

**LIC. RAYMUNDO VÁZQUEZ CASTELLANOS \***  
**DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO MERCANTIL Y CORREDURÍA**  
**SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL**  
**PRESENTE.**

En contestación a su oficio número 413/95/2328 de fecha 28 de agosto del año en curso, mediante el cual remitió, para conocimiento y aplicación por parte de esta Dirección General, la Resolución Administrativa número 1 de fecha 5 de julio de 1995 emitida por usted, me permito comunicarle lo siguiente:

El criterio interpretativo que nos ocupa, según el texto del mismo fue emitido por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, "...en respuesta a las consultas formuladas por algunos colegios de corredores públicos..." y si bien es cierto que en la fecha de su emisión dicha dependencia contaba con facultades para atender y resolver las consultas que sobre asuntos de su competencia le fueran formuladas, también lo es que ninguna de las atribuciones tanto de la entonces Dirección General de Registros Comerciales como de la propia Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, las facultaba para emitir criterios interpretativos de la Ley Federal de Correduría Pública y de su Reglamento.

En efecto la facultad de resolver las consultas que sobre asuntos de su competencia le fueran planteadas, de ninguna manera le permite a la Dirección General de Registros Comerciales interpretar la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, que es lo que realmente hace el criterio interpretativo que nos ocupa, el cual no tiene por objeto resolver lisa y llanamente una consulta formulada por corredores públicos sino constituirse en una resolución administrativa de observancia obligatoria para los directores de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio del país.

---

\* Contestación que hizo el licenciado Julio A. Pérez Benítez, Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D. F., al licenciado Raymundo Vázquez Castellanos, Director General del Registro Mercantil y Correduría de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, respecto de la Resolución Administrativa número 1 de fecha 5 de julio de 1995.

Por esta razón, se trata de una resolución emitida en exceso de las facultades y atribuciones con que contaba la entonces Dirección General de Registros Comerciales de SECOFI, que por infringir el principio de legalidad que establece que las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que están expresamente facultadas, no debe ser obedecida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que debe atenerse al cumplimiento de la Constitución según lo dispone el artículo 128 de la propia Carta Magna.

A mayor abundamiento, aunque se pretendiera esgrimir que con fecha 2 de octubre del año en curso fue publicado un nuevo Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial que abrogó el anteriormente referido, y que en el mismo se contemplan atribuciones para la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría en virtud de las cuales se encuentra ya facultada para "...desahogar y resolver las consultas relativas a correduría pública, registro de comercio y demás asuntos de su competencia que le formulen las autoridades y personas con interés jurídico, así como emitir resoluciones sobre la interpretación y aplicación de las normas jurídicas en dichas materias...", sostenemos que la mencionada unidad administrativa no puede hacerlo toda vez que la disposición señalada es inconstitucional y, en todo caso, no puede ser aplicada retroactivamente.

En efecto, la Ley Federal de Correduría Pública, en ninguno de sus artículos, atribuye facultades a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para interpretar dicha ley y, menos aún, para emitir, con carácter general, abstracto, impersonal y obligatorio, "resoluciones interpretativas" de la misma, que pretenden ser verdaderas leyes. Por esta razón, la disposición que comentamos es violatoria tanto del artículo 49 constitucional que recoge el principio de división de poderes, como del artículo 94 que en su séptimo párrafo señala como facultad del Poder Judicial la de interpretar, mediante jurisprudencia, la Constitución, las leyes y reglamentos federales o locales y los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano.

Por lo tanto el Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, al concederle atribuciones a la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría para emitir resoluciones interpretativas de las leyes, viola el artículo 49 en relación con el artículo 94 de la Constitución al invadir el Poder Ejecutivo una facultad privativa del Poder Judicial.

