

XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe"  
Lic. José Roldán Xopa

---

**CORREDORES PUBLICOS Y NOTARIOS EN  
"LAS TRAMPAS DE LA FE"**

*José Roldán Xopa.\**

**1.- Sinopsis.**

La expedición de la Ley Federal de Correduría Pública (en lo sucesivo LFCEP) en diciembre de 1992 originó, entre otras cuestiones, el debate acerca de los límites de la actuación de los corredores públicos en actos jurídicos mercantiles relacionados con inmuebles así como en otros considerados como civiles, en particular, los mandatos.

Posteriormente, la publicación del Reglamento de la Ley (en lo sucesivo RLCEP), y la actuación de los corredores habilitados bajo estos ordenamientos, en operaciones tales como contratos de crédito refaccionarios y de habilitación o avío con garantía hipotecaria otorgados por entidades diversas a las bancarias, emisión de obligaciones con garantía inmobiliaria, actos societarios relacionados con inmuebles, otorgamiento de poderes, etc., acentuaron el problema, toda vez que al requerirse la inscripción de los instrumentos en los Registros Públicos de Propiedad y de Comercio se enfrentaron a respuestas negativas, por considerar que no están facultados para dar fe de tales actos.

El problema ha alcanzado tal importancia que originó la emisión de un criterio interpretativo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI), así como diversos oficios por parte de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio

---

\* Profesor de derecho administrativo en el Departamento de Derecho del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

del Distrito Federal y de varios Estados oponiéndose al criterio de SECOFI; una demanda de varios corredores públicos ante la Comisión Federal de Competencia acusando a los notarios y a diversas autoridades del Distrito Federal de cometer prácticas monopólicas en su contra; un amparo del Colegio de Notarios del Distrito Federal en contra de la admisión de la demanda por dicha Comisión, además de las impugnaciones que en cada caso se promuevan contra la negativa de registro de los documentos presentados por los corredores.

Más allá de los tintes gremiales<sup>2</sup> y hasta políticos que reviste el problema, se observa una variada e intrincada gama de cuestiones jurídicas con un relativo grado de indeterminación, y cuyo análisis es básico para encontrar soluciones jurídicas fundadas.

### 2.- Planteamiento de los problemas.

Por una necesidad de limitación de los temas a analizar en el presente texto y metodológica para ordenar los diversos aspectos jurídicos que se han involucrado en el tema, se considera necesario intentar la precisión de cuestiones que nos permitan establecer criterios de solución, por lo que conduciremos nuestra exposición de acuerdo a las siguientes interrogantes:

a).- ¿Cuál es el régimen competencial establecido en la Constitución en materia inmobiliaria entre la Federación y los Estados?

---

<sup>2</sup> Es indiscutible que los notarios han tenido una intervención importante en la impugnación de aquellos aspectos en los que estiman que los corredores no deben intervenir por ser propios de la fe notarial.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

b) ¿ Cuáles son las atribuciones que, como fedatarios, tienen los corredores públicos para intervenir en actos relacionados con inmuebles? .

c) ¿Cuál es la validez jurídica del criterio interpretativo emitido por SECOFI y, en su caso, cuáles son sus alcances?

d) ¿Cuáles son los límites de la facultad calificadora de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio?

### **3.- La regulación constitucional en materia inmobiliaria.**

La Constitución, contiene diversos preceptos relativos a la distribución de competencias entre las entidades federativas (Estados y Distrito Federal) y la Federación. La regla fundamental se encuentra establecida en el artículo 124; sin embargo, si bien genera para la Federación un régimen de competencias expresas y para las entidades federativas otro de facultades reservadas, deben, para la cabal comprensión del orden constitucional, tenerse en cuenta otros preceptos del propio ordenamiento.

Así pues, el "catálogo" expreso de competencias federales, aparentemente rígido, adquiere versatilidad y flexibilidad con las llamadas facultades implícitas establecidas en el artículo 73, fracción XXX, ("Para expedir todas las leyes que sean necesarias, a objeto de hacer efectivas las facultades anteriores y todas las otras concedidas por esta Constitución a los Poderes de la Unión").

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

Además, la propia Constitución contiene, entre otros, preceptos que establecen facultades expresas para los órganos locales (115, 116, 121, y 122, entre otros), prohibiciones absolutas (117), prohibiciones relativas (118), obligaciones en relación con la Federación y con otras entidades federativas (119, 120 y 121).

Si bien las disposiciones anotadas anteriormente, en líneas generales, nos permiten apreciar una división de competencias federales y locales, existe otro espacio competencial insuficientemente explorado, que es el de las llamadas facultades coincidentes y concurrentes y que da lugar a un complejo conjunto de relaciones que se presenta en direcciones diversas: competencia para legislar en las mismas materias, concurrencia de autoridades federales y locales para aplicar una misma ley federal ( art. 104, frac. I-A, 107, frac. XII, 123, frac. XXI), o incluso órganos federales que aplican ordenamientos locales (103, frac. III), así como las que resulten de la vertiente de coordinación en el marco de la planeación (art. 26).

Los párrafos anteriores no pretenden de ninguna manera agotar o resolver el intrincado problema de la división de competencias propio del dualismo federal/local, sino sólo mostrar el posible conjunto de aspectos a enfrentar, los cuales se amplían al considerar los ordenamientos jurídicos subconstitucionales.

La determinación de si la materia inmobiliaria corresponde a la Federación o a las entidades federativas, debe considerar diversos preceptos constitucionales. La sola apreciación de la

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

fracción II, del artículo 121 ("Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación", frecuentemente expresada en los impresionantes fórmulas latinas *lex rei sitae* y *locus regit actum*), si bien fundamental, nos da una respuesta parcial.

En efecto, la Constitución además de consignar un principio fundamental en materia de propiedad señalando que originariamente corresponde a la Nación, "la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada" (art. 27), establece competencias federales tales como la referente a ciertos tipos de propiedad ; los inmuebles de propiedad de la Nación, la propiedad social de ejidos y comunidades, la competencia del Congreso de la Unión para legislar en materia de terrenos baldíos (art. 73, frac. XIX), así como para regular los inmuebles destinados a cuarteles, fuertes, almacenes de depósito y a servicios públicos o al uso común por el Gobierno de la Unión dándole intervención a la legislatura local para que apruebe que lo estén los que en lo sucesivo se adquieran en los Estados (art. 132).

