

Universidad de Guadalajara

DERECHO GLOBAL. ESTUDIOS SOBRE DERECHO Y JUSTICIA

Año 2025, Vol. XI. Número 31, Noviembre 2025 - Febrero 2026, ISSN: 2448-5128 e-ISSN: 2448-5136
<https://DOI.org/10.32870/dgedj.v11i31.584>

ANA XÓCHITL BARRIOS DEL ÁNGEL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE TAMAULIPAS

Lic_axba@hotmail.com

JULIO CESAR MORALES ROMO

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE TAMAULIPAS

jcromo@docentes.uat.edu.mx

LAILA ALICIA PERALTA ESCOBAR

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE TAMAULIPAS

iperalta@docentes.uat.edu.mx

ANÁLISIS DE LA LIMITANTE EN MATERIA INMOBILIARIA QUE SE ESTABLECE PARA EL CORREDOR PÚBLICO COMO FEDATARIO

ANALYSIS OF THE LIMITATION IN REAL ESTATE MATTERS THAT IS ESTABLISHED FOR THE PUBLIC BROKER AS FEDATARY

Cómo citar el artículo:

Barrios A, Morales J, Peralta L, (2025). Análisis de la limitante en materia inmobiliaria que se establece para el corredor público como fedatario. Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia, XI (31) <https://DOI.org/10.32870/dgedj.v11i31.584>. pp. 135-159

Recibido: 27/06/22 Aceptado: 27/12/22

RESUMEN

El Corredor Público es un auxiliar del comercio y en sus atribuciones tiene el ser Fedatario Público, estableciendo el artículo 6 fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública, que puede intervenir en todos los actos y hechos mercantiles excepto tratándose de inmuebles, sin embargo, esos actos pueden involucrar este tipo de bienes. El objetivo de este estudio es determinar si existe contradicción entre el artículo referido en el párrafo superior y el contexto constitucional, los principios rectores de la materia mercantil, y legislaciones secundarias mercantiles, lo cual se analiza a través de una revisión de la literatura, las leyes aplicables y la jurisprudencia. Se concluyó que si existe tal contradicción además de ser violatoria de Derechos Humanos, por lo que se propone eliminar la frase “excepto tratándose de inmuebles”, contenida en la fracción V del artículo 6 de la LFCP .

PALABRAS CLAVE

Fe pública, corredor público, acto jurídico mercantil.

ABSTRACT

The Public Broker is an auxiliary of commerce and in his attributions he has to be a Public Fededator, establishing article 6 section V of the Federal Law of Public Brokerage, which can intervene in all commercial acts and events except in the case of real estate, however, those acts may involve this type of property. The objective of this study is to determine if there is a contradiction between the article referred to in the upper paragraph and the constitutional context, the guiding principles of commercial matters, and secondary commercial legislation, which is analyzed through a review of the literature, the applicable laws and jurisprudence. It was concluded that contradiction exists; in addition to, being a violation of Human Rights, it is therefore proposed to eliminate the phrase “except in the case of real estate”, contained in section V of article 6 of the LFCP.

KEYWORDS

Public faith, comercial notary public, commercial legal act.

Sumario: I. Introducción. II. Antecedentes. III. Acto jurídico civil y mercantil. IV. Análisis de la fracción II del artículo 121 Constitucional. V. Fe Pública. VI. Contratos. VII. Discusión. VIII. Conclusiones. Bibliografía

I. INTRODUCCION

El corredor público en México es un auxiliar del comercio y en sus atribuciones tiene el ser Fedatario Público, es un licenciado en derecho habilitado por la Secretaría de Economía, una vez que aprobó exámenes con un alto grado de dificultad, convirtiéndose en auxiliar del comercio, y tiene cinco facultades: Fedatario público federal, mediador, árbitro, valuador y asesor jurídico corporativo.

El Corredor Público, es considerado un fedatario público mercantil, dado la naturaleza jurídica de sus funciones como un auxiliar del comercio y del comerciante, previendo la Ley Federal de Correduría Pública, en su artículo 6° fracción V, la posibilidad de que el Corredor Público actué como Fedatario Público en toda clase de contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles, lo que suscita grandes inquietudes sobre todo porque en apariencia es contradicción de diversas disposiciones de la legislación mercantil vigente, pero sobre todo contradice el espíritu del legislador que al promulgar la Ley Federal de Correduría Pública fue el de brindar al público en general la posibilidad de acceso inmediato a diversos servicios jurídicos especializados en materia mercantil que contribuyesen a incrementar la seguridad jurídica de sus distintas operaciones mercantiles (Exposición de motivos de la Ley Federal de Correduría Pública, 1992).

Así y complementando lo anterior, uno de los principales objetivos del estado es promulgar leyes que generan seguridad jurídica entre los gobernados, en el presente caso la contradicción que existe entre la limitante que impone al Corredor Público de abstenerse de intervenir como Fedatario, cuando se encuentre involucrado un inmueble, (artículo 6 fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública), y el contenido en diversas disposiciones legales como el Código de Comercio, Ley General de Sociedades Mercantiles, Ley de Navegación Marítima entre otras, que tienen disposiciones que autorizan al Corredor Público a intervenir tratándose de actos y hechos jurídicos que involucran inmuebles, por lo que tal contradicción hace

que el Estado no garantice plenamente la certeza jurídica y un estado de derecho, ya que se trata de disposiciones jerárquicamente iguales.

Esto es así, porque la traslación de inmuebles o el involucramiento de los mismos en diversos actos jurídicos, es de naturaleza Mercantil, cuando existe el propósito de especulación mercantil, por tanto, la aportación de bienes inmuebles al capital social de las sociedades mercantiles o contratos que se encuentran regulados en diversas Leyes mercantiles, como compra-venta, arrendamiento, fideicomiso, contratos de garantía, los marítimos en los que se utiliza a las embarcaciones marítimas que son considerados bienes inmuebles, lo cual está contenido en el artículo 75 del Código de comercio (Código de Comercio, 2021).

