regulada localmente, los actos jurídicos lato sensu, que versen sobre inmuebles, salvo las excepciones previstas por las propias leyes locales, deben ser otorgados ante notario público.

JIPA/elal.
COLEGI2