

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

OPINION SOBRE LA INTERPRETACION DEL ARTICULO 6° DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA FORMULADA POR LA DIRECCION GENERAL DE REGISTROS COMERCIALES DE LA SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL.

LAURA TRIGUEROS GAISMAN.

El criterio interpretativo emitido por la Dirección General de Registros Comerciales, en su Resolución Administrativa Núm.1, en relación con las funciones de los corredores públicos en materia inmobiliaria, sostiene que dichos funcionarios pueden actuar, en ejercicio de cualquiera de sus funciones, incluso la de fedatario, en relación con actos, convenios y contratos que versen sobre bienes inmuebles; sean éstos o no de naturaleza mercantil, siempre que los faculten para ello las leyes o reglamentos federales.

La anterior interpretación contiene una serie de afirmaciones que deben ser analizadas en lo particular, desde distintos puntos de vista, dado que la aparente claridad de la ley ha sido puesta en duda.

1.-La naturaleza de la función de correduría pública;

De conformidad con la ley y la doctrina el corredor público es un auxiliar del comercio. Su función tiene carácter público, en virtud de que algunos de los actos que realiza en su ejercicio gozan de fe pública, deben ser tenidos como válidos por las autoridades y por los particulares.

El carácter público de su función se constata, asimismo, porque

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

se requiere de habilitación expedida por el poder Ejecutivo Federal, para ejercerla. La necesidad de contar con esta autorización y el reconocimiento oficial de sus actuaciones, fundamentan esta calificación.

La naturaleza pública de su función tiene consecuencias importantes respecto de su ejercicio. No puede delegarse a persona alguna; su actuación debe ajustarse exactamente a las disposiciones legales que la regulan; no puede ampliar su campo de acción, interpretando en forma extensiva o analógica los preceptos que le atribuyen funciones; no puede dar un sentido restrictivo a las limitaciones o a las prohibiciones que se le imponen.

La doctrina lo equipara con los notarios. Vicente y Gella y Mantilla Molina afirman que los corredores públicos son los notarios de la actividad mercantil. Moreno Cora señala que los corredores públicos tienen un carácter análogo al de los notarios en el derecho común.⁽¹⁾

Sin embargo, existen diferencias fundamentales entre las funciones que se atribuyen a unos y otros. En general, puede afirmarse que el corredor tiene un campo de acción más amplio por lo que se refiere al tipo de actos que puede realizar. Puede actuar como mediador o intermediario, que fue su función original, como asesor, como perito, como árbitro y como fedatario. Sus funciones sólo pueden ejercerse en el ámbito

1.- S. Moreno Cora, Tratado de Derecho Mercantil Mexicano, Editorial Herrero Hermanos Sucesores, México 1905, pags. 57 y 58; Agustín Vicente y Gella, Introducción al Derecho Mercantil Comparado, 1a. reimpresión a la 2a. edición, Editora Nacional, México 1970, pag. 179; Roberto L. Mantilla Molina, Derecho Mercantil, 3a. de., Porrúa S.A., México 1964.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

comercial o mercantil.⁽²⁾ El notario no tiene funciones de mediador, perito o árbitro y actúa en materias de derecho común.

Otra característica de la función del corredor público es su naturaleza mercantil. En efecto, la figura del corredor está, desde su aparición en el campo del derecho, relacionada íntimamente con la actividad comercial. Primero únicamente como mediador, se dedica a la concertación de negocios entre comerciantes, tanto así, que, al ser regulada jurídicamente su actividad, el primer requisito que se le exigió fue el de ser comerciante o tener experiencia en el ámbito del comercio. Después se amplía el campo de sus actividades y empieza a actuar como asesor, como perito o como fedatario, pero siempre en el área mercantil.

La evolución que ha sufrido su figura, sobre todo por lo que toca a las distintas ramas del comercio y a las funciones que fue asumiendo, implicaron la necesidad de distinguir entre diferentes tipos de corredores: los dedicados al comercio en general, los especializados en el comercio marítimo, etc.