En virtud de lo anterior, el objetivo de esta investigación es analizar la citada prohibición que tiene el Corredor Público, referente a la materia inmobiliaria cuando actúa como fedatario público y el conflicto de leyes que se genera con motivo de dicha disposición legal, considerando que dentro de los antecedentes históricos existía la facultad concedida al Corredor Público para intervenir en la formalización de contratos mercantiles en los que se relacionan inmuebles.

Generando en consecuencia las siguientes preguntas de investigación ¿La prohibición que establece el artículo 6 fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública contraviene el artículo 75 del Código de Comercio entre otros de las diversas Legislaciones mercantiles? ¿Contraviene las disposiciones constitucionales de no discriminación e igualdad?. Lo que, mediante la metodología analítica basada en la revisión de la literatura, se dará respuesta a las mismas.

II. ANTECEDENTES

La figura del auxiliar del comercio (hoy Corredor Público) data del Digesto, que en su título 17 libro 50, refiere al agente oficial auxiliar del comercio. En el año de 1444, se establece a la Correduría como oficio público en la real cédula de Alfonso V. En el año de 1841, se establece como requisito para poder acceder a práctica de la correduría pública, la aprobación de un examen ante el colegio de Corredores, que, en 1887, se estableció que fueran dos exámenes, uno de aspirante y otro definitivo de oposición. En el año de 1845 se estableció como requisito para

ser Corredor Público, que el interesado deberían contar con instrucción en materia de comercio y en 1970 se establece como obligatorio que el sustentante contará con licenciatura ya sea de licenciado en derecho o bien de relaciones comerciales (Ongay-Flores, 2018).

El Código de Comercio del 15 de septiembre de 1889, promulgado por el entonces presidente de México, el General Porfirio Díaz, se refirió a los Corredores, como agentes auxiliares del comercio, con cuya intervención se proponen, ajustan y otorgan los contratos mercantiles, ahora bien, en el título tercero, de los artículos 51 al 74, regulaba la función de los Corredores, reconociéndolos en el artículo 51, como “...el agente auxiliar del comercio, con cuya intervención se proponen, ajustan y otorgan los contratos mercantiles” (Código de comercio, 1990). Y en el cual no existía limitación alguna respecto de participar en actos y hechos jurídicos donde estuviera involucrado un inmueble.

Mediante publicación del 27 de enero en el Diario Oficial de la Federación (DOF, 1970), se reformó entre otros, el artículo 51 de dicho código de comercio, dotando a los Corredores de fe pública cuando expresamente lo facultara dicho código u otras leyes y se le siguió considerando como un perito en asuntos de tráfico mercantil (DOF, 1970) en donde tampoco había limitación alguna para el Corredor Público.

La fracción X del artículo 73 Constitucional, que faculta al congreso de la Unión para legislar en materia de Comercio, promulga la Ley Federal de Correduría Pública en fecha 29 de diciembre de 1992, en vigor desde el 28 de enero de 1993 y su Reglamento en fecha 4 de junio de 1993, en virtud de lo anterior, se derogaron las disposiciones que en materia de Correduría Pública contemplaba el Código de Comercio, surgiendo una renovada Correduría Pública Mexicana, misma que ha sufrido una serie de reformas como son la de los años 1998, 2006, 2011 y la última del 2012.

Esto fue así, en virtud de que México se encontraba en pláticas para la celebración de un Tratado Trilateral, entre este país con Estados Unidos de Norteamérica y Canadá, pero a petición de los posibles socios comerciales, se le solicitó a México que contará con una vasta regulación comercial en la que tuviera mayores facultades el experto comercial como lo es el Corredor Público, es así como se da vida a

una renovada Correduría Pública (Vargas, 2007; Ongay-Flores, 2018), en la que se profesionaliza al Corredor Público, pues se acoto que el sustentante contará con título profesional de licenciado en derecho.

Actualmente dicha Ley Federal de Correduría Pública, en su artículo 6, enumera las facultades que tiene el Corredor Público, el cual a la letra lo establece de la siguiente manera:

V.- Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles, así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil; VI.- Actuar como fedatario en la constitución y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles incluso aquellos en los que se haga constar la representación orgánica;" (Ley Federal de Correduría Pública, 2021).

Sin embargo, y tal como lo comenta el Licenciado Ongay-Flores (2018), es de resaltar que la Ley de Instituciones de Crédito contemplaba la intervención de los corredores respecto de las hipotecas sobre inmuebles que servían de garantías en créditos refaccionarios o de habilitación y avío, así como en la cancelación de dichas garantías, y la ratificación de fianzas que podrían inscribirse en el Registro Público de la propiedad o cualquier otro contrato susceptible de inscribirse en dicho registro. Y por otra parte, dentro del patrimonio (y su contabilidad) de los comerciantes existe un sinnúmero de bienes inmuebles, los cuales pueden ser comercializados directa o indirectamente, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 75 fracción II del Código de Comercio.

El autor Marroquín Vélez (2016) afirma que el legislador de Ley Federal de Correduría Pública en diciembre de 1992, redactó de forma ambigua las facultades del corredor público en materia de fe pública, porque no la puede ejercer en todo los actos de comercio, lo que ha generado confusión, dudas y como consecuencia inseguridad jurídica; no solo para el gremio de los Corredores Públicos, sino y sobre todo en los usuarios del servicio, desalentando con ello inversiones y la celebración

de transacciones sujetas a regulación federal, lo que evidencia afectaciones a la economía nacional.

Por lo cual, en este sentido en materia mercantil se regula los inmuebles, luego entonces al ser de materia comercial, los correderos públicos deberían poder intervenir, por lo que se considera no solo incongruente y absurda la prohibición contenida en el artículo, sino además contradictoria a otras leyes mercantiles.