Independientemente de las anteriores consideraciones —las cuales resultan suficientes para que esta autoridad administrativa no aplique el mencionado criterio interpretativo por respeto a la Constitución— analizamos a continuación cada uno de sus apartados:

a) En el inciso correlativo de la resolución administrativa que nos ocupa, se afirma que desde la entrada en vigor de la Ley Federal de Correduría Pública se han expresado algunas opiniones en el sentido de que el corredor público no puede intervenir en actos que traten sobre bienes inmuebles, las cuales se han sustentado en un análisis sumario de lo dispuesto en el artículo 6º de la propia ley, lo cual es erróneo puesto que afirman como limitante de un todo lo que en realidad corresponde a una sola de sus partes.

No coincidimos con esta apreciación, toda vez que la excepción inmobiliaria establecida en la fracción V del artículo 6º de la Ley Federal de Correduría Pública, se refiere precisamente a todos aquellos casos en los cuales el corredor público actúa con el carácter de fedatario público y consecuentemente, siempre que lo haga con tal carácter, estará impedido para intervenir en el otorgamiento de contratos o convenios en los cuales se encuentre involucrado algún inmueble.

b) No compartimos tampoco la afirmación que se hace en el sentido de que por las diferentes materias a que se refieren las funciones del corredor, "...las restricciones ubicadas en fracciones determinadas (o en sectores bien diferenciados de las mismas), serán aplicables tan solo a los actos que dichas fracciones regulan, sin que sea válido inferir que las limitaciones señaladas en una fracción deban aplicarse a las funciones contenidas en las demás fracciones..."

A ello respondemos sosteniendo que se confunden las funciones que pueden realizar los corredores con la materia a que tales funciones están limitadas, pues efectivamente, el artículo 6º de la referida ley regula diversas funciones que corresponden a los corredores, pero es claro que todas ellas están restringidas, por el origen de la propia ley, al ámbito del derecho mercantil. De ahí que los corredores tengan limitada su competencia a dicho campo.

c) El texto expreso de la fracción V del artículo 6º de la Ley Federal de Correduría Pública, impide a los corredores públicos hacer constar los contratos convenios, actos y hechos de naturaleza

mercantil cuando se refieran a inmuebles. Este impedimento se desprende de la competencia constitucional que tiene la Federación y aquella que corresponde a las entidades federativas; específicamente en lo que atañe a la propiedad inmobiliaria regulada por el artículo 121 fracción II de la Constitución que establece que los bienes inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación, razón por la cual el Congreso de la Unión carece de competencia para expedir leyes que incidan en materia inmobiliaria, ya que es facultad exclusiva de los órganos legislativos de los Estados y del Distrito Federal.

Por lo mismo, la segunda parte de la fracción que se comenta no es una excepción de la excepción como lo pretende el criterio que examinamos, sino que se trata de supuestos diferentes como son la emisión de obligaciones y otros títulos valor y el otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o avío en los que podrán intervenir los corredores públicos siempre que no se refieran a bienes inmuebles.

Al no percibir esta diferencia, la resolución modifica el texto normativo pues introduce sin sustento alguno la posibilidad de que los corredores públicos intervengan en el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío con o sin garantía hipotecaria, asignando así una atribución que no corresponde a esos fedatarios y que desde la perspectiva constitucional rompe los ámbitos competenciales de la Federación y de las entidades federativas.

En lo que se refiere a la facultad que expresamente otorga la misma fracción V del artículo 6º de la Ley Federal de Correduría Pública a los corredores públicos para intervenir en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves, es válida en virtud de que por disposición de la ley esos bienes tienen la naturaleza de inmuebles, sin serlo, y en consecuencia se rigen por la competencia que corresponde a la Federación específicamente en la que atañe al artículo 73, fracciones XIII y XVII constitucionales que se refieren respectivamente, al Derecho Marítimo y a las vías generales de comunicación.

d) Por lo que se refiere a la fracción VI del mismo precepto relativa a la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, en el criterio se afirma que al no señalarse en forma expresa la excepción inmobiliaria tal restricción no le resulta aplicable al corredor en materia de sociedades mercantiles encontrándose autorizado para intervenir como fedatario en cualquier tipo de acto regulado por la Ley

General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos en 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.