Se distinguen también, en la actualidad, entre corredores simples y privilegiados. Los primeros fungen únicamente como mediadores, como intermediarios para la concertación de operaciones comerciales: ponen en contacto a los interesados, los asesoran para la conclusión del negocio y, eventualmente, intervienen en la formulación de los convenios. Están obligados a actuar con imparcialidad, probidad y buena fe. Su actividad no se encuentra controlada por la autoridad y la reglamentación a la que están sujetos es mínima; se reduce, por lo general, a la

2.- Idem.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

aplicación de las normas relativas a los contratos de prestación de servicios.

Los corredores públicos o privilegiados, en cambio, no sólo fungen como mediadores; su función principal es la de fedatarios en materia mercantil, por lo que están sujetos a una reglamentación estricta y a un control por parte de la autoridad que tiene por objeto garantizar su actividad de certificación de la validez de los actos jurídicos de carácter mercantil. Este control implica el exigirles una capacitación especial, obligarlos a otorgar caución y a obtener la habilitación formal por parte de la autoridad.

No hay necesidad de entrar a la discusión que existe sobre si su actividad puede comprenderse dentro de la descentralización administrativa por colaboración. Pero es evidente que la discusión misma avala la naturaleza pública de su cometido.

Tanto en la doctrina como en el derecho comparado existen diferencias de apreciación y de regulación respecto de las facultades de los corredores públicos, así como del control que se ejerce sobre ellos; sin embargo puede observarse una coincidencia significativa respecto de tres puntos en especial:

- el corredor público tiene funciones de carácter público como fedatario;
- su actividad se realiza únicamente en negocios y actos mercantiles, y
- la autoridad, ejerce control, por diferentes medios, sobre su función.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

2.-Regulación de la correduría pública.

Una revisión del derecho comparado en la materia muestra que la actividad de los corredores públicos se regula de manera muy similar en los distintos sistemas jurídicos. La diferencia más notable se refiere al control que la autoridad tiene sobre ellos. Los países anglosajones permiten el ejercicio de esta función sin mayores requisitos ni controles. En los países de derecho escrito, en cambio, las autoridades ejercen un control más o menos estricto sobre su actividad.

Las funciones que se les atribuyen son básicamente las mismas: mediador y fedatario en materia mercantil o comercial. Algunos sistemas jurídicos les atribuyen facultades más amplias, pero siempre relacionadas con su calidad de especialistas en la materia; entre ellas es frecuente que se les habilite como peritos y como árbitros para negocios y operaciones mercantiles.

Las obligaciones que tienen y las responsabilidades a las que están sujetos, responden a la importancia de la función que realizan como promotores de negocios y como guardianes de la seguridad jurídica en el área de su competencia. Se les exige una capacitación especial, probidad y buena fe en su actuación. En algunos casos se les privilegia manteniendo su número cerrado y garantizando así resultados favorables para su economía.

En el derecho español existe la figura del corredor privilegiado, auxiliar del comercio que tiene como función principal la de mediación en materia comercial, pero, además, tiene fe pública mercantil para los actos en los que interviene como tal. Agustín Vicente y Gella lo califica como "el notario de la contratación comercial"⁽³⁾. Debe ser comerciante profesional y se ocupa de

3.- Introducción al Derecho Mercantil comparado, 2a.edición, Editora Nacional, México, 1970, pp. 175 a 180.

XI. Estudios de la Licenciada, Laura Trigueros Gaisman

facilitar la conclusión del negocio, relacionando a los contratantes, auxiliándolos en la contratación y a veces concluyendo directamente los negocios de comercio.

Sus obligaciones consisten en responder legalmente de la autenticidad de las firmas en las cesiones de letras, asistir a la firma y dar fe, en los contratos de compraventa, de la entrega de los efectos y de su pago, y de recoger del cedente y entregar al tomador las letras o efectos negociados con su intervención.