Por lo que, es menester resolver la controversia que se ha suscitado respecto a la intervención o no de los correderos en materia inmobiliaria pues esto es indispensable para lograr seguridad y certeza en el régimen de propiedad por lo que es relevante y urgente que el estado brinde una regulación clara y precisa respecto a las funciones que conciernen a la fe pública sobre inmuebles en materia comercial (Valencia-Carmona, 2009).

III. ACTO JURIDICO CIVIL Y MERCANTIL

Una realidad es que los estudiosos del derecho han debatido frecuentemente, cuando se considera un acto jurídico civil y cuando es mercantil, esto trae como consecuencia que el Corredor Público cuando actúa como fedatario debe distinguir claramente entre uno y otro, pues, se encuentra limitado exclusivamente su intervención en actos mercantiles y la no observancia de esto, le puede traer una serie de consecuencias legales y sanciones que la autoridad aplicaría en su contra.

El acto jurídico en general, afirma Julian Bonnecase, mencionado por Bejarano-Sánchez (1999), lo que es una manifestación de la voluntad que se propone generar consecuencias jurídicas derivadas de una situación jurídica permanente para crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

Bejarano-Sánchez (1999), considera a los actos civiles como aquellos que se generan entre particulares y que están regidos por el Código Civil, mientras que a los mercantiles es cuando están realizando un acto de comercio, de los enumerados por los artículos 4°, 75 y 76 del Código de Comercio vigente en México, (p. 27) de ahí surge la problemática para diferenciar entre los actos jurídicos civiles y los mercantiles.

Así mismo, hay diversos criterios que se deben considerar para el efecto de hacer la diferencia entre los actos civiles y mercantiles, lo primero es considerar a los sujetos , si estos son realizados por comerciantes entonces será mercantil, la segunda forma considerando el objeto si este se trata de cosas mercantiles, será en consecuencia mercantil o por último, si se considera la finalidad del acto, si en esta se encuentra la intermediación dentro del intercambio de mercancías o servicios, también debe ser considerado como mercantil, por tanto, todo lo demás será considerado en consecuencia del orden civil (Bejarano-Sánchez, 1999: 28).

Ahora bien, existe una tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que distingue entre los actos jurídicos civiles y los mercantiles, la cual se identifica como Tesis aislada 338702, pronunciada por la tercera sala en el tomo CXXXII, página 54, del semanario Judicial de la Federación quinta época, y que en lo medular establece que la ley reputa actos de comercio las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil; y sólo pueden conceptuarse actos esencialmente civiles aquellos cuya naturaleza intrínseca repudia toda idea de mercantilidad, tales como los actos de derecho público, las donaciones antenupciales, el testamento, etcétera; por ello, la sola posibilidad de que la compraventa de algún objeto pueda tener carácter mercantil impide considerarlo como acto esencialmente civil.

Por lo tanto, el artículo 75 del Código de Comercio enumera en veinticinco fracciones a los actos de comercio, estudiosos del derecho como Pina-Vara (2011) consideran que los actos de comercio pueden ser de carácter subjetivo y objetivo, el primero de ellos, consiste, cuando lo ejecute un comerciante y el sistema objetivo, es cuando se atiende a su carácter intrínseco, por lo que no importa quién sea el sujeto que lo realice, considera además que el Código de Comercio en México adopta un carácter mixto, aunque predominantemente objetivo. (p.22)

Así, en el artículo 75 del Código de Comercio, establece en su fracción II, que las compraventas de bienes inmuebles, se considerarán actos de comercio, cuando se realicen con el propósito de especulación comercial. Esta disposición jurídica no deja lugar a dudas, pues existen actos jurídicos mercantiles que contemplan la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, lo que se reitera en la doctrina al

establecer que la especulación comercial, se trata de obtener provecho mediante la reiteración de los mismos actos (Díaz, 2008: 50).

Máxime que los criterios de nuestro máximo Tribunal, se han encaminado a corroborar el contenido del artículo del código de comercio, que establece en qué casos estamos ante actos o hechos de materia mercantil, pues tenemos un sentido mixto, esto es por el sujeto que interviene, el cual debe ser un sujeto del derecho mercantil es decir el comerciante o el que ejecuta actos de comercio (artículos 3 y 4 del código de comercio) y por otra parte, en cuanto al objeto derivado del acto o hecho jurídico sea mercantil.

Por tanto, los artículos 75 Fracciones I, II y XXV, 371, 1050 del código de comercio prevén que hay actos jurídicos mercantiles que implican inmuebles, como los contratos traslativos de dominio y los de uso, en los que los criterios sostenidos por los Tribunales Federales, reafirman la calidad mercantil aún tratándose de inmuebles, como en los criterios identificados con registro digital 2001812, correspondiente a la jurisprudencia identificada como a./J.72/2012 (10^a) , Registro digital 186332, correspondiente a la tesis aislada con registro 1.3º.C.347C (9^a), Registro digital 25394, contradicción de tesis 170/2014, primera sala (10^a) ¹por lo que no existe justificación legal ni jurisprudencial para seguir sosteniendo la prohibición a los corredores públicos para intervenir en su carácter de Fedatario en actos o hechos mercantiles que impliquen un inmueble.

En consecuencia, el criterio que se comparte en la literatura previa, enfatiza que es inexplicable que se haya impuesto la prohibición en materia de inmuebles, máxime que nada al respecto establece la exposición de motivos dela ley de la materia, limitando con ello la facultad de fedación de los corredores públicos, cuando se trata de actos mercantiles, ya que se establece por el artículo 75 del Código de Comercio considerar como acto de comercio a las compra-ventas de inmuebles o análogos (fracciones II y XXIV, respectivamente), cuando se haga con la finalidad de obtener lucro.