Además de cuestiones relativas a la "propiedad de inmuebles", los poderes federales cuentan con competencias para limitar o afectar propiedad privada de jurisdicción local. Tal es el caso del propio artículo 27 al señalar que la Nación puede establecer las "modalidades" que dicte el interés público, afectarla mediante expropiación, establecer los límites a la pequeña propiedad, así como a la propiedad de empresas mercantiles, instituciones de crédito, iglesias; asimismo, prohíbe los latifundios, prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo de tierras y aguas en la zona restringida,

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

establece las condiciones a que habrán de sujetarse los extranjeros en la adquisición de inmuebles, las características del patrimonio familiar, la nulidad de ciertas enajenaciones inmobiliarias, la revisabilidad de otras, etc.

Si hacemos un ejercicio analítico de los elementos de validez de los actos jurídicos relacionados con inmuebles, varios de ellos (capacidad de los sujetos, licitud en el objeto, entre otros) están limitados por legislación federal, sin que con los datos referidos se desprenda que la forma sea uno de ellos. Fuera de los aspectos inmobiliarios de competencia federal que se han expuesto, serán las entidades federativas las competentes para regular a los inmuebles ubicados en su jurisdicción.

Así las cosas, si tratamos de expresar sintéticamente la regulación de competencias entre la Federación y las entidades federativas, podríamos intentar el siguiente enunciado: los bienes inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación, con las limitaciones que establece la Constitución y excepto en aquellas materias que de acuerdo con ella sean de competencia de los Poderes de la Unión.<sup>3</sup>

### 4.- Los corredores públicos y la materia inmobiliaria.

Hasta donde llevamos hecho el examen de la Constitución, no

---

<sup>3</sup> Acerca de la fracción II del artículo 121, se recomienda el estudio de Elisur Arteaga Nava, "Los Estados y su territorio. Análisis de la fracción II del artículo 121 constitucional" en *Derecho Constitucional. Instituciones Federales, estatales y municipales*. Tomo II. UNAM 1994, pp. 74 a 105. En esta obra, el autor afirma: "Como se ve, la frac. II contiene un principio sólo aparentemente general. Otros artículos de la constitución se encargan de limitar sus alcances. No es exagerado decir que, podría ser anunciado o interpretado de la siguiente manera: los bienes muebles e inmuebles propiedad de los particulares, que no estén afectos al régimen federal, con las limitaciones, salvedades y prohibiciones que establece la constitución, están sujetos a una doble jurisdicción, la federal y la local".

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

se ha localizado mención expresa a los corredores públicos, ni a su actividad. Es más no haya mención literal de facultad del Congreso para legislar en materia de correduría pública, por lo que el fundamento constitucional de la Ley Federal de Correduría Pública la encontramos en la relación existente entre la fracción X (comercio) y la fracción XXX ambas del artículo 73.

La LFCP, cuyo objeto expreso es regular la función del corredor público (art. 1), establece en su artículo 6 las facultades <sup>4</sup> para actuar como agente mediador, perito valuador, asesor jurídico de comerciantes, fedatario público y las demás funciones que le señale dicha ley, o bien otras leyes y reglamentos.

El punto que ha originado el conflicto es el relativo a la función del corredor público como fedatario, en particular en aquellos actos jurídicos relativos a inmuebles. Las fracciones en cuestión son las V, VI y VII, del referido artículo 6 que por su relevancia se transcriben:

"..Al corredor 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 la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, y

---

<sup>4</sup> Se emplea el término "estar facultado" por considerarlo el más adecuado para expresar el tipo de conducta humana regulada. Hay una regulación positiva de la conducta al facultar a ciertos sujetos, para producir mediante determinada acción consecuencias reguladas por el ordenamiento jurídico. Cfr. Kelsen, Hans. *Teoría pura del derecho*. Trad. Roberto J. Vernengo. UNAM. 1981.p. 138.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

en 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.

"VII.- Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes y reglamentos"

Asimismo; es pertinente señalar que el mismo artículo contiene un párrafo último que abarca las diversas funciones del corredor y que dice: "las anteriores funciones se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se considerarán exclusivas de los corredores públicos".

Como se observa, la primera parte de la fracción V hace mención a la limitación que en tratándose de inmuebles tienen los corredores, para hacer constar, en tanto fedatarios, los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil. Sin embargo, el establecimiento de casos especiales en el resto de la misma fracción, así como la reiteración de la función de fedatarios que hace la fracción VI en tratándose de sociedades, así como otras disposiciones de diversas leyes federalés, que hacen referencia a la intervención de los corredores en actos relacionados con bienes inmuebles, originó una diversidad de interpretaciones encontradas acerca de los límites del corredor en materia de inmuebles.

Para ilustrar lo anterior, tenemos los casos de la Ley de

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

Títulos y Operaciones de Crédito (LTOC) en sus artículos 324 y 332 establece que los créditos refaccionarios quedarán garantizados, simultánea o separadamente con las fincas, construcciones, edificios, de la empresa a cuyo fomento se haya destinado el préstamo, y precisa la extensión de dicha garantía. Sobre el mismo tipo de créditos, la Ley de Instituciones de Crédito, en el artículo 66 expresa que se podrán consignar en póliza ante corredor público, o en contrato privado ratificado ante éste y en ellos se podrá establecer garantía real sobre inmuebles o sobre la unidad industrial; asimismo, la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, en su artículo 31 establece que el fiador, obligado solidario o contrafiador, podrán afectar bienes inmuebles de su propiedad. y el documento en que se haga la afectación ratificado - entre otros- ante corredor público, se asentará a petición de las instituciones en el Registro Público de la Propiedad.

Por otra parte, es posible que los distintos actos societarios a que hace referencia la fracción VI, de la LFCP, se relacionen con inmuebles, vgr: en la constitución de la sociedad la aportación en el capital puede realizarse en especie (inmuebles), lo cual tiene que constar en la escritura constitutiva (art. 6o. fracción VI, de la Ley General de Sociedades Mercantiles LGSM), asimismo la propia ley indica en su artículo 6o. que las sociedades se constituirán ante notario y en la misma forma se harán constar sus modificaciones.

Hasta aquí las cosas tenemos las siguientes cuestiones:

- a) Diversas leyes federales, del mismo nivel jerárquico, contienen disposiciones que regulan la actuación de los corredores en cuestiones relacionadas con inmuebles.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

b) La ley que regula al corredor, establece, respecto de su función de fedatario, la regla general de que puede hacer constar los contratos, convenios, y hechos mercantiles, excepto en tratándose de inmuebles.

c) La LFCP señala que en ciertas especies de actos mercantiles (emisión de obligaciones y otros títulos valor; hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves y en el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, y actos societarios) el corredor, además de las disposiciones de dicha ley actuará de acuerdo a las leyes que regulan tales actos. Ese es el sentido que en las fracciones V, VI y VII se contengan las expresiones "de acuerdo con la ley de la materia", "en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles" y las "demás funciones que le señalen ésta y otras leyes y reglamentos". El texto de la ley y un principio de coherencia en la interpretación normativa conducen a tal afirmación.

d) En las leyes que regulan tales actos, se encuentran dos situaciones:

1.- Aquéllas en las que la intervención del corredor en cuestiones inmobiliarias es expresa ( LIC, LIF,).