Debe guardar secreto de las operaciones en que interviene, asegurarse de la capacidad de las personas a las que auxilia, proponer los negocios con lealtad y llevar los libros en los que se asientan las operaciones en las que interviene. Tanto sus libros, como las pólizas que de ellos expide, hacen fe en juicio.

En el derecho argentino tiene también carácter de mediador entre las partes para la consumación del negocio jurídico y está, además, dotado de fe pública. Su posición ante el derecho es la de comerciante, aun cuando su actividad se regula como auxiliar del comercio en la legislación mercantil. Debe ser comerciante profesional o haber trabajado en alguna casa de corredores o de comerciantes. Está obligado a llevar libros de registro de las operaciones en que intervenga; tales asientos así como los certificados que de ellos expidan, tienen carácter de instrumento público.

La ley le impone la obligación de asegurarse de la identidad y capacidad de los contratantes, bajo responsabilidad de daños y perjuicios; es garante de las letras y los valores endosables, de su entrega y de la autenticidad de la firma del último cedente.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

Debe guardar secreto de los negocios concluidos, asistir a la entrega de los bienes y efectos en los contratos de compraventa y asentar la certificación al pie del contrato (4).

En el derecho mexicano la función del corredor ha sufrido una evolución en lo que toca al tipo de actividad que puede desarrollar; se ha ampliado su campo de acción para permitirle actuar como perito, como árbitro y como asesor en materia mercantil; en atención a su calificación como comerciante y, en la actualidad, también como licenciado en derecho.

El Código de Comercio de México, publicado en 1854 (artículos 81 a 97), los consideró como auxiliares del comercio y le asignó como función la de mediadores y fedatario en materia de comercio; debían " intervenir en los negocios de comercio con autorización pública, arreglarlos y hacerlos constar". Podían autorizar e intervenir en negocios de cambio, de mercancías, en contratos del comercio marítimo, en contratos de transporte por tierra, ríos, lagunas y canales y en todos los contratos mercantiles.

Estaban obligados a llevar libros con las mismas formalidades prescritas para los comerciantes y anotar ahí "todas las condiciones y circunstancias de los contratos" en los que intervenían; debían extender un papel exactamente igual al asiento en el libro, para los contratantes. Tanto el asiento en el libro como el documento que entregaban a las partes tenían la mismo fuerza que una escritura pública.

4. Godofredo E. Lozano, "Corretaje" en Enciclopedia Jurídica Ombra, Argentina, 1979.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

En el Código de Comercio de 1884 (artículos 105 a 173), define a los corredores públicos como "los agentes por cuyo medio se proponen, ajustan y otorgan las convenciones mercantiles", pero su intervención en esos actos no se consideró como obligatoria. Se preveía, incluso, que el otorgamiento de contratos celebrados con su intervención, pudiera hacerse también ante notario.

Se atribuyó al corredor el carácter de mediador en la contratación mercantil y la de imprimir fe a las convenciones ajustadas por su mediación. En su calidad de mediador estaba obligado a conducir las negociaciones en las que interviniera con exactitud y claridad: guardar secreto de los asuntos que atendiera y actuar con imparcialidad.

Como fedatario debía dar fe de conocer a los contratantes y de su capacidad legal, de la firma del último cedente en los documentos; asistir a la firma del contrato si se le solicitaba, estar presente en el momento de la entrega de los bienes y efectos entre los contratantes; llevar los libros de registro de las operaciones en que intervenía y expedir los certificados y las pólizas de los mismos con apego a lo asentado en ellos ⁽⁵⁾.

El Código de Comercio, actualmente en vigor conservó las características básicas de las funciones, obligaciones y responsabilidades de los corredores públicos, pero agregó a sus funciones originarias de mediador y fedatario en materia de comercio, las de asesor de las partes que requerían sus servicios, perito mercantil y árbitro en esa materia (artículos 51 a 74) ⁽⁶⁾.