Así, el sentido de la Ley es facultar a los corredores públicos como fedatarios de actos y hechos relacionados con la materia mercantil, ...a lo anterior, se suma el hecho de que diversas disposiciones legales y reglamentarias de nuestro Derecho

¹ Consultable en la página de la suprema corte de justicia en el apartado de tesis y jurisprudencias

hacen referencia expresa y clara a los variados actos en los que el Corredor Público puede intervenir para dar fe, habiendo inmuebles involucrados ...” (Castellanos-Guzmán, 1999: 66).

En consecuencia, de acuerdo con las disposiciones legales mercantiles y los criterios jurisprudenciales, no hay razón alguna para establecer la prohibición a los Corredores Públicos para en asuntos mercantiles intervenir en bienes inmuebles.

IV. ANÁLISIS DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 121 CONSTITUCIONAL

Por lo anterior, es preciso hacer un análisis de la fracción II del artículo 121 constitucional, pues este sirvió de fundamento a diversos criterios que fueron utilizados en la redacción de la Ley Federal de correduría pública, en lo particular, en la limitante que tienen los Corredores Públicos de actuar como fedatarios cuanto en el acto jurídico mercantil en el que interviene, se encuentra involucrado un inmueble.

El artículo 121 constitucional, establece en su fracción II, que todas las entidades federativas deben dar crédito a los actos realizados en otras, y su manera de probar será fijado por el legislativo federal en leyes generales, considerándose que los bienes muebles e inmuebles se deben regir por la ley del lugar de su ubicación (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2021).

Respecto a esta disposición legal Camposeco-Cadena (1998), efectúa un análisis de interpretación constitucional y considera que hay que distinguir entre: la parte sustantiva de los actos públicos, registros y procedimientos respecto de bienes inmuebles en la legislación local y la parte adjetiva, esto es, la manera de probar dichos actos públicos, registros y procedimientos.

Dicho autor considera que se debe distinguir perfectamente entre el acto que es sustantivo y la prueba, que es adjetiva, considerando que el primero es constitutivo de derechos y el segundo probatorio de los mismos. Derivado de lo anterior, para probar los actos jurídicos referentes a los bienes muebles e immuebles, deberán regirse por la legislación local, pero en la forma de probar dichos actos deberá

aplicarse las disposiciones emanadas de la legislación federal, considerando que no hay interferencia entre la legislación federal y la de los estados.

En consecuencia, los actos, registros y procedimientos de los bienes en general, corresponde a las autoridades locales para legislar en dichos bienes inmuebles, como resulta en los códigos civiles donde se hace referencia a los diferentes tipos de contrato, de posesión, formas de adquirir la propiedad, entre otras disposiciones, sin embargo, la federación tiene facultad para designar o legislar en materia de fe pública respecto a actos jurídicos que involucran inmuebles en el ámbito comercial y esto no significa que se despoje a los estados del derecho de designar fedatarios públicos. Por lo anterior, es importante analizar y determinar los fundamentos legales de las facultades de fedación de los Corredores Públicos.

Y por otra parte, se ha establecido que el fundamento constitucional de la fe pública descansa en el multicitado artículo 121 constitucional , sin embargo, se ha caído en el error de hacer una inadecuada apreciación de la literalidad de la fracción II del artículo 121 constitucional que en la parte medular establece que “*Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la Ley de su ubicación*”, y esto es así porque la intención de esta disposición deviene de un aspecto del derecho internacional como norma de resolución de conflicto de leyes en el espacio, que sirve como instrumento para resolver la controversia entre dos o más Países, el cual cobija el principio internacional de que los bienes se rigen por la ley del lugar de su ubicación; por lo tanto, cuando se incorpora por el legislador constitucional , es para aplicarse solamente a conflictos similares, esto es aquello que se generan entre dos o más entidades Federativas, pero es inexacto pretender aplicarlo a supuestos en donde el conflicto se da entre las leyes federales y las leyes locales, toda vez que la ley federal en nuestro sistema jurídico es de aplicación general en todo el territorio nacional (*Minutas del Senado de la República, 2005*).²

Por lo anterior, se reitera que es absurda la prohibición que deliberadamente se establece en la fracción V del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública, ya que, de la lectura estricta de su contenido se reconoce que los corredores Públicos pueden intervenir en todos los actos, contratos y convenios mercantiles, y que la

² Análisis realizado por el senador Fauzi Hamdán Amad, en el año 2005, por virtud de la propuesta de reforma a la Ley Federal de Correduría Pública.

excepción impuesta en tratándose de inmuebles, restringe sin justificación alguna, el actuar de los fedatarios públicos federales, pues si en la ley general de la materia mercantil se advierte cuáles son los actos de comercio, y en estos se encuentran actos que vinculan inmuebles no existe razón alguna para limitar su actuar.

V. FE PÚBLICA

La fe pública es una función del Estado, que tiene como objetivo dar veracidad y eficacia a los actos y hechos jurídicos, dotando de seguridad y certeza a las relaciones que se generan en el tráfico jurídico. Ahora bien, la función de fe pública es diferente del contenido pues la primera se refiere a lo que se cumple en el orden del derecho, mientras que la segunda se refiere a la representación gráfica de los hechos y actos jurídicos (Bañuelos-Sánchez, 1999).

Por otra parte, en la literatura se distinguen dos tipos de fe pública: originaria y derivada. La primera de ellas consiste en que el hecho se traslada al papel en forma de narración, capta directamente por la vista y el oído del funcionario, convirtiéndose en un documento directo e inmediato. La derivada es aquella en que el funcionario no actúa sobre hechos, cosas o personas, sino únicamente sobre otros documentos (Carral y de-Teresa, 1979: 58).

De acuerdo con Ramírez (2017) la fe pública es un atributo original del Estado, en virtud de su imperio, que deriva mediante la ley a los fedatarios públicos, mediante la adquisición de la autorización (fiat), con la finalidad de que validen en su nombre, ciertos actos jurídicos, lo que concuerda con Bañuelos (1999), cuando se refiere a la teoría del poder certificante.