2.- Aquéllas en donde no hay referencia textual sobre su intervención y se requeriría de un ejercicio interpretativo para afirmarla. En cuestiones societarias, por ejemplo.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

En el primer caso es incuestionable que los corredores públicos están facultados legalmente para actuar como fedatarios. Es en la segunda hipótesis donde se ha motivado el conflicto tema de este artículo.

Para abordar esto último, resulta imprescindible referirnos al criterio interpretativo contenido en la Resolución Administrativa número 1 sobre correduría pública emitida el 5 de julio de 1995 por el Director General de Registros Comerciales (DGRC) de SECOFI, cuyo objeto es resolver acerca de la intervención de los corredores públicos en materia inmobiliaria.

Además de la importancia de los argumentos vertidos, la interpretación de SECOFI, es un acto administrativo que contiene precisiones acerca de los significados que para ella tiene la LFCE, por lo que produce diversos efectos jurídicos que es necesario examinar.

Los argumentos centrales de dicha interpretación son:

- 1.- Cada una de las fracciones del artículo 6. de la LFCE se refiere a funciones específicas de "diversa naturaleza"; por lo que las restricciones ubicadas en fracciones determinadas serán aplicables tan sólo a los actos que dichas fracciones regulan, sin que sea válido inferir que las limitaciones señaladas en una fracción deben aplicarse a las funciones contenidas en las demás fracciones (pág. 2).
- 2.- La fracción V, establece una regla general y sus salvedades, por lo que en éstas, la prohibición no se

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

aplica, luego entonces se "debe interpretar en el sentido de que la prohibición al corredor público para actuar como fedatario en actos mercantiles referidos a inmuebles no rige para la emisión de obligaciones y otros títulos valor con garantía hipotecaria, ni en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves, ni en el otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o avío garantizados con hipoteca inmobiliaria".

3.- En cuanto a la fracción VI, "no resulta aplicable a los distintos actos societarios...en los que se encuentra autorizado para intervenir como fedatario el corredor público, ya que al no señalarse en forma expresa en la citada fracción la excepción inmobiliaria entonces tal restricción no le resulta aplicable al corredor..." "En consecuencia, ...se interpreta en el sentido de que el corredor público se encuentra autorizado para intervenir como fedatario en cualquier tipo de acto regulado por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquéllos que se aporte o transmita la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos a las sociedades mercantiles y cuando las sociedades transmitan a sus socios o accionistas la propiedad de tales bienes, como en los casos de constitución de sociedades en las que los socios realicen sus aportaciones en inmuebles, aumentos o reducciones de capital social que se cubran o liquiden con bienes raíces, fusión de sociedades en las que la fusionada sea propietaria de inmuebles y los transmita con motivo de dicho acto a la fusionante, escisión en la cual la sociedad escidente le transmita inmuebles a las escindidas y liquidación de sociedades en la cual el reparto del haber

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

social implique la transmisión de un inmueble en favor de sus socios, entre otros actos societarios"

4.- En cuanto a la fracción VII, señala que toda vez que la prohibición para intervenir en materia inmobiliaria se ubica en la fracción V, referida a la materia mercantil, y no a los actos que sean objeto de regulación por otra ley o reglamento en materia distinta, se interpreta en el sentido que el corredor público "puede intervenir en todos aquellos actos en que lo autoricen las leyes o reglamentos federales incluso en tratándose de inmuebles, sin importar que dichos asuntos sean o no mercantiles", "sea porque tales ordenamientos señalen expresamente la intervención del "corredor", o hagan referencia a la figura del "notario" o "fedatario público". Para ilustrar tal interpretación, señala diversos preceptos de las leyes de Propiedad Industrial (181, frac. II y III), General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (17), Federal de Instituciones de Fianzas (31), Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales (68), Reglamento de la Ley Minera (60. 70, 76)

Una vez expuestos los argumentos de la interpretación de SECOFI, pasaremos a examinarlos:

Para tal efecto es pertinente partir de la pregunta ¿las fracciones del art. 6 de la LFCP regulan funciones de diversa naturaleza? y, en su caso, ¿qué se entiende por naturaleza?.

Como la interpretación no menciona porqué encuentra "naturalezas" diversas, bajo qué criterios lo hace o en

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

14

función de qué objetos, tendremos que estudiar las diversas posibilidades:

La primera, y quizá la más probable, la referiremos a la "naturaleza de la función del corredor", esto es, a las características intrínsecas de la función, otorgada, facultada, autorizada al corredor. De la revisión de las diversas funciones enumeradas en el artículo 6. de la LFCP, parece clara la distinción entre las funciones de mediador, perito valuador, asesor y árbitro. Sin embargo, tanto la V como la VI coinciden en que la actuación del corredor es como "fedatario", por lo tanto, ¿se tratará de funciones de fedatario de diversa naturaleza?, y, por lo tanto, si lo que convierte al corredor en fedatario es la "fe pública" ¿será distinta la naturaleza de la fe pública establecida en la fracción V de la fe pública de la VI, y probablemente de la VII? ¿habrá entonces dos y quizá tres naturalezas de fe pública ejercidas por el corredor? Si este es el meollo de "naturaleza diversa", el autor de este texto se declara incompetente para resolver problema o por lo menos intentarlo.

La segunda posibilidad se podría referir al tipo de situaciones y relaciones jurídicas, es decir, la materia sobre la que recaería la fe pública. La primera parte de la fracción V señala a los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil. En la parte restante se hace especial referencia a diversos actos de comercio<sup>5</sup>, a los que sin mayor discusión podemos identificar con el concepto

---

<sup>5</sup> El término acto de comercio puede ser suficientemente comprensivo para identificarlos, además de ser la denominación utilizada por el artículo 75 del Código de Comercio.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

de "acto jurídico", de igual manera podemos considerar a los diversos actos señalados en la fracción VI.

¿Tendrán pues la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y los demás actos previstos en la ley de la materia una naturaleza diversa a la de los contratos, convenios o actos jurídicos? ¿serán de una naturaleza distinta a la mercantil?.

Hasta donde el autor alcanza a comprender, la LGSM, al referirse a las sociedades mercantiles emplea términos como "contrato social" o "contrato de sociedad"<sup>6</sup>. Asimismo, la doctrina acepta la naturaleza contractual de varios de los actos mencionados<sup>7</sup>. Pero independientemente de que pudiera ponerse objeción a la naturaleza contractual de casos específicos, sería difícilmente cuestionable que son actos jurídicos.<sup>8</sup>

En cuanto a la segunda pregunta, la propia interpretación de SECOFI, acepta que la fracción VI, tiene un contenido mercantil (de la que sólo excluye a las fracciones II y VII).