5.- Enrique Leto de Larrea, Diccionario de Derecho Mercantil o Código de Comercio puesto en orden alfabético. Tipografía de Aguilar e Hijos, México 1884.

6.- Roberto L. Mantilla Molina, Derecho Mercantil, Porrúa S.A., México 1975.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

La regulación de la correduría pública se complementaba por disposiciones especiales que preveían la intervención de los corredores en distintos actos de carácter mercantil, especialmente como fedatarios. Tal era el caso de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y de algunas otras.

El 29 de diciembre de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal de Correduría Pública, cuyo artículo segundo transitorio dispone la derogación de los artículos 51 a 74 del Código de Comercio y de las demás disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en ella.

El marco legal actualmente vigente en esta materia está, entonces, integrado, principalmente, por la mencionada ley y su reglamento, publicado el 4 de Junio de 1993, con una aclaración publicada el día 15 del mismo mes y año.

Las normas relativas a la correduría contenidas en los diferentes cuerpos normativos antes mencionados, no pueden considerarse ya aplicables, en tanto que contravengan o difieran de la nueva normatividad. Esta conclusión deriva de la disposición expresa de la propia ley y de la aplicación del principio de hermenéutica jurídica que señala que la ley posterior deroga a la anterior.

3.- Ambito de competencia de los corredores públicos.

Los corredores públicos son, fundamentalmente, fedatarios y

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

mediadores en materia mercantil. Pueden también actuar como asesores, peritos y árbitros en la materia dado que la ley los faculta para hacerlo. Su actividad está diseñada para cumplir una función especializada en el comercio. La evolución de su función gira siempre en torno a esta área. Por eso se regula su actividad por las leyes mercantiles.

En el contexto de un sistema federal, la definición de los ámbitos de competencia entre los estados miembros y el poder central, corresponde a la Constitución; ella determina a quién corresponde ejercer las facultades sobre las diferentes materias, así como el alcance territorial de su aplicación.

En el sistema federal mexicano la Constitución general lleva a cabo una distribución de las distintas materias entre la Federación y los Estados. Las facultades en materia de comercio se atribuyen a los poderes federales, por tanto a sus autoridades les corresponde legislar, aplicar las leyes y reglamentos y resolver las controversias que surjan respecto de ellos; las autoridades locales no pueden actuar sobre esta materia.

Por consecuencia, si la función de los corredores públicos es esencialmente la de auxiliares del comercio, su actividad esta regulada, lógicamente por las leyes mercantiles, leyes de carácter federal. Si conforme a su regulación se les atribuyen facultades de fedatario, mediador, asesor, perito y árbitro en materia mercantil, no pueden ejercer ninguna función que corresponda al ámbito local; están impedidos para actuar en materia de derecho común.

De la misma manera que los notarios, cuya actividad está regulada

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

por el derecho local, como fedatarios locales, ejercen sus funciones en materia de derecho común, pero no pueden actuar en las que corresponden al ámbito de la federación. Los ámbitos de competencia federal y local son irreductibles por disposición constitucional; sólo por precepto expreso de la propia constitución, y no de las leyes ordinarias, pueden ampliarse estas competencias; por lo tanto, debe concluirse que las funciones de los corredores públicos no pueden ejercerse respecto de materias que corresponden a los estados de la federación, y que las leyes ordinarias no pueden alterar esta situación para ampliar sus funciones ni para modificar el objeto y contenido de las mismas.

En México, el ámbito de su competencia se ubica en el campo federal; y del ámbito federal en el terreno mercantil, salvo disposición expresa del propio legislador federal que puede ampliar su actuación a otras áreas, facultándolo para actuar en otras materias, pero siempre dentro del ámbito federal.

4.- Facultades que se confieren a los corredores públicos.

A) Facultades como fedatarios.

Los corredores públicos tienen una función esencial que cumplir en el derecho moderno: la de fedatarios; gozan de fe pública. La función que realizan tiene carácter público. En ellos recae la responsabilidad de cerciorarse y hacer constar que los contratos y convenios de naturaleza mercantil se han celebrado conforme a derecho y, por tanto, pueden producir válidamente sus efectos.