Así, la diferencia entre los operadores de la fe pública: Corredores Públicos y Notarios Públicos, es esencial para comprender la razón de ser de esta investigación. Dichos rasgos diferenciales se harán de manera sintetizada mediante el siguiente cuadro comparativo, que ilustra las características de cada uno de los fedatarios públicos en estudio.

Tabla 1: Cuadro comparativo para diferenciar al Corredor Público del Notario Público

	CORREDOR PÚBLICO	NOTARIO PÚBLICO
PROFESIÓN	Licenciado en Derecho	Licenciado en Derecho
DOCUMENTO POR EL QUE ELESTADO LOS AUTORIZA	Título de Habilitación	Fiat
COMPETENCIA JURISDICCIÓN	Actos y hechos jurídicos mercantiles Federal	Actos y hecho jurídicos Local
AUTORIDAD QUE FACULTAD	Poder Ejecutivo Federal	Poder Ejecutivo Estatal
ORGANO REGULADOR	Secretaría de Economía	Secretaria General de Gobierno del Estado
GARANTIA DE SU FUNCIÓN	5000 umas	Difiere de Estado a Estado, algunos no lo requieren
LEY QUE LO REGULA	Ley Federal de Correduría Pública	Ley del Notariado * cada Estado tiene la propia
FUNCIONES CONCEDIDAS EN LA LEY	Fe Pública, Arbitraje, Mediación, Valuación y Asesor Jurídico Empresarial	Fe Pública y Arbitraje

Fuente: Elaboración Propia, basándome en el contenido de la Ley Federal de Correduría Pública y leyes del Notario de los Estados.

Así y tal como se desprende de lo anterior, y de las raíces históricas del Corredor Público, que es un auxiliar del comercio, y que se ha establecido que la fe pública otorgada al Corredor Público es para autentificar los actos, contratos y convenios regulados por ordenamientos federales, en los que se hace regulación sobre inmuebles, a los que se hace referencia en esta investigación.

Por tanto al existir la limitación de intervenir los Corredores públicos en los actos y hechos jurídicos mercantiles que involucren inmuebles va en contra de la flexibilización de los principios fundamentales de la fe pública exigidos por la

agilidad del tráfico mercantil, pues los priva de idoneidad para tener el acceso a esa clase de actos jurídicos, por lo que rompe con el espíritu del legislador que fija la importancia y necesidad del establecimiento de los corredores públicos en la exposición de motivos de la Ley Federal de Correduría Pública, por lo que, dicha limitante deviene contradictoria e incongruente con ello.

Por lo anterior, se reitera que es absurda la prohibición que deliberadamente se establece en la fracción V del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública, ya que, de la lectura estricta de su contenido se reconoce que los corredores Públicos pueden intervenir en todos los actos, contratos y convenios mercantiles, y que la excepción impuesta en tratándose de inmuebles, restringe sin justificación alguna, el actuar de los fedatarios públicos federales, pues si en la ley general de la materia mercantil se advierte cuáles son los actos de comercio, y en estos se encuentran actos que vinculan inmuebles no existe razón alguna para limitar su actuar.

En este sentido, se coincide con el criterio sostenido por García (2014), en que el verdadero fundamento constitucional de la fe pública se encuentra en el artículo 28 constitucional, pues establece que el Estado es quien podrá otorgar a los particulares la facultad de poder explotar una actividad que de raíz le compete ejercerla al propio Estado, pero que por diversas razones ya sea por las cargas económicas o la escasez de recurso humano no puede prestarlo en forma directa, concediéndole al particular mediante el cumplimiento de ciertos requisitos impuestos en las leyes secundarias y mediante la expedición de un documento administrativo que avale la autorización que otorga el estado para prestar por el particular ese servicio público. En el caso concreto de la fe pública la concede a los corredores, notarios e incluso a los agentes aduanales otorgando mediante la habilitación, fiat y patente respectivamente, la facultad a estos particulares de otorgar certeza jurídica en los actos jurídicos que les autoriza dentro de la ley que específicamente los regula (Ley Federal de Correduría Pública, Ley del Notariado de cada Estado, Ley Aduanera; respectivamente), estableciendo en lo conduce dicho artículo constitucional “Las leyes fijarán las modalidades y condiciones que aseguren la eficacia de la prestación de los servicios y utilización social de los bienes, y evitarán fenómenos de concentración que contraríen el interés público” (artículo 28 de la CPEUM, 2021).

Lo anterior nos conduce a cuestionarnos si al impedir que los Corredores públicos intervengan en actos y hechos jurídicos de naturaleza mercantil excepto tratándose de inmuebles, se está violando en nuestro perjuicio no solo el derecho humano contenido en el artículo 28 constitucional ya analizado, sino y además en lo dispuesto en los artículos 1 y 5 constitucional que contienen justamente los derechos humanos de igualdad y previenen la no discriminación para realizar la actividad que el Estado está concediendo y que está sustentada en las diversas disposiciones legales mercantiles a las que se ha referido en esta investigación, que en determinado acto o hecho jurídico mercantil hay un involucramiento con inmuebles y que al contener el artículo 6 fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública, la prohibición para intervenir, limita el legislador injustificadamente la participación del corredor en los asuntos que le son competentes en atención a sus fuentes históricas pero además a lo dispuesto en el artículo 1, 3, 4, 75, 351, 1050 del código de comercio, lo que se traduce en una discriminación, y un trato no igualitario frente a otros profesionistas a quienes si autoriza aun cuando las razones históricas y formales no lo colocan como el experto en temas mercantiles, limitando a quien si tiene la expertis como lo son los corredores públicos, por lo que la disposición que limita la participación del corredor en actos y hechos jurídicos que involucran inmuebles resulta violatoria de los derechos humanos de igualdad y no discriminación, por lo que, es una razón más por la que debe ser eliminada tal limitación, pues es violatoria de los derechos humanos contenidos en los artículos 1,5, 28 constitucionales (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2021).