En conclusión, consideramos -a diferencia de lo señalado en el párrafo segundo del apartado B de la Resolución de

---

<sup>6</sup> Cfr. El artículo 2o, cuarto párrafo, , 26, etc.

<sup>7</sup> Cfr. Barrera Graf, Jorge. *Instituciones de derecho mercantil*. Porrúa. México 1981.

<sup>8</sup> No desconocemos la distinción que se ha hecho entre acto jurídico y negocio jurídico, sin embargo creemos que es más una diferencia de carácter doctrinario de evidente influencia alemana que de carácter jurídico positiva de tradición francesa Cfr. Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *Derecho civil. Parte general. Personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*. 3a. edic. Porrúa. México 1992, p. 518.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

SECOFI, en donde se afirma que las fracciones del art. 6, se refieren a "diferentes materias"- que estamos ante actos jurídicos de naturaleza mercantil, tanto en la fracción V como en la VI. y, por lo tanto, desde tal punto de vista, se está ante una misma materia. Además, el término "naturaleza" a que hace referencia la interpretación de SECOFI, es utilizada por la propia LFCEP ligada al término "mercantil" (frac. V) y, por ende, ese debería ser el punto de contraste.

Cualquier otra posibilidad de hallar una "naturaleza distinta", que no tome en consideración la función del sujeto o la materia, o que descienda en el nivel de particularidad de los actos (tantas naturalezas como tipos específicos de actos), implicaría dejar sin sentido la validez ordenadora del vocablo "naturaleza".

Retomando las observaciones anteriores, tenemos que las fracciones V y VI se refieren a una misma función (la de fedatario) y a una misma materia ( la mercantil). En el caso de la fracción VII, puede fungir como fedatario (más no necesariamente) y en materias diversas a la mercantil (ésta es una cuestión a determinar por otras leyes y reglamentos). Pero tampoco puede generalizarse, sin más, que su intervención podría darse cuando tales ordenamientos empleen los términos "notario" o fedatario"<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Pienso en el caso de la Ley General de Bienes Nacionales, en cuyos artículos 71 y 72 señalan que los actos relacionados con inmuebles en los que sea parte el Gobierno Federal en los que intervengan notarios se celebrarán ante los del patrimonio inmueble federal, que serán nombrados de entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado, de acuerdo con el criterio de SECOFI un corredor podría ser nombrado como notario del patrimonio inmueble federal. Sin embargo estamos ante una materia cuya aplicación esté a cargo de una dependencia distinta, la cual también esté facultada para interpretar la ley.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

En consecuencia, ante una misma naturaleza debe aplicarse la misma prohibición. La conclusión opuesta a la que llega la interpretación de SECOFI, a partir de la interpretación de las fracciones V y VI de la LFCE, es, a nuestro parecer, incorrecta.

La interpretación de SECOFI, sostiene la validez de la intervención de los corredores en los actos societarios en los que se transmita la propiedad de inmuebles o derechos reales sobre los mismos y cuando éstas la transmitan a sus socios o accionistas, en los términos de los artículos 50., 90, 11, 89, 95, 100, 101, 135, 213, 216, 222, 228 Bis, 246, 247, 248 y 257. De la revisión de los artículos anteriores, en ninguno de ellos se establece textualmente que los actos regulados relacionados con inmuebles podrán autenticarse ante corredor público. Para llegar a tal conclusión tendría que llevarse a cabo una labor de "reformulación" normativa, a partir de términos como "salvo pacto en contrario, las aportaciones de bienes se entenderán traslativas de dominio" (art. 11), "bienes distintos al numerario" (art. 89, frac. IV), "aportaciones distintas al numerario" (art. 95), "avalúo de los bienes distintos al numerario", en el caso de liquidación por muerte de uno de los socios la "división o venta de los inmuebles se hará conforme a las disposiciones de esta ley, aunque entre los herederos haya menores de edad". Tal "reformulación" tendría que construir un argumento del tipo: "Si los inmuebles son bienes distintos al numerario y los corredores están facultados para ser fedatarios en actos societarios, entonces éstos pueden...".

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

Ahora bien, para determinar la pertinencia del anterior argumento tenemos que resolver previamente algunas cuestiones.

Los actos societarios pueden estar relacionados con inmuebles de manera contingente pero no necesaria. Es evidente que los corredores pueden intervenir en actos societarios no relacionados con inmuebles. En aquellos casos en que si lo estén, se dejará de estar ante un acto societario "puro" regulado en la LGSM, para convertirse en un acto que a su vez comprenderá la traslación de dominio (si es el caso) de bienes inmuebles. Necesariamente la operación deberá tomar en cuenta a disposiciones diferentes a la LGSM, por ejemplo, será necesario determinar qué tipo de inmuebles son los afectados. El Código Civil del DF y para toda la República en materia federal, en su artículo 750 (así como los correlativos de los códigos civiles de los Estados) señala cuales son los bienes inmuebles, así también la regulación que esos ordenamientos establecen para los actos jurídicos, dentro de cuyos elementos de validez se encuentra la forma. El propio Código de Comercio nos conduce en esa dirección: el artículo 79, fracción I, señala que para la validez de los contratos que con arreglo a ese código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia, deberán reunir tales requisitos, pues de lo contrario, no producirán obligación ni acción en juicio (último párrafo); el artículo 81 indica que " Con las modificaciones y restricciones de este código, serán aplicables a los actos mercantiles las disposiciones del derecho civil acerca de ... las... causas que... invalidan los contratos".

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

Si observamos al acto societario relacionado con inmuebles, tendríamos a un acto complejo que puede descomponerse en el propio acto societario (constitución, fusión, etc.) y la transmisión de propiedad de un inmueble. A la vez, concurren normas de derecho mercantil y de derecho civil. Dada la diversa regulación, no opera la "mercantilización" de la transmisión de la propiedad privada de inmuebles, ni porque haya un espíritu de lucro, ni porque los sujetos sean comerciantes<sup>10</sup>.

Si de la revisión de la Constitución, no localizamos regulación referente a la formalidad en los actos jurídicos de transmisión de propiedad privada de inmuebles, ni existe competencia expresa al respecto en favor de los poderes federales, no habría objeción para afirmar que tal competencia le corresponde a las entidades federativas del lugar de ubicación de los inmuebles. Asimismo, de las leyes federales revisadas tampoco localizamos mención expresa al respecto y sí en cambio reglas que remiten al derecho civil. Concluyendo: la formalidad de tales actos es competencia local.