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

Adicionalmente, en la resolución se incurre en el mismo error de no distinguir las reglas competenciales de la Federación y de las entidades federativas y además restringe el alcance de la excepción que impide a los corredores públicos hacer constar contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil cuando se relacionen con inmuebles, por lo cual su interpretación es derogatoria de la fracción V del artículo 6º de la Ley Federal de Correduría Pública.

En apoyo a su argumentación, en la resolución que nos ocupa se recurre a los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública que también es contrario a la Constitución toda vez que además de ir más allá del texto y el espíritu de la ley que reglamenta, modificándola, incurre en violación del régimen de competencia comentado. Es decir, la interpretación se sustenta en un reglamento notoriamente inconstitucional.

e) En el inciso correlativo de la resolución, se hace referencia a la fracción VII del artículo 6º de la Ley Federal de Correduría Pública que autoriza al corredor para realizar las demás funciones que le señalan esta y otras leyes o reglamentos, y afirma que dicha fracción, interpretada en conjunción con el artículo 6º del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública y los numerosos preceptos de las leyes federales y sus reglamentos que otorgan atribuciones al corredor, nos indican que está facultado para intervenir en cualquier clase de actos y hechos se encuentren o no relacionados con inmuebles, ya sea que tales ordenamientos señalen expresamente la intervención del corredor o hagan referencia a la figura del notario o de fedatario público.

No obstante lo afirmado en la resolución que nos ocupa, del análisis del contenido de las normas invocadas (Ley de la Propie-

dad Industrial, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y Reglamento de la Ley Minera), sólo se desprende que facultan a los corredores públicos para que ante su fe se ratifiquen los diversos actos de afectación de bienes inmuebles y cartas poder a que se hace referencia en los mencionados ordenamientos, pero de ninguna manera para dar fe del acto mismo de afectación o del otorgamiento de los poderes.

Adicionalmente, la resolución pasa por alto que la misma Ley Federal de Correduría Pública en su artículo 3º fracción I, al señalar las facultades, atribuciones y obligaciones de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, se refiere al corredor público como auxiliar del comercio, por lo cual sus actos siempre deben quedar circunscritos a la materia mercantil. En consecuencia, todas las atribuciones que se contemplan en el artículo 6º, de la mencionada ley deben enmarcarse en esa materia sea como agente mediador, como perito valuador, asesor, árbitro o fedatario.

En virtud de que tanto por su naturaleza como por disposición de la ley el corredor público ha sido y actualmente es un agente auxiliar del comercio el Poder Judicial Federal se ha pronunciado al respecto en los siguientes términos:

“INTERÉS JURÍDICO. CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL, CELEBRADO ANTE CORREDOR PÚBLICO, NO ACREDITA EL. Para efectos de procedencia del juicio de garantías, el contrato de compraventa de un inmueble celebrado ante un corredor público titulado carece de valor probatorio pleno, pues en términos del artículo 51 del Código de Comercio se trata de un auxiliar del comercio, que sólo tiene facultades para intervenir en actos, contratos y convenios relativos a hechos mercantiles, pero no en operaciones de naturaleza civil por lo que se surte la causal de improcedencia prevista en el artículo 73 fracción V de la Ley de Amparo, porque el embargo reclamado no afecta el interés jurídico del quejoso.”

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO

Semanario Judicial de la Federación. 8ª Época. Tomo XIV-julio. Pág. 633.

Independientemente de las consideraciones anteriores, es conveniente señalar que si bien es cierto que desde la entrada en vigor de la Ley Federal de Correduría Pública se han formulado diversas

interpretaciones sobre el alcance de la prohibición para que el corredor público actúe como fedatario en contratos, convenios, actos y hechos relacionados con inmuebles establecida en la fracción V del artículo 6º de la mencionada ley, también lo es que en la práctica registral en numerosos Estados de la República y en el Distrito Federal se ha tenido como absoluta dicha prohibición por lo que no se aceptan para inscripción en los Registros Públicos de Comercio las pólizas de corredores públicos que tengan por objeto operaciones en las que se encuentren involucrados inmuebles.