Establece la ley especial que rige al Corredor público que deberá abstenerse de tal función, si hay involucrados inmuebles, por estar expresamente impedido para ello, ya que se considera que los inmuebles son exclusivos de materia civil y por tanto de los estados y que en consecuencia le corresponde a los notarios públicos. Al respecto Mayorquín-Vélez (2016), establece que lo verdaderamente inadecuado y violatorio es que las leyes federales otorguen facultades a los Notarios Públcos para el ejercicio de la fe pública Mercantil, porque ahí si existe una verdadera invasión de competencia, que constituye una violación al pacto federal y que, como consecuencia, no solo es inconstitucional, sino nula de pleno derecho por ir en contra del orden constitucional.

En resumen, existen dos requisitos fundamentales para la práctica de la fe pública por parte del Corredor Público: uno que los hechos o actos sean de naturaleza mercantil obligatoriamente y dos la prohibición de intervenir en asuntos de naturaleza civil, requisitos que reunidos dan la seguridad jurídica al acto o hecho en el que intervienen en su calidad de fedatario (Lucio-Deccanini, 2016).

Sin lugar a duda, la fe pública mercantil debe transformarse y ajustarse a la dinámica comercial, debe seguir evolucionando, como lo ha hecho a lo largo de la historia sin límites ni fronteras (García-Rivera, 2013), debiendo seguir concediendo a los usuarios la seguridad jurídica que se requiere para el debido desarrollo de la actividad comercial, lo que debe ser, garantizado por el Estado quien debe proveer de regulaciones que den certeza jurídica.

VI. CONTRATOS

El contrato es un acto jurídico y de acuerdo con el artículo 1792 del Código Civil Federal, crea, transfiere, modifica o extingue obligaciones (Código Civil Federal, 2021). Los contratos mercantiles son aquellos en el que los sujetos que participan son del derecho mercantil o las partes que intervienen están realizando un acto de comercio (Bejarano-Sánchez, 1999: 28).

Por ello, es importante lo que establece, el Código de Comercio, al enfatizar un principio fundamental del derecho mercantil, respecto que los contratos mercantiles que dice que cada quien se obliga en la forma y términos que aparezca quiso obligarse sin revestir formalidad alguna o cumplir requisitos específicos para su validez (Artículo 78 del Código de comercio, 2021). En consecuencia, existen contratos de naturaleza mercantil que involucran inmuebles, entre otros se analizan los siguientes:

Es de explorado derecho que tratándose de las fuentes de las obligaciones, en especial el contrato, y específicamente los clasificados como traslativos de dominio, no son en absoluto contratos exclusivos de la materia civil, salvo la donación. Pues es permisible en materia mercantil la celebración de contratos por lo que se hace la transmisión de bienes inmuebles como contrato de compra-venta, y contrato de

permuto, los que se encuentran regulados en los artículos del código de comercio (Código de comercio, 2021).

Así, la limitación impuesta al corredor Público para intervenir en actos jurídicos cuando se involucre un inmueble, choca y se contradice con las disposiciones de otras leyes mercantiles del mismo orden federal que previenen el involucramiento de inmuebles y que coloca al Corredor Público y al usuario del servicio en un predicamento pues por el tipo de acto jurídico si puede intervenir pero como hay inmuebles no puede, lo que genera una antinomia porque hay un determinado comportamiento que están calificados de dos modos incompatibles en dos diversas normas pertenecientes al mismo sistema jurídico, por lo que se analiza enseguida.

a) Contrato de Sociedad Mercantil:

La Ley General de Sociedades Mercantiles, cuyo objetivo principal es regular la constitución y funcionamiento de las sociedades, así como también los diferentes actos societarios, entre otros temas, hace referencia en su artículo 7º que las mismas se constituyen ante fedatario público por medio de un “contrato social”, que debe contener diversos requisitos entre los que se destaca el importe del capital social que deberá tener la sociedad mercantil.

Al respecto Rafael de Pina-Vara (2011: 64) afirma que “el capital social es el monto establecido en el acto constitutivo de la sociedad y expresado en moneda de curso legal, como valor de las aportaciones realizadas por los socios”, considera también que, “sin capital social, la sociedad no puede nacer a la vida jurídica”. Y tal como se deriva de la ley las aportaciones, pueden ser de dinero, de bienes de otra naturaleza como son las aportaciones en especie y por último, aportaciones de trabajo o de créditos (Ley General de Sociedades Mercantiles, 2021).

Athie-Gutiérrez (2002: 461) al referirse a las aportaciones de bienes, dice que a menudo estas no se hacen con la finalidad de trasladar el dominio de estos en favor de la sociedad, sino en el mero uso, goce o usufructo de bienes determinados.

García-Rendón (2012: 52) al referirse a las aportaciones para constituir el capital social y en particular respecto a bienes inmuebles, dice que su aportación debe de estar sujeta a las disposiciones fiscales y a las formalidades que la ley exige para

la transmisión de estos y que por tal motivo dichas aportaciones deben constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, la fracción VI del artículo 6° de la Ley Federal de Correduría Pública, faculta al Corredor Público para “Actuar como fedatario en la constitución y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles incluso aquellos en los que se haga constar la representación orgánica”, sin embargo, la fracción V de dicho numeral prohíbe a dicho fedatario, intervenga como tal, si en la constitución del capital social, uno o varios de los socios aportan inmuebles a la sociedad, situación que se considera incongruente con la finalidad de la propia Ley Federal de Correduría Pública, que consiste en considerar al corredor público como un agente auxiliar del comercio, pero sobre todo contraviene el dinamismo que implica la materia comercial.