Por lo tanto, cuando la interpretación de SECOFI se refiere a que la formalización de una transmisión de propiedad de un bien inmueble (con motivo de un acto societario) es válida si se pasa ante la fe de un corredor público, el objeto de la interpretación no es sólo la LFCEP, sino los códigos

---

<sup>10</sup> Las soluciones que se han intentado para justificar la intervención de los corredores por esta vía, han abordado un falso problema. Vgr. Gonzalo Platero Fernández. "Las excepciones a la prohibición en materia inmobiliaria del corredor público". *Nueva correduría pública mexicana*. Luis Raigosa Sotelo (Editor). ITAM. México 1994.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

civiles de las entidades federativas y federal. En éstos últimos (cuando menos los que pudimos consultar), invariablemente indican que el fedatario facultado es el notario.

Como hemos visto, los problemas no están en la LFCEP, sino en la interpretación que se le ha dado y como veremos adelante en la interpretación de su reglamentación.

**5.- "...cuando en las leyes o reglamentos se hagan referencia a "notario o fedatario público", ... se entenderá que se refiere a "corredor público"..."**

Probablemente a las consideraciones del autor podrá oponerse el contrargumento que enuncia el subtítulo. Esto es, que cuando los códigos civiles mencionen al notario se entenderá corredor público.

El fundamento de la objeción sería el artículo 6 del RLCEP, que se transcribe:

"Para efectos de las fracciones V, VI y VII del artículo 6o. de la Ley, cuando en las leyes o reglamentos se haga referencia a "notario o fedatario público", "escritura", "protocolo" y "protocolización", se entenderá que se refiere a "corredor público" y a "póliza expedida por corredor", a cualquier "libro de registro del corredor" y al hecho de "asentar algún acto en los libros del corredor", respectivamente."

Para analizar si la posible objeción es correcta, es preciso

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

delimitar los alcances de la citada disposición reglamentaria.

En primer término debe recordarse que el reglamento administrativo es un ordenamiento jerárquicamente subordinado a la ley<sup>11</sup>, por lo que está sujeto a ciertos límites: no puede ir más allá de la ley, ni puede contrariarla, modificarla, derogarla o abrogarla<sup>12</sup>.

El objeto reglamentado son las fracciones V, VI, y VII de la LFCP, sin embargo los efectos son distintos.

En el caso de la segunda parte de la fracción V, encontramos diversos actos mercantiles especiales, en los cuales existe un reenvío a las leyes de la materia, por lo que será necesario acudir a cada una de ellas para determinar su aplicación.

En el caso de la fracción VI de la LFCP, tiene características peculiares. La función normativa es facultar al corredor para la realización de ciertos actos de fedación. Al mismo tiempo modifica tácitamente otras leyes. Por ejemplo el artículo 50. de la LGSM señala: "las sociedades se constituirán ante notario y en la misma forma se harán constar con sus modificaciones. El notario no autorizará la escritura...". Interpretando ambas normas tenemos que tanto los corredores como los notarios podrán

---

<sup>11</sup> Esta afirmación la hacemos específicamente sobre los llamados "reglamentos administrativos de ejecución", por lo que los "autónomos", son parte de otra discusión.

<sup>12</sup> Las limitaciones derivan de los artículos 89, fracción I, a la vez su fundamento primigenio y 72, inciso f), ambos de la Constitución. Ha sido establecida en diversas jurisprudencias y resoluciones del Poder Judicial Federal, además, la doctrina es prácticamente unánime.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

intervenir. La LFCEP no deroga la disposición de la LGSM, sino la complementa. Por lo tanto, al existir el supuesto legal, adquiere sentido el precepto reglamentario (la escritura se entiende póliza).

Pero, ¿sucederá lo mismo con las normas de las entidades federativas (vgr. códigos civiles y reglamentos)? Teniendo en cuenta los supuestos contemplados en la fracción VI, esto es, actos societarios y demás actos previstos en la LGSM, la respuesta es negativa. Por otra parte, tenemos que el RLCEP reglamenta directamente una ley federal e indirectamente puede aplicarse a otras del mismo ámbito. De aplicarse a los códigos civiles se convertiría en un reglamento de leyes locales o en reformador de reglamentos locales, lo cual sería un efecto invasor de soberanías estatales. Quizá la única posibilidad de aplicación se daría cuando el Código Civil para el Distrito Federal se aplique en materia de fuero federal, o como supletorio de las leyes mercantiles, aunque en este caso se tiene como ley federal.

En el caso de la fracción VII, del artículo 6. de la LFCEP, más que una norma que otorgue facultades al corredor es un precepto de remisión a otros preceptos legales o reglamentarios. Por lo tanto, para conocer los alcances del precepto reglamentario tendríamos que analizar cada una de las normas remitidas y sus respectivos reglamentos. En el entendido que la función le deberá estar señalada expresamente por tales leyes o reglamentos.

La interpretación de SECOFI nos da diversos ejemplos de leyes o reglamentos federales que prevén la intervención de

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

los corredores, por lo que en opinión del autor tal facultad es indiscutible y es válida la intervención del corredor.

Otro supuesto de mayor complejidad es el de leyes federales que contienen los términos "notario", "escritura" o "protocolo" pero no establecen expresamente la intervención de corredores. ¿Podrá aplicarse en esos casos el artículo 6 del RLFCP?. Tal es el caso de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN) la cual regula a los notarios del patrimonio inmueble federal. Si tomamos en cuenta que el RLFCP, reglamenta a una ley distinta de la LGBN y que esta última no faculta expresamente a los corredores, la aplicación de la disposición reglamentaria implicaría reformar la disposición legal, lo cual iría en contra del principio de primacía de la ley.

6.- El Registro Público de la Propiedad y el Comercio ante la Resolución Administrativa número 1 sobre correduría pública de SECOFI.

Como es sabido, para que determinados actos surtan plenos efectos jurídicos, es necesario su registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. La carencia de este requisito puede ser la diferencia entre una sociedad regular y una irregular, la imposibilidad de oponer derechos contra terceros, la prelación de un crédito, etc. Es pues un elemento esencial de seguridad jurídica y por ende de seguridad en los negocios.

En el tema de este trabajo, se ha presentado el problema de que diversos instrumentos otorgados ante la fe de corredores

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

públicos no están siendo inscritos en el Registro. Independientemente de las motivaciones que pudieran existir en cada caso particular de negativa y cuyo examen está fuera de nuestro alcance. En este apartado analizaremos las diferentes razones que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal -compartidos por los Registros de diversos Estados<sup>13</sup>- ha externado para no aceptar el criterio emitido por SECOFI y que presumimos, ha sido la base para las negativas de inscripción.