Esta interpretación, sostenida desde hace más de dos años y medio, se ha sustentado en las siguientes consideraciones:

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

2. Si bien es cierto que algunas operaciones sobre inmuebles tienen o pueden tener un evidente afán de lucro, por ejemplo los actos jurídicos que en el ejercicio de su objeto lleva a cabo una inmobiliaria o aquellos que realiza una persona física que adquiere un inmueble para darlo en arrendamiento y obtener ganancias económicas también lo es que no obstante que actos jurídicos como los citados deben considerarse mercantiles por su objeto directo la ley que los rige es siempre la ley local —Código Civil— del lugar de ubicación de los bienes inmuebles.

3. Tal como lo dispone el Código de Comercio, para que una operación con inmuebles pueda ser calificada como acto de comercio, debe reunir dos características indispensables: ser una compra-venta y hacerse con propósito de especulación comercial. Si las operaciones sobre inmuebles no reúnen estas características, no pueden registrarse por un ordenamiento federal como es el Código de Comercio.

4. En materia de bienes inmuebles rigen en nuestro derecho las máximas *lex rei sitae* y *locus regit actum* que sustentan la competencia local desde el punto de vista sustantivo (en cuanto al fondo) y adjetivo (en cuanto a la forma); nuestra legislación vigente así lo dispone en los artículos 73, 121, fracción II, y 124 constitucionales; 75 fracciones II y XXI del Código de Comercio; 1º y 13 del Código Civil para el Distrito Federal.

5. Por virtud del pacto federal la materia civil del orden común, dentro de la cual se encuentran los bienes inmuebles y los poderes o contrato de mandato está reservada de manera expresa a la legislatura de los Estados. Las razones aducidas al respecto no solo son de orden constitucional, sino también derivan de la naturaleza del Derecho Civil.

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

En virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, esta Dirección General ha llegado a la convicción de que:

PRIMERO.—La resolución que nos ocupa es violatoria de los artículos 49 y 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que la Ley Federal de Correduría Pública, en ninguno de sus artículos, atribuye facultades a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para interpretar dicha ley, y, menos aún, para emitir resoluciones interpretativas de la misma y, hacerlo, invade una facultad privativa del Poder Judicial.

SEGUNDO.—La resolución examinada es violatoria de los artículos 122 y 124 constitucionales, porque al ampliar las facultades de los corredores públicos en los términos en que lo hace, invade la competencia del Distrito Federal.

TERCERO.—La resolución que se comenta es violatoria del artículo 49 constitucional, porque la autoridad administrativa al crear facultades en favor de los corredores públicos que no existen en la ley, pretende hacer una modificación legislativa que solo correspondería al Congreso de la Unión.

Por todo lo anteriormente expuesto, con fundamento en la fracción I del artículo 21 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y teniendo en cuenta, además, que el suscrito en su calidad de funcionario público debe guardar y hacer guardar la Constitución en términos de su artículo 128 y para evitar que los registradores de esta Institución violenten las disposiciones contenidas en 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 Pú-

blico 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, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, no aplicará la Resolución Administrativa número 1 sobre Correduría Pública emitida el 5 de julio de 1995 por la Dirección General de Registros Comerciales de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Lo que me permito comunicar a usted para su conocimiento y para todos los efectos a que haya lugar.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.  
El Director General  
LIC. JULIO A. PÉREZ BENÍTEZ

C.c.p. Lic. Óscar Espinosa Villarreal.—Jefe del Departamento del Distrito Federal.—Para su conocimiento.

C.c.p. Lic. Jesús Salazar Toledano.—Secretario de Gobierno del Departamento del Distrito Federal.—Para su conocimiento.

C.c.p. Lic. José Ignacio Jiménez Brito.—Subsecretario de Gobierno del Departamento del Distrito Federal.—Para su conocimiento.

C.c.p. Lic. Jaime Álvarez Soberanis.—Subsecretario de Asuntos Jurídicos del Departamento del Distrito Federal.—Para su conocimiento.