

COMENTARIOS DEL LICENCIADO ALFREDO DOMÍNGUEZ CASAS, CORREDOR PÚBLICO NÚMERO 74 DE LA PLAZA DEL DISTRITO FEDERAL, A ALGUNOS PRECEPTOS DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA.

COMENTARIO AL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 32 DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA.

El tenor literal del párrafo al que me refiero es el siguiente:

"El corredor deberá autorizar los instrumentos dentro de los 20 días posteriores a su elaboración, en caso contrario, asentará la leyenda "no pasó" y se deberán anotar al final del instrumento, la causa de dicha situación, y no se deberán estampar los sellos, rúbrica ni firma, y en caso de tenerlos, deberá cancelarlos".

En opinión del suscrito, es impreciso el texto del párrafo antes transcrito, dado que en ningún lugar de la Ley Federal de Correduría Pública (en adelante sólo la Ley) ni de su reglamento vigente, (en adelante sólo el Reglamento) ni en el texto de la reforma objeto de estos comentarios, se define lo que debe entenderse por "Autorizar" un instrumento, ni cuales son los efectos legales de esa autorización.

Si bien a dicho término hacen alusión el artículo 18 tercer párrafo de La Ley y los artículos 33 segundo párrafo y 35 último párrafo del Reglamento, vuelvo a repetir, en dichos dispositivos no se define la acción de "autorizar un instrumento", por parte del Corredor Público.

Sin embargo y sin la pretensión por parte del suscrito de señalar aquí una definición rigurosa de lo que debe entenderse por "Autorización", sabemos, en términos generales que dicho término se refiere al acto por virtud del cual el Corredor Público, estampa su firma y su sello de autorizar, en un instrumento de su autoría, después de haber sido éste firmado por las partes otorgantes del acto jurídico que en el mismo se hace constar; desde luego sin perjuicio de aquellos casos que de acuerdo al Reglamento se pueden autorizar sin mediar la firma del interesado.

En virtud de lo anterior, el suscrito considero que aquello que pretende verdaderamente ordenar el dispositivo que ahora analizo, es que los instrumentos redactados por el Corredor Público, deberán ser firmados por los otorgantes del acto que en ellos se haga constar, dentro de los 20 días siguientes a la fecha del instrumento de que se trate, a efecto de que como consecuencia de ese otorgamiento sean, ¡ahora sí!, autorizados por el Corredor Público de que se trate.

Es por lo antes expuesto que el texto que propongo para dicho párrafo es el siguiente:

"Los instrumentos redactados por el Corredor, deberán ser firmados por sus otorgantes y autorizados por el primero, mediante el estampado de su firma y sello, dentro de los 20 días posteriores a la fecha de su elaboración, y en caso de

no ser firmado por dichos otorgantes dentro de ese término, se asentará la leyenda "No pasó" y se deberán anotar al final el instrumento, la causa de dicha situación, y no se deberán estampar los sellos, rúbrica ni firma, y en caso de tenerlos, deberán cancelarse"

COMENTARIO A LOS ARTÍCULOS 34 Y 38 DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA.

El tenor literal de los preceptos a los que me refiero es el siguiente:

Artículo 34.- "El corredor sólo podrá expedir un primer original de pólizas o actas por cada una de las partes que hayan intervenido en el acto, así como las copias certificadas o constancias que les soliciten de los asientos e instrumentos que obren en su libro de registro y archivo, de las pólizas y actas que hayan otorgado de los documentos que forman parte de estas, así como de los documentos originales que haya tenido a la vista.

Al expedir las copias certificadas de documentos que no obren en su archivo deberán también expedir el acta respectiva."

Artículo 38.- "El cotejo de un documento con su copia escrita, fotográfica o fotostática o de cualquier otra clase, se llevará a cabo presentando en original y la copia respectiva al corredor, el cual hará constar que la copia es fiel reproducción de su original. La copia se devolverá debidamente certificada como anexo al acta al interesado, y otra se archivara por el corredor".

Es ahora mi comentario en el siguiente sentido:

Es muy común, y lo digo con mucho respeto aún para quienes intervinieron en la elaboración de esta reforma, a quienes no conozco y quienes probablemente no estén familiarizados con el oficio de la correduría pública, confundir los términos "copia certificada" y "copia cotejada".

Estos términos no están definidos ni en la ley ni en el Reglamento actuales, y si bien para evitar confusiones como las que campean en los dispositivos que ahora analizo, valdría la pena su definición; no es mi intención ahora que dichas definiciones se incluyan en esos ordenamientos.

A estos términos hacen referencia los artículos 6, fracción VII, 15 fracción VI, 18 párrafos III y IV, 19 párrafo IV y 20 párrafo IV de la Ley, así como los artículos 34 párrafo II y 38 del Reglamento, y aunque no se definen en dichos preceptos los significados de los términos "copia certificada" y "cotejo" o "copia cotejada", es conveniente, para los efectos de estas líneas dejar al menos aquí sentados sus significados, en la medida en que es posible desprenderlos de la interpretación conjunta de los preceptos invocados, sin dejar de apuntar la conveniencia del señalamiento legal o reglamentario de su significado, para lo futuro.