Así en los siguientes contratos que se analizan, es indiscutible que el Corredor Público puede intervenir al ser contratos mercantiles, y en todos ellos directa o indirectamente involucra bienes inmuebles, lo que existe una evidente contradicción con la limitante impuesta en la Ley Federal de Correduría Pública, analizando solo como ejemplo los siguientes.

b) De la apertura de crédito

Existen una serie de contratos que se encuentran regulados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, como lo es el Contrato de Apertura de Crédito, en el que el acreedor, tendrá la facultad de hacer uso del crédito en los términos pactados, obligándose a devolverlo al acreedor en un tiempo determinado, más los intereses y demás accesorios que se estipulen (Artículo 78 de la Ley General de Títulos de Crédito, 2021); Así mismo dicha ley dispone que se puede pactar en el mismo una garantía personal o real, como es el caso de una garantía prendaria o hipotecaria (Artículo 298 de la Ley General de los Títulos y Operaciones de Crédito, 2021). Y justo aquí existe la incongruencia porque el Corredor Público puede participar en la formalización de este acto jurídico pero si ofrecieran una garantía real de inmuebles, entonces ya no podría participar, lo que afecta la certidumbre jurídica.

c) Crédito de habilitación o avío y refaccionarios

El contrato de crédito de habilitación o avío, conforme al artículo 321 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, es aquel en que “el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de las materias primas y materiales y en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa” (Ley General de los Títulos y Operaciones de Crédito, 2021). Así mismo, se establece que los mismos quedarán garantizados con las construcciones, edificios, entre otras garantías, los cuales son bienes inmuebles (Artículo 324 de la Ley General de los Títulos y Operaciones de Crédito, 2021). Y al establecer los artículos 66, 67, 68 de la Ley de Instituciones de Crédito que estos contratos podrán hacer constar en instrumento ante corredor (Castellanos-Guzmán, 1999), no hay duda que se involucran inmuebles y al limitar esta facultad al Corredor, genera incertidumbre al propio corredor y al usuario del servicio, generando una limitación al ejercicio de las facultades del corredor, lo que hace que se vulneren sus derechos humanos de igualdad y no discriminación.

d) Fideicomiso

Prevén los artículos 381 y 388 de la Ley General de los Títulos y Operaciones de Crédito el contrato de fideicomiso, en el que el fideicomitente que es el dueño de un patrimonio lo trasmite a la fiduciaria, para que lo destine a determinados fines lícitos, y en beneficio del fideicomisario, contrato en el cual pueden involucrarse inmuebles, en consecuencia, el Corredor al intervenir en estos actos, si hubiera inmuebles está limitado, por lo que existe una antinomia al poder intervenir en algunos fideicomisos pero en otros no, por haber inmuebles.

e) Contrato de Fianza

Es un contrato de garantía que respalda el cumplimiento de obligaciones mediante la figura de la Afianzadora, quien de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, podrá afectar bienes en garantía de las obligaciones que respalda pudiendo ser inmuebles, dicha disposición legal establece que documentará por escrito ratificado ante Corredor Público, pero si atendemos a la limitación impuesta al fedatario público federal vuelve a generarse una antinomia legal.

VII. DISCUSIÓN

De lo anterior, se destaca que la prohibición que se incorpora en la ley de Correduría Pública genera una antinomia con las disposiciones analizadas de otras leyes mercantiles, en donde se genera la colisión entre dos normas de igual valor de aplicación, por lo que atendiendo a Villar (2016) quien afirma que cuando hay dos normas, que sin preferencia alguna entre si, se contradigan, se hacen ineficaces, creando incertidumbre legal .Esto independientemente de que obstaculiza la debida prestación de servicios para los que fue habilitado el Corredor Público, al ya no poder intervenir aunque sean actos jurídicos mercantiles simple y sencillamente porque se involucra directa o indirecta un inmueble.

En estricto apego a lo anterior, y considerando el contenido del artículo 53 fracción I del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública establece que el corredor público podrá intervenir en todos los actos, convenios, o contratos y hechos de naturaleza mercantil, excepto en inmuebles *a menos que las leyes lo autoricen*, resaltando justamente esta última frase que da la razón de que mientras las leyes lo prevean como acto mercantil, y autoricen la intervención del corredor público, luego entonces el corredor debe y puede intervenir en actos y hechos que involucren un inmueble siempre y cuando sea esencialmente mercantil (Cano-Ariza, 2013).

Y no se considera adecuada la solución que dan por ejemplo en el derecho comparado en especial en España, en donde se conjuntaron las funciones de los fedatarios públicos tanto los agentes de comercio como los notarios públicos, para eliminar las diferencias similares a las que en esta investigación se discute, lo cual por las características del sistema jurídico mexicano no se considera viable, tan es así que la propuesta en ese sentido realizada por la exministra Olga Sánchez Cordero, no fue cristalizada, y para analizar los pormenores se propone como una nueva línea de investigación.

VIII. CONCLUSIONES

La prohibición que establece la fracción V del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública, es sin lugar a dudas violatoria de derechos humanos y por tanto de la constitución, al establecer con ello un trato discriminatorio y no

igualitario frente a otros fedatarios públicos que además no tienen la expertis en materia mercantil, pero además y sobre todo que obstaculiza la función del corredor público, ya que si bien puede intervenir en un determinado acto jurídico como los descritos en esta investigación, si el usuario de sus servicios involucra un inmueble ya no podría intervenir, lo que afecta no solo al Corredor Público, sino también a los usuarios de los servicios de fe pública.

Por tanto, y en atención a lo dispuesto por los artículos 1, 5, 28 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, es indispensable que el legislador elimine la limitación impuesta en el dispositivo legal antes indicado, atendiendo que el artículo primero constitucional establece con absoluta claridad que “Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta constitución y con los tratados internacionales de la materia , favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia”... estableciendo además que todas las autoridades tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos y por tanto deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los mismos.

