

**IV. Argumentos para fundamentar la competencia local en materia de hipotecas y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)**

---

**ARGUMENTOS PARA FUNDAMENTAR LA COMPETENCIA LOCAL EN MATERIA DE HIPOTECAS Y PODERES**

En sentido contrario a lo que opina el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, así como reconocidos autores del ámbito jurídico nacional y extranjero, algunos corredores públicos han afirmado tener competencia para dar fé de actos jurídicos en materia inmobiliaria y de poderes.

Específicamente en el caso de las hipotecas inmobiliarias, argumentan que en virtud de que algunas operaciones de crédito están garantizadas con hipoteca y ésta es un contrato accesorio, debe seguirse la regla de que "lo accesorio sigue la suerte del principal" y por tanto que al dar fé del otorgamiento del contrato principal (un crédito de carácter mercantil), puede dar fé del contrato accesorio (hipoteca).

Utilizan el mismo argumento en tratándose de poderes que otorgan las sociedades mercantiles, afirmando que el poder es un acto accesorio del principal que es la constitución de la sociedad o el acuerdo de la asamblea que toma la decisión.

Al respecto, cabe argumentar que con el término "hipoteca" se designa tanto al contrato como al derecho real de garantía y que cuando tal derecho real de garantía se constituye sobre bienes inmuebles, está regido por la legislación local en los términos de lo dispuesto por el artículo 121 fracción II de nuestra Constitución, que establece que "los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación".

#### IV. Argumentos para fundamentar la competencia local en materia de hipotecas y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

---

Respetando tal disposición constitucional, el legislador dispuso en el artículo 6 fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública, que el corredor público puede actuar como fedatario para hacer constar, entre otros, contratos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles y acertadamente fijó la competencia del corredor en materia hipotecaria exclusivamente a los buques, navíos y aeronaves, así como a los créditos refaccionarios o de habilitación o avío.

En conclusión, no debe considerarse de manera simplista al contrato de hipoteca como un mero contrato de garantía, pues en el caso de los bienes inmuebles, que obviamente no son mercancías, la hipoteca no es sólo un contrato accesorio del principal cuya regulación, por disposición constitucional, llevan a cabo las legislaturas de los Estados.

En el caso que nos ocupa, el contrato de crédito tiene carácter mercantil pero la hipoteca sobre un bien inmueble tiene carácter civil.

Asimismo, no debe considerarse que el citado artículo 121 Constitucional está referido exclusivamente a la materia procesal o de procedimiento, sino es una disposición legislativa de carácter general, que encuentra sus raíces en la Constitución Norteamericana; así, en el comentario a tal disposición que hace el Doctor Eduardo Andrade (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. 1994, pags. 568 y 569) afirma que el término "registros" que se utiliza en dicha

#### IV. Argumentos para fundamentar la competencia local en materia de hipotecas y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

---

disposición constitucional implica, desde luego, los actos registrales, pero también los actos notariales y cualquier acto administrativo respecto de una determinada situación jurídica, afirmando también que el constituyente de 1917 introdujo un conjunto de bases a las que debería sujetarse el legislador ordinario al reglamentar el artículo 121.

Dice también respecto de la fracción II de tal disposición, que se aplica la regla conocida como "lex rei sitae" que significa que las cosas se rigen por la ley del lugar donde se encuentran ubicadas, que es un principio generalmente aceptado en derecho internacional.

Por lo que hace al aspecto procesal de la cuestión, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone en su artículo 468 ...."Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada...", en tal virtud, ningún otro documento puede suplir a la escritura notarial debidamente registrada, para que proceda la vía especial hipotecaria.

Acorde con lo comentado, el Código Federal de Procedimientos Civiles no regula en forma alguna a los juicios hipotecarios, apreciándose con ello que el legislador respetó el principio de competencia legislativa local en tal materia.

Finalmente, por lo que se refiere a la materia de poderes, el artículo 73 de nuestra Constitución Política no faculta al Congreso de la Unión para legislar en tal materia y el 124 de

#### IV. Argumentos para fundamentar la competencia local en materia de hipotecas y poderes. (Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal)

---

nuestra Norma Fundamental, establece que las facultades no expresamente concedidas por la Constitución a los funcionarios federales se entienden reservadas a los Estados.

El mandato o poder de carácter civil (y no la comisión mercantil) está regulado en toda la República, igualmente por las legislaturas de los Estados en los distintos Códigos Civiles, por lo que no puede ser competencia del corredor Público como fedatario mercantil, de índole federal; así lo dispone acertadamente también, el artículo 6 fracc. VI de la Ley Federal de Correduría Pública que, en tratándose de actos societarios, no faculta al corredor para dar fé del otorgamiento de poderes, tal como lo estableció el dictamen de la Comisión de Comercio de la Cámara de Diputados, que aprobó la decisión del Senado de la República respecto de la iniciativa de dicha Ley.

Por lo que se refiere a los argumentos de la "accesoriedad" de los poderes, debe decirse igualmente que uno es el acto societario de naturaleza mercantil y federal y otro es el acto jurídico de otorgamiento de poder, de naturaleza civil y local.

JIPA/rhp.