Dar fe significa "certificar los escribanos por escrito que alguna cosa es cierta cuando ha pasado ante ellos"⁽⁷⁾; "certificar

7.- Joaquín Escriche, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Novísima Edición, Librería de Ch.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

o atestiguar algo con autoridad oficial para hacerlo" (8) El funcionario, al dar fe, certifica la autenticidad de los hechos narrados en el documento y, por tanto, la validez y eficacia jurídica del mismo. La fe confiere certeza objetiva y efectividad; se refiere a los hechos humanos que comprende, los que originan derechos subjetivos (9)

El contrato, convenio o acto se hace constar en el libro de registros y adquiere el carácter de instrumento público, hace fe pública, es decir prueba plenamente los actos o hechos que en él se contienen.

La terminología que se utiliza en las leyes relativas a los fedatarios públicos: la de correduría y la del notariado, así como la de las resoluciones de jurisprudencia en la materia, provoca alguna confusión por lo que se refiere a la actividad concreta de estos funcionarios. Se requiere de una labor de interpretación minuciosa para desentrañar en qué consisten sus facultades. Respecto de sus funciones se emplean indistintamente los verbos dar fe, otorgar ante su fe, pasar ante su fe, hacer constar. Las expresiones ajustar y autorizar aparecen en los textos legales con un sentido poco preciso.

Una interpretación sistemática, que tome en cuenta el contexto de las frases y las consecuencias que se atribuye a cada expresión parece llevar a la conclusión de que "otorgar ante la fe de ..." y pasar ante la fe de...", que se utilizan en la ley del Notariado del Distrito Federal, se refieren a las situaciones en las que los contratantes celebran su contrato, manifiestan

Bouret, París México, 1885.

8.- María Moliner, Diccionario de uso del Español, Editorial Gredos S.A., Madrid, 1974.

9.- Enciclopedia Jurídico Omeba...

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

su conformidad o firman el contrato ante el fedatario público, el cual les debe explicar claramente los términos del mismo y sus consecuencias legales.

Por lo que se refiere a la Ley Federal de Correduría Pública, aun cuando en su texto no aparecen tales expresiones, en el artículo 6o. fracción V establece que, como fedatario público, al corredor le corresponde hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil...; la fracción III del mismo artículo lo faculta para actuar como asesor y el artículo 15 fracciones III y IV, lo obliga a proporcionar a los contratantes la orientación y las explicaciones antes mencionadas. Es de suponerse que la función que realiza, de conformidad con estas disposiciones, es la misma que en el caso antes descrito y que las partes celebraron u "otorgaron" su contrato ante él, puesto que la fracción VI se refiere a las partes contratantes.

Los corredores públicos están facultados también para ratificar las firmas de las partes que intervinieron en el contrato. La ratificación "sólo constituye un elemento para robustecer la autenticidad de un contrato privado y darle mayor valor probatorio" (10).

En su calidad de fedatarios, los corredores tienen obligación de hacer constar, en sus libros de registro, los convenios, contratos, actos y hechos de naturaleza mercantil en los que intervengan. Deben asentar un extracto de la póliza o del acta y hacer constar que se explicó a los contratantes el valor y las consecuencias legales del contenido del documento.

10.- Arturo Orenday González, Jurisprudencia Notarial, OGS editores, México 1995, parágrafo 2.7.7, pág. 42.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

B) Facultades como asesores.

En calidad de asesor, el corredor público puede aconsejar a quien lo solicite sobre la forma y las características jurídicas de la operación o negocio que pretenda realizar y, en general, de cualquier actividad propia del comercio.

Esta facultad le permite actuar antes o después de concertado el convenio o contrato, antes o después de celebrado el acto. Es decir, puede asesorar a las partes formulando y preparando él mismo el documento para que ellas lo firmen "ante su fe", o bien puede revisar el contrato que las partes hayan previamente concluido para que ellas lo ratifiquen en su presencia.