El 20 de octubre de 1995 se publicó en el Boletín del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el oficio de fecha 18 del mismo mes y año, firmado por el Director General de dicha unidad administrativa (DGRPPyC), dirigido al Director General del Registro Mercantil y Correduría (DGRMyC) de SECOFI, mediante el cual contesta el oficio que este último le envió "*para conocimiento y aplicación*" (cursivas nuestras) la Resolución Administrativa No 1. de 5 de julio del mismo año, a la que nos hemos referido.

El documento anterior contiene como principales argumentos los siguientes:

a).- La DGRC, carecía de atribuciones para "emitir criterios interpretativos de la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento": La facultad de "atender y resolver consultas que sobre asuntos de su competencia le fueran formuladas" no le da competencia para "interpretar".

---

<sup>13</sup> Tenemos información en tal sentido de los Registros de Baja California, Querétaro, Guanajuato, Puebla y Colima, .

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

b).- Es inconstitucional la disposición del nuevo Reglamento de SECOFI que faculta a la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría para "...emitir resoluciones sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas en dichas materias..." . Es "facultad del Poder Judicial de la Federación la de interpretar, mediante jurisprudencia, la Constitución, las leyes, y reglamentos federales o locales y los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano".

c).- La prohibición para que el corredor intervenga en materia inmobiliaria es general. Esta última es materia local (art.121, frac II, constitucional), por lo que la Resolución interpretativa es "derogatoria de la fracción V" de la LFCP, crea facultades a los corredores que no existen en ley, e invade la competencia del Distrito Federal. Asimismo los artículos del RLFCP que se refieren a la actuación de los corredores respecto de inmuebles son inconstitucionales.

Concluye el documento señalando que para "guardar y hacer guardar la Constitución en términos de su artículo 128, y para evitar que los registradores... violenten los artículos 10, 11, 13, 14 y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio, 3021 del Código Civil para el Distrito Federal y 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal e incurran en responsabilidades derivadas de la inscripción de actos u operaciones que contravengan lo dispuesto en la propia Constitución o en otras leyes,..., no aplicará la Resolución Administrativa número 1 sobre *correduría pública...*" (cursivas del autor).

XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe"  
Lic. José Roldán Xopa

---

7.- Análisis de los argumentos del Registro.

a).- Existencia de la facultad para emitir resoluciones interpretativas.

En el momento de emisión de la Resolución referida, el Reglamento Interior de SECOFI, contemplaba entre las unidades administrativas de ésta a la Dirección General de Registros Comerciales, la cual entre sus facultades contemplaba:: Art. 24.- ... XV.- Atender y resolver las consultas sobre asuntos de su competencia que le sean formuladas por las autoridades encargadas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y los colegios de corredores... XVII.- Vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones contenidas en las distintas leyes y reglamentos en materia de correduría pública, registro público de comercio y demás asuntos mercantiles que correspondan a la Secretaría". Estas disposiciones son a la vez el fundamento reglamentario invocado por la propia resolución de SECOFI..

El argumento de la DGRPyPC, parte de la distinción entre "atender y resolver consultas" y "emitir criterios interpretativos" como dos actos distintos y por lo tanto la conclusión es que la segunda no se encuentra comprendida en la primera.

En efecto, la primera impresión que arroja la lectura de la fracción XV nos indica que no existe una concordancia textual entre los vocablos mencionados en el párrafo

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

anterior. Sin embargo, para saber si el razonamiento es correcto es importante tratar de precisar el significado de los términos para entender la concordancia semántica y no sólo la textual. De esta manera, si tomamos en cuenta que los vocablos *atender*, tiene como uno de sus posibles significados "aplicar el entendimiento a un objeto"; *resolver*: "tomar una resolución"; *consulta*: "Parecer o dictamen que da una persona sobre una cosa" y *consultar*: "tomar aviso o consejo".

No quedaría fuera de lo razonable aceptar que *reglamentariamente* la entonces DGRC, estaba facultada para emitir resoluciones respecto de las consultas (el término puede ser aplicable a la acción particular de consultar y a su respuesta). Ahora bien, si el contenido, la materia, de tal consulta versa sobre el significado que debe darse a determinados preceptos legales, evidentemente, la "aplicación del entendimiento", el "parecer", necesariamente conllevarían una actividad mental consistente en el razonamiento que relaciona supuestos normativos a los casos planteados. Esto es, a fin de cuentas, un ejercicio de interpretación, necesaria en cualquier acto de aplicación de la norma.

De aceptarse lo anterior, tendríamos que la DGRC cuenta con facultades reglamentarias para emitir resoluciones acerca de consultas que se refieran a interpretación en materias de su competencia. Sin embargo, lo anterior no implica la aceptación de que cuente con facultades *legales* (es decir otorgadas por la ley) para emitir actos administrativos de interpretación de la propia ley. Esto significa hacer una

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

distinción entre la interpretación implícita en cualquier acto de aplicación de la ley y la *interpretación como específico acto administrativo*<sup>14</sup> contemplado en la ley.

A diferencia de otras leyes en materia administrativa que prevén expresamente la facultad de determinada Secretaría para "interpretar a efectos administrativos la ley", La LFCP carece de tal precepto, lo que origina la posibilidad de impugnación de los actos de interpretación que se emitan con fundamento tanto en el Reglamento de SECOFI derogado como en el vigente. La Resolución Administrativa de la DGRC hace propicia la crítica anterior al calificarla como "criterio interpretativo".

Asimismo en el momento de ser expedida, las facultades de la DGRC, a diferencia de la actual DGRMyC no señalaban la obligatoriedad de sus interpretaciones a los registros de comercio.

A lo anterior se agrega que la competencia de la DGRC, incluso de la DGRMyC, no puede abarcar al Registro Público de la Propiedad, ni se configura obligación de éste para aplicar las interpretaciones de aquéllas.

**b.- ¿ Es privativa del Poder Judicial de la Federación la facultad de interpretación?**

El fundamento de este argumento se pretende localizar en el artículo 94 constitucional cuyo séptimo párrafo señala "La

---

<sup>14</sup> Al respecto puede verse mi artículo "La interpretación administrativa" en *Lex, Difusión y análisis*, No. 4, 3a. época, año 1. oct. 1994.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del Poder Judicial de la Federación sobre interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados por el Estado mexicano...". De ahí, la DGRPPyC concluye que el Reglamento invade una facultad privativa del Poder Judicial.. Esta opinión es coincidente con la formulada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal "la interpretación de las leyes en México está reservada a nuestros órganos jurisdiccionales".<sup>15</sup>

A pesar de las opiniones anteriores, de la lectura del artículo 94, no se desprende que tal facultad sea exclusiva de ese Poder. Lo que se desprende es que en el ejercicio de sus funciones, el Poder Judicial de la Federación tiene facultades de interpretación. De acuerdo con la propia Constitución, también el Poder Legislativo puede interpretar la ley (artículo 72, inciso f). Además, si tomamos en cuenta que el artículo 89, fracción I, de nuestra Carta Magna, establece como facultad del Poder Ejecutivo la de "...ejecutar las leyes proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia:", y que, como dice Fraga, el "sentido gramatical de la palabra "proveer" es la de poner los medios adecuados para un fin; en el caso, para facilitar la ejecución de las leyes"<sup>16</sup>, la "interpretación" de la ley expresada en actos administrativos de

---

<sup>15</sup> Opinión del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal a la consulta formulada por Don Luis Alberto Sánchez Tapia respecto de un criterio interpretativo emitido por el Director General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, de fecha 25 de septiembre de 1995, firmada por los notarios Eduardo Martínez Urquidí y Javier Pérez Almaraz.