De acuerdo con el contenido de la Ley Federal de correduría Pública, el corredor público, como fedatario público está autorizado para intervenir en toda clase de actos y hechos de naturaleza mercantil, por tal motivo resulta incongruente y a la vez inexplicable, la limitante que tiene para fungir como fedatario en materia inmobiliaria, no obstante que como se expuso, existen un sin número de actos mercantiles que la involucran, y se trata del mismo rango jurídico legal de las disposiciones por lo que al establecer tanto en la ley general que es el Código de Comercio que la compra-venta de bienes inmuebles con especulación mercantil es un acto de comercio, y las leyes especiales como la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley de Instituciones de Crédito en las disposiciones legales analizadas en el cuerpo de esta investigación refieren la posibilidad de que se aporten bienes de naturaleza inmobiliaria o se den en garantía en actos jurídicos de naturaleza mercantil, autorizan al corredor público para que intervenga.

Por lo que en consecuencia, hay una evidente contradicción entre las leyes mercantiles referidas y el contenido del artículo 6 fracción V de la Ley Federal de

Correduría Pública, al prohibir al fedatario público comercial que intervenga en actos o hechos de naturaleza mercantil cuando este involucrado un bien inmueble, lo que evidentemente al existir esa antinomia entre la Ley Federal de Correduría Pública con otras leyes mercantiles , debiera de acuerdo con la literatura previa consultada, resolverse negando la aplicación de una de las normas en conflicto, en el caso justamente la fracción V del artículo 6 de la Ley Federal de Correduría Pública en la parte que refiere “excepto tratándose de inmuebles” por ser ilegitima, incongruente e inconstitucional, por las razones ya expuestas en esta investigación, pues esa antinomia genera una incertidumbre e inseguridad jurídica, por la que el Estado debe velar por garantizar este derecho humano a toda la sociedad. Y por otra parte, debe eliminarse esa limitante porque es violatoria de los derechos humanos contenidos en los artículos 1,5,28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que afecta directamente al Corredor Público.

BIBLIOGRAFÍA

- Athié-Gutiérrez, A. (2002). *Derecho mercantil*. México: Mc Graw Hill. pp. 271
- Bañuelos Sánchez, F. (1999). *Fundamentos de Derecho Notarial*, México, Sista.
- Bejarano Sánchez, M. (1999) *Obligaciones Civiles*, México. editorial Oxford. pp. 461
- Bravo Vieytes, Susana Margarita. (2000) “*La Correduría Pública en México*” en *Nuevo Consultorio Fiscal*. Año 14, No. 263, p. 20
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Suprema Corte de Justicia de la Nación, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Código de Comercio vigente en México, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Código Civil Federal Vigente, 2020. Ley General de Sociedades Mercantiles, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Ley de Títulos y Operaciones de crédito, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Ley Federal De Correduría Publica vigente en México, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.
- Cámara de Diputados H. Congreso de la unión (2021). Reglamento De La Ley Federal De Correduría Publica vigente en México, México. [En línea]. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx>.

- Carral y de-Teresa, L. (1979). *Derecho Notarial y Derecho Registral* (Quinta edición). México: Porrúa. pp. 266
- Camposeco-Cadena, M. Á. (1998). Funciones de *La Correduría Pública. En relación con el artículo 121 Fracción II Constitucional*. Primera edición. Impresos LEO. p. 26
- Castellanos-Guzmán, F. (1999). Facultades de fedación de los correedores. *Revista Ars iuris de la universidad Panamericana*. 22: 60-85
- García-Rendón, M. (2012) *Sociedades Mercantiles*, 2da edición. México: Oxford. pp. 619
- García Fierro, Adrián (2014) blog, Recuperado de: [http://Correduría Pública 2, Plaza Estado de Guerrero.: EL FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LA FE PÚBLICA EN MÉXICO \(correduriapublica2gro.blogspot.com\)](http://Correduría Pública 2, Plaza Estado de Guerrero.: EL FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LA FE PÚBLICA EN MÉXICO (correduriapublica2gro.blogspot.com).). consultado en septiembre del 2022.
- García-Rivera, E. A. (2013). *Evolución legal de la fe pública mercantil en México Contemporáneo. Obra Conmemorativa por la Promulgación de los 20 años de la Ley Federal de Correduría Pública, Secretaría de Economía* (segunda edición). México103 Pp.
- Lucio-Deccanini, F. (2016). *Ley Federal de Correduría Pública comentada*. México: Editorial Porrúa. pp. 266
- Mayorquín-Vélez, L. F. (2016). Tesis doctoral Estudio sobre la conveniencia de fusionar en México Notarios y a los Corredores Públicos, Doctorado Universidad San Pablo CEV, Madrid y Universidad de Guadalajara, Jalisco México. 306 pp. Recuperado de: https://repositorioinstitucional.ceu.es/bitstream/10637/8086/1/Estudio_LFMayorquinVelez_CEUTesis_2016.pdf
- Ongay-Flores, C. (2018). *Correduría pública y Notariado en México: Coincidencias históricas y Diferencias actuales*. México: Ius literatus. pp. 19-27.
- Pina-Vara, R. (2011). *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*. México: Editorial Porrúa. pp. 589.
- Ramírez-Martínez, Á. (2017). La creación de la Sociedad por Acciones Simplificada: Análisis constitucional de este nuevo régimen en materia

- de Sociedades Mercantiles. *Derecho global. Estudios sobre derecho y justicia.* 2(6): 85-106.
- Valencia Carmona, Salvador. “Entorno ala iniciativa de correduría.” *Cuestiones constitucionales* 21 (2009): 533-539.
- Vargas-García, S. (2007). Algunos comentarios sobre el comercio electrónico y la Correduría Pública en México. *Teoría y práctica jurídica de los certificados digitales y la fe pública mercantil.* México: Editorial Porrúa. pp. 122-158.
- Villa Godínez, S.A.(2016) “Las antinomias y el principio pro persona: la interpretación de la ley por el legislador” *Dirección de Investigación y Análisis.* Dirección General de Servicios de Documentos, información y análisis de la Cámara de Diputados LXIII Legislatura.