En todo caso la asesoría debe referirse solamente a la actividad de los comerciantes como tales, es decir, a los actos que realicen en materia mercantil.

C) Facultades como mediadores, peritos y árbitros.

Estas tres funciones, aunque de mucha importancia en la actividad del corredor público y privativas de su función, no guardan una relación directa con el problema de interpretación planteado.

5.-Limitaciones que la ley impone a sus facultades.

A) En primer término existe la limitación general respecto del ámbito de la competencia del corredor público: solamente puede actuar en materia mercantil o de comercio.

B) La segunda limitante es consecuencia de la anterior: no puede intervenir en asuntos que sean materia de competencia local, puesto que su actividad se restringe al ámbito federal.

XI: Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

C) Una tercera limitación pudiera referirse a los actos que realiza como fedatario público. Existe una discusión en la doctrina respecto a la posibilidad de que los contratos y convenios en los que intervienen los corredores públicos se "otorguen ante ellos" o se "pasen ante su fe" y sobre su facultad de autorizar los contratos que celebran las personas que requieren sus servicios.

La discusión, sobre la que no es posible profundizar aquí, versa precisamente sobre la amplitud de las facultades de los corredores en su área como fedatarios y se origina en las distintas interpretaciones que se hacen de la terminología empleada por las leyes, como se mencionó en párrafos anteriores.

D) La cuarta es una limitación expresa a su función como fedatario. Está contenida en el artículo 6o. fracción V, de la Ley Federal de Correduría Pública, el cual establece una excepción al ejercicio de las facultades del corredor, impidiéndole que actúe como tal en los contratos, convenios, actos o hechos de naturaleza mercantil que traten sobre inmuebles.

Es una excepción de carácter general, que afecta a la función del corredor público en su carácter de fedatario, respecto de cualquier contrato, convenio, acto o hecho mercantil que esté llamado a hacer constar.

La excepción tiene una razón de ser, una explicación lógica que proviene directamente de un precepto de la Constitución, y que se refiere a la distribución de competencias entre la Federación y los Estados.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

El artículo 121 de la Constitución establece en su fracción II una regla de distribución de competencias por materia, expresa y general; señala que los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación, tanto desde el punto de vista legislativo como desde el punto de vista jurisdiccional. Es decir, la prevención se refiere tanto a la ley aplicable como a la autoridad competente.

La norma, sin embargo, no tiene un valor absoluto; su aplicación está limitada en algunos casos por la naturaleza de los bienes de que se trata o por el destino que se les ha impuesto. Los bienes que son propiedad de la nación, por cualquiera de los dos motivos expuestos, no están sujetos a ella: se rigen siempre por el derecho federal y están sujetos a la jurisdicción de las autoridades federales. Tampoco lo están los bienes situados en zonas federales, como los ubicados en las playas.

Aunque la prohibición que se deriva de la fracción II del artículo 121 se refiere sólo a los bienes inmuebles que caen dentro del ámbito de competencia local, los corredores tampoco pueden actuar en relación con aquellos que están regulados por las leyes federales, puesto que la limitación impuesta en la fracción V no los excluye, es amplia y general.

En otros casos la limitante deriva del acto o relación jurídica de que se trate: es evidente que se someten a la ley del lugar de ubicación del inmueble las condiciones para la transmisión de la propiedad del bien, sus limitaciones, las incapacidades especiales establecidas respecto de algunos sujetos, las reglas respecto a las formalidades de su transmisión, su registro, los gravámenes a los que pueden estar sujetos, etc.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

Pero es discutible la posibilidad de regular por ese mismo derecho y someter a esas autoridades, las cuestiones relativas a la capacidad general de los sujetos o las que se refieren a la definición de derechos personales, como podría ser la prelación en la sucesión. (11)

En los casos en que dichos bienes inmuebles estén sujetos a la competencia local es indiscutible que los corredores públicos están impedidos para actuar, no sólo por la disposición del artículo 6° de la Ley, sino por el propio precepto constitucional.