<sup>16</sup> Derecho administrativo. 26a. edición, Porrúa. México 1987. p. 110.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

interpretación también formaría parte -así como lo son los reglamentos administrativos- de esos medios adecuados para facilitar la ejecución de la ley, *siempre y cuando se restrinjan a la esfera administrativa.*

Ahora bien si el anterior es el posible fundamento constitucional para la emisión de interpretaciones por parte del Ejecutivo, en el caso que nos ocupa no es esa la fuente sino una unidad administrativa de una Secretaría de Estado.

Al respecto, el artículo 90 de la Constitución señala que será la ley orgánica la que distribuya los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secretarías de Estado. Por lo anterior, el Constituyente delegó en el legislador ordinario la determinación de las competencias de la administración pública, siendo en consecuencia la ley, el origen de su competencia. En el criterio interpretativo de SECOFI, no hallamos tal facultad en la ley sino sólo como un contenido necesario en el desahogo de consultas previstas en el Reglamento, y como acto específico se encuentra sino hasta el Reglamento vigente.

Es el propio artículo 94 de la Constitución el que remite a la ley respectiva la determinación de la obligatoriedad de las interpretaciones del Poder Judicial de la Federación. A su vez, la Ley de Amparo (artículo 192), enumera las autoridades jurisdiccionales que están obligadas, sin incluir a las autoridades administrativas.

Si, de acuerdo a la división de poderes, tanto el Poder

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Foldán Xopa

---

Judicial como el Ejecutivo (y la administración pública que de él depende), tienen como funciones las de aplicar la ley, cada uno en sus respectivas competencias, es comprensible que uno en la "esfera administrativa" y otro en la "esfera jurisdiccional", puedan interpretar la ley. Ahora bien, en la medida que los actos de las autoridades administrativas están sujetos a un control de legalidad y de constitucionalidad, es dable que las interpretaciones administrativas, en tanto se activen los procedimientos de revisión, puedan ser sometidas a tales controles.

c).- ¿Es general la prohibición del corredor para intervenir en materia inmobiliaria?

En buena parte el argumento ya ha sido analizado con anterioridad, por lo que en este apartado nos limitaremos a estudiar aquellos aspectos del problema que tengan que ver con cuestiones registrales.

La postura de la DGRPPyC es tajante: la prohibición es general, por lo que no se aplicará la Resolución de la DGRC, y en consecuencia aquellos instrumentos que a su juicio la infrinjan no serán registrados.

Una conclusión como la anterior, precisamente por su generalidad, corre el riesgo de ser extralimitada, según veremos a continuación.

8.- El carácter dual del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

A pesar de su denominación, no estamos frente a una unidad, es decir ante un órgano público único sino ante dos: el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio. El primero está regulado por el Título Segundo del Código Civil para el Distrito Federal (y sus correlativos de las entidades federativas) y por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (y correlativos). El segundo por el Capítulo II, del título segundo, libro primero del Código de Comercio y por el Reglamento del Registro Público de Comercio (RRPPyC). Uno es local, el otro federal.

Por ministerio de la ley el "Registro de Comercio se llevará en las cabeceras del partido o distrito judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad; a falta de éstas, por los oficios de hipotecas, y en defecto de unas y otros, por los jueces de primera instancia del orden común" (artículo 18 del Código de Comercio). En consecuencia, dependiendo si la actuación es relativa al "comercio" o a la "propiedad", el órgano tendrá carácter federal o local.

Si la anterior "naturaleza" es de suyo problemática, orgánicamente se dan cuestiones de difícil definición: ¿están los Registros Públicos de Comercio subordinados a la DGRC de SECOFI? ¿son obligatorias para ellos las Resoluciones Administrativas (las interpretaciones) de dicha Dirección General?.

La solución a la primera pregunta no se soluciona a nivel reglamentario, ya que tanto los registros de comercio como

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

la DGRC y la actual DGRMyC están regulados por sendos ordenamientos de naturaleza reglamentaria y en ellos no se establece una línea de jerarquía orgánica. En ausencia de lo anterior, técnicamente tendría que ser el acuerdo de adscripción de unidades administrativas de SECOFI el que estableciera tal jerarquización.

En cuanto a la segunda pregunta, el Reglamento Interior vigente de SECOFI señala en la fracción III la facultad de regular la prestación del servicio registral mercantil a nivel federal, a través de lineamientos operativos y técnicos y resoluciones interpretativas sobre las disposiciones de la materia, las cuales serán de observancia general para las autoridades registrales. Con lo anterior se daría un deber de observancia de los registros de comercio, lo que implica un cambio respecto de las facultades de la entonces DGRC quien expidió el criterio interpretativo

**9.- Los actos del corredor público y los límites de la calificación registral.**

Anotado lo anterior, conviene examinar cuál sería la actuación en aquellas cuestiones controvertidas acerca de la intervención de los corredores en materia inmobiliaria.

En el caso de la fracción V del artículo 6 de la LFCP, interesa examinar la segunda parte. En particular, los casos de emisión de acciones con garantía hipotecaria y créditos refaccionarios o de habilitación o avío con garantía hipotecaria, excluyéndose los casos de navíos, buques y aeronaves que son materia de otros registros.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

En el primer caso, el artículo 213 de la LTOC, establece que la emisión de obligaciones será hecha por declaración de voluntad de la sociedad emisora, que se hará constar en acta ante notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la ubicación de los bienes, si en garantía de la emisión se constituye hipoteca, y en el Registro de Comercio del domicilio de la sociedad emisora, en todo caso.

En el segundo caso, como ya se observó, la Ley de Instituciones de Crédito, en su artículo 66, fracciones I y II, prevé la posibilidad de constitución de garantía hipotecaria sobre inmuebles, entre otras formas, mediante póliza ante corredor público. Además debe tomarse en cuenta que, de acuerdo con la fracción IV del artículo 326 de la LTOC, los contratos serán inscritos en el "Registro de Hipotecas" que corresponda. También en la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, el artículo 31 contempla la posibilidad de constituir hipoteca mediante documento ratificado ante corredor público.