El Congreso de la Unión sólo está facultado, en relación con el artículo 121 de la Constitución para reglamentar lo relativo a la prueba y los efectos de los actos relativos a la cooperación impuesta a los Estados en virtud de la cláusula de entera fe y crédito. No puede mediante la expedición de una ley secundaria, alterar el texto de la Constitución. Aun cuando el reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en la fracción I del artículo 53 prevea la posibilidad de que las leyes autoricen al corredor a actuar como fedatario en estos casos, no lo podrá hacer, en virtud del mandato constitucional y de la disposición de la ley que no puede ser alterada por sus disposiciones reglamentarias.

11.- Ver Eduardo Trigueros Sarabia, "El artículo 121 de la constitución", Revista de Investigaciones Jurídicas, núm 8, México 1984; Elisur Arteaga Nava, "La fracción II del artículo 121 de la constitución", Revista y Alegatos; Miguel Angel Hernández Romo, Revista de Derecho Notarial; Laura Trigueros Gaisman, "La reglamentación del artículo 121 de la constitución" en Los Grandes Problemas Jurídicos, UNAM, México 1995.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

La jurisprudencia o las leyes del congreso no pueden convalidar los actos, de naturaleza legislativa o judicial, que contravengan a la Constitución. La jurisprudencia y las leyes del Congreso de la Unión, o los reglamentos emitidos por el Presidente de la República que ignoran los preceptos constitucionales, adolecen del vicio de inconstitucionalidad y, por lo tanto, están afectados en su validez y aplicación. Para hacer efectivos estos términos existen el juicio de amparo y existió también la acción de inconstitucionalidad. La interpretación auténtica y la administrativa que pretendan extraer, a través de actos de reglamentación concretos, un determinado sentido de la ley, no pueden convalidar su constitucionalidad.

La limitación que impone la fracción V del artículo 6o. de la Ley, se aplica a todos los actos que el corredor público realiza como fedatario, es decir a los contratos, convenios, actos y hechos de carácter mercantil. No puede intervenir como tal en materia hipotecaria, cuando la hipoteca se constituye sobre bienes inmuebles. Sobre este punto existe controversia entre los autores respecto de la calificación de la hipoteca, pues algunos sostienen que se trata de un contrato de naturaleza civil, autónomo, en cuanto tal, del carácter de la obligación principal; mientras otros mantienen la prevalencia del carácter accesorio de la hipoteca y, por tanto, la calificación de contrato mercantil, atendiendo a la naturaleza principal.

En el caso, no resulta relevante esta definición, en tanto que la prohibición que se impone se refiere al carácter de bienes inmuebles, sin importar la denominación del contrato, la materia, civil o mercantil, o la relación jurídica de que se trate.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

La misma razón vale respecto de su actuación como fedatario en materia de sociedades. Puede intervenir en el contrato societario propiamente dicho, en cualquiera de sus aspectos, pero su función está también limitada por la excepción. No puede hacerlo en los actos concretos en que se realiza una aportación de bienes inmuebles a la sociedad, o en cualquier otro que verse sobre ellos.

6.- Método y reglas de interpretación aplicables.

La ley Federal de Correduría pública delimita la función del corredor en tres disposiciones diferentes, divididas en fracciones. El artículo 60. en el que se enumeran sus facultades y los artículos 12 y 15 que contienen sus obligaciones.

El artículo 60. está compuesto por siete fracciones; en cada una de ellas se regula una de las funciones que corresponden al corredor público. Así, la primera se refiere a su actividad como mediador, la segunda a su función como perito valuador, la tercera a su carácter de asesor, la cuarta a su función de árbitro, la quinta y la sexta a su carácter de fedatario, la séptima hace una remisión general a las otras leyes.

Para referirse a esta última función se utilizan dos fracciones. Primero se establece la regla general y después se enumera la serie de relaciones jurídicas que comprende. La enumeración es limitativa, dado que la función oficial que desempeña el corredor público se funda en una habilitación oficial, en una delegación de las funciones del Estado respecto a la preservación de la seguridad jurídica.

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

El carácter de la enumeración deriva de que el poder Ejecutivo Federal, al otorgarle facultades al corredor público, sólo le puede transmitir las que a él le corresponden, todas ellas de carácter federal. No puede dotarlo de facultades en materia de derecho común, porque éstas corresponden a los Estados de la Federación.

Las facultades no pueden ampliarse más que por disposición expresa de la ley; nunca por virtud de su interpretación, dada la naturaleza pública de la función del corredor.

En la fracción V del artículo, que contiene la regla general de la función del corredor público como fedatario, la ley le impone una prohibición para ejercer esta función cuando en el contrato, convenio, acto o hecho se trate de bienes inmuebles. La prohibición se corresponde con la limitación antes mencionada sobre las facultades que el poder Ejecutivo Federal puede transmitirle.

Tiene un carácter general porque se refiere a su actuación en toda clase de convenios, contratos, actos y hechos de naturaleza mercantil. La limitación es absoluta porque toda su actividad como fedatario gira en relación con convenios, contratos, actos y hechos mercantiles. No es necesario que se repita respecto de cada uno de los supuestos de la disposición, porque todos ellos están comprendidos en la enumeración general: todos ellos son convenios, contratos, actos o hechos jurídicos.

El hecho de que se utilicen dos fracciones para comprender los supuestos de su actuación obedece más a una necesidad de

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

claridad, a tratar de evitar una enumeración muy larga en un solo párrafo, que a otra cosa. Si la enumeración no existiera, el sólo enunciado general sería suficiente para mantener la prohibición.

La interpretación de la norma debe hacerse tomando en cuenta el contexto general de la ley y su relación con las disposiciones de jerarquía superior, como es la Constitución.

Desde el punto de vista de la interpretación sistemática de la ley, no es posible aislar sus preceptos considerando cada fracción y cada frase, y menos aún cada uno de los términos de una enumeración, como un enunciado particular, y darles sentido fuera del contexto general. Sobre todo cuando el objeto mismo del texto es la regulación de la actividad de un funcionario.

Cuando el legislador impone una excepción, dado que su finalidad es la restricción de las funciones de un individuo que actúa por autorización expresa, no puede pensarse que pretendía establecerla sólo respecto de algunos supuestos de su actuación, pues en ese caso la habría colocado en los párrafos relativos a la parte específica de la disposición, y no en el enunciado general.

La naturaleza pública de la función del corredor impone un tipo de interpretación específica a los textos legales que la regulan. Deben interpretarse en forma estricta: no pueden ampliarse sus facultades ni es posible restringir sus limitaciones a través de ella.

Por otra parte, la limitación al campo de acción del corredor público es absoluta: en materia de inmuebles no puede intervenir,

XI. Estudios de la Licenciada Laura Trigueros Gaisman

tanto si se trata de bienes sujetos a la competencia de las autoridades locales y, por tanto, regulados por el derecho civil, como si se trata de inmuebles sujetos a la competencia de la Federación. El legislador no distinguió, por lo que el intérprete no debe hacerlo. Menos aún cuando se trata de las funciones de fedatarios públicos, por las razones antes expuestas.

Debe reconocerse que las anteriores consideraciones plantean problemas que no encuentran solución en el actual ordenamiento jurídico. Estos no pueden resolverse forzando o distorsionando los textos legales, sino a través de una reforma legal que tenga en cuenta el carácter federal del sistema y las disposiciones constitucionales que lo hacen operante.

De lo anteriormente expuesto puede concluirse que, de conformidad con la legislación actualmente en vigor, en el sistema jurídico mexicano los corredores públicos no pueden intervenir como fedatarios en los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil que traten de bienes inmuebles.

México, D. F., a 9 de enero de 1996.