En el primer caso es evidente que el corredor está facultado para dar fe de la emisión de obligaciones (en este sentido, la segunda parte del artículo 7o. fracción V, reforma la LTOC, la cual únicamente menciona al notario), por lo que, el registrador de comercio debe inscribir tal acto. Sin embargo, no se desprende que el corredor esté facultado para dar fe de la constitución de la garantía hipotecaria, por lo que debe abstenerse de intervenir en este último acto. La interpretación contraria implicaría en, primer término,

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic: José Roldán Xopa

---

ampliar la intervención del corredor a un supuesto no contemplado en la LFCP y, en segundo, sostener que la ley que regula las formalidades de la hipoteca no se aplicarían o que las mismas deben entenderse modificadas por la LFCP y su Reglamento, lo cual significaría una invasión de esferas.

En el segundo caso, la LIC faculta expresamente al corredor para dar fe tanto del crédito refaccionario o de habilitación o avío como de la hipoteca. De un acto con este contenido, se desprenden dos inscripciones: la correspondiente al folio del comerciante acreditado y la relativa al folio real de la finca.

De acuerdo con la respuesta de la DGRPPyC, un acto de este tipo no sería inscribible. ¿Es fundada esta postura? y por ende ¿cuáles son los límites de la calificación registral?

La respuesta de la DGRPPyC, no considera al menos dos cuestiones: que un acto como el anterior no deriva de la Resolución de la SEC●FI, sino de la ley; y, que se trata de un acto con doble efecto: mercantil y civil.

Si contemplamos por separado la actuación del Registro de Comercio, el acto debe ser inscrito, ya que cumple con la formalidad requerida por la ley. A nuestro juicio, no es dable argumentar en contrario, es decir, que tal ley violenta la esfera de competencia local, al menos por dos razones: porque el Registro de Comercio carece de una esfera competencial local que pueda oponer a la federal y porque carece de facultades para juzgar de la constitucionalidad de una ley a cuyo cumplimiento está obligado.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

En cuanto al Registro de Propiedad el problema es más complejo. Suponiendo que la LIC y la LTOC sean inconstitucionales, ¿podrá ser un argumento para negar la inscripción de una póliza?.

Naturalmente, la negativa conllevaría inaplicar las disposiciones legales citadas, bajo el argumento de invadir la competencia de las entidades federativas (argumento de inconstitucionalidad). Ahora bien, si consideramos que nuestro sistema de control de constitucionalidad es centralizado, siendo el Poder Judicial Federal el facultado para declarar la invalidez de una norma general (vía controversia constitucional o acción de inconstitucionalidad del 105 de la Carta Magna) o su inaplicabilidad (vía amparo), la autoridad administrativa local, al no existir ninguna de las salvedades indicadas, está constreñida a cumplir con tal disposición aun cuando la estimare inconstitucional<sup>17</sup>. A mayor abundamiento, el artículo 120 de la Constitución establece que los gobernadores de los Estados están obligados a publicar y hacer cumplir las leyes federales. En consecuencia el registrador debe inscribir la hipoteca otorgada ante la fe del corredor.

El segundo tipo de hipótesis a considerar es aquélla en la que no existe una disposición textual que contemple la intervención de los corredores, pero que de acuerdo con la Resolución de SECOFI, están facultados para intervenir:

---

<sup>17</sup> Aun en la idea del control difuso de constitucionalidad cuya base radicaría en el 133 constitucional, la autoridad administrativa está obligada a cumplir con la ley inconstitucional, ya que la segunda parte del artículo anterior se refiere a los jueces.

## XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Roldán Xopa

---

en la emisión de obligaciones con garantía hipotecaria y actos societarios relacionados con inmuebles, entre otros.

La respuesta debe igualmente considerar por separado los aspectos registrales mercantiles y civiles. En cuanto al primero, el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público de Comercio contienen disposiciones que se refieren a las facultades de calificación del registrador. El primer ordenamiento señala que los registradores no podrán rehusar, *en ningún caso y por ningún motivo, la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten* (art. 31); el segundo, en el artículo 10 establece como facultad de los registradores la de calificar los documentos que se presenten a registro, con las limitaciones que les señalen el propio reglamento y demás disposiciones legislativas y reglamentarias aplicables a la materia (frac. I), asimismo el artículo 14 señala que el registrador denegará la inscripción de los documentos públicos o privados que se le presenten, cuando el acto o el contrato que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse o carezca de algunos de los requisitos requeridos para su eficacia jurídica, cuando esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o cuando el documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad suficiente, las circunstancias que, con arreglo a la ley, deba contener la inscripción.

En las disposiciones anteriores se observa una contradicción entre el reglamento y la ley. Esta última limita tajantemente la calificación del registrador (o en todo caso lo sujeta a las limitaciones que se derivan de la propia

## II. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe" Lic. José Holdán Xopa

---

ley), sin embargo el reglamento las amplía. Pero, más allá de esta contradicción que pone en duda la constitucionalidad del reglamento, la función del registrador, y en su caso, la calificación se constriñe a los aspectos mercantiles.

Siendo coherentes con la distinción que hemos hecho de que en los actos relacionados con bienes inmuebles, estamos ante actos complejos, pero que pueden distinguirse en mercantiles y civiles, el registrador de comercio debe tener como objeto a calificar: la emisión de obligaciones, o el acto societario, absteniéndose de hacerlo respecto de la operación inmobiliaria dado que esto último corresponde al Registro de Propiedad.

Así pues, la interpretación adecuada (no necesariamente constitucional) del artículo 55 del RLFCP que autoriza al corredor para tramitar la inscripción de pólizas y actas ante autoridad registral correspondiente y, tratándose de inmuebles, la obligación de solicitar los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes relativos y a dar los avisos preventivos, debe sujetarse sólo a los casos en que la ley los faculte expresamente para intervenir como fedatarios.

A nuestro juicio, no resultaría ni constitucional ni legalmente adecuada la postura extrema de tomar como absoluta la prohibición de los corredores de intervenir en materia inmobiliaria (vgr. opinión del Colegio de Notarios del D:F. y respuesta de la DGRPPyC), ni la tomada por la Resolución de SECOFI de extender su intervención a actos tales como la emisión de obligaciones y otros títulos valor

XII. Corredores Públicos y Notarios en "Las Trampas de la Fe"  
Lic. José Moldán Xopa

---

con garantía hipotecaria, créditos refaccionarios o de  
habilitación o avío otorgados por uniones de crédito o  
cualquier otro agente comercial, o actos societarios  
relacionados con inmuebles.