Así pues, parece ser que si de cada póliza únicamente puede expedirse un primer original para cada parte que la celebra; de ser el caso de que alguno de los intervinientes en una póliza solicitare una ulterior reproducción

autorizada de su contenido, lo que corresponde expedirle es una “copia certificada” del contenido de la propia póliza.

De lo anterior concluimos que “Copia Certificada” es una reproducción íntegra y fiel del contenido de una póliza autorizada por el Corredor Público.

En este sentido está utilizado correctamente el término “Copia certificada” en el tercer párrafo del artículo 18 de la Ley, cuyo texto transcribo a continuación:

*“Las actas y pólizas autorizadas por los corredores son instrumentos públicos y los asientos de su libro de registro y las **copias certificadas** y demás ejemplares **que expida de las pólizas, actas y asientos**, en los que esté autorizado a intervenir como fedatario público, son documentos públicos que hacen prueba plena de los contratos, actos y hechos respectivos”*

Si pudiéramos hablar de un Derecho comparado entre la Ley y la Ley del Notariado del Distrito Federal, veríamos que en ésta por copia certificada se entiende lo siguiente:

Artículo 154.- Copia certificada es la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de éstos o de alguno o algunos de estos; que el Notario expedirá...”

Lo cual es coincidente con el significado que aquí doy a ese concepto.

Asimismo el término “Cotejo” viene de “cotejar”, misma palabra que a su vez es sinónimo de comparar, por lo que “Copia cotejada”, significaría lo mismo que copia comparada, ¿comparada con que?, pues comparada con su original.

Esto se refiere precisamente a la actividad fedante el Corredor Público, cuando certifica que una copia fotostática u otro tipo de reproducción similar, es fiel reproducción de un documento original que le es presentado para ese efecto. Ejemplo de lo anterior es cuando una persona comparece ante un Corredor Público, portando el original de un cheque y le solicita certifique que una fotocopia del mismo título es fiel reproducción del original. En ese caso lo que expide el Corredor, propiamente hablando, no es una “Copia certificada”, sino una “Copia cotejada”, o simplemente un cotejo.

En este sentido está correctamente utilizado dicho término en la ley, en el último párrafo de la fracción V de su artículo 19, cuyo texto es el siguiente:

Los documentos que se le presenten en idioma extranjero deberán ser traducidos por perito traductor reconocido por alguna autoridad. No se requerirá la traducción cuando se trate de documentos presentados para cotejo...

Nuevamente, si pudiéramos hablar de un Derecho comparado entre la Ley y la Ley del Notariado del Distrito Federal, veríamos que en ésta por copia cotejada se entiende lo siguiente:

Artículo 160.- El cotejo acreditará que la copia que se firma por el notario es fiel reproducción del exhibido como original, sin calificar sobre la autenticidad, validez o licitud del mismo.

La copia cotejada tendrá el mismo valor probatorio que el documento exhibido como original con el cual fue cotejado, salvo que se trate de documento que lleve incorporado su derecho, supuesto en el cual sólo producirá el efecto de acreditar que es copia fiel de su original.

Lo cual nuevamente es coincidente con el significado que aquí doy a ese concepto.

Sin embargo, en otros episodios de la Ley se confunden los dos términos a los que me refiero, como por ejemplo sucede en los artículos 6 fracción VII y 15 fracción VI, cuyo texto transcribo a continuación:

Artículo sexto - El corredor público corresponde:

...

*VII. - Cotejar y certificar **las copias de las pólizas o actas que hayan sido otorgadas ante ellos**, así como de los documentos que hayan tenido a la vista que sean de los referidos en los artículos 33 a 50 del Código de Comercio, y...*

Como puede verse en este caso la Ley utiliza los términos “Cotejar” y “Certificar las copias” de manera indistinta. Debemos entender sin embargo, que cuando utiliza el término “Cotejar” se refiere a los documentos que haya tenido a la vista que sean de los referidos en los artículos 33 a 50 del Código de Comercio, y cuando utiliza el término “Certificar las copias”, se refiere a aquellas que se obtengan de las pólizas o actas que hayan sido otorgadas ante ellos.

El texto del otro precepto al que me refiero y en el que digo que también hay confusión, es el siguiente

Artículo 15.- Son obligaciones del Corredor Público:

...

VI.- Expedir las copias certificadas de las actas y pólizas que le soliciten los interesados así como de los documentos originales que haya tenido a la vista;

Como puede verse, en este caso la Ley utiliza el término “Copias certificadas”, ya no sólo para referirse a aquellas que se obtengan como reproducciones fíles del contenido de las actas y pólizas del Corredor, sino para referirse a las que se obtengan de aquellos documentos originales que haya tenido a la vista el propio Corredor. Es fácil descubrir que a lo que se refiere la última parte de esta fracción no es a la acción de expedir “Copias certificadas”, sino a la de expedir “Copias cotejadas” o “cotejos”.

Ahora bien ¿Cual es la importancia de todo lo anterior en relación con las observaciones que pretendo hacer al texto de los artículos 34 y 38 del Proyecto de Reformas al Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública?. La respuesta es que estas aclaraciones son de indispensable y previa exposición para ofrecer a continuación los siguientes argumentos.

Hay casos anómalos de copias cotejadas (ahora ya sabemos precisamente a que se refiere el término) en cuyas certificaciones, (es decir, en aquel texto que aparece al final o al reverso de la propia copia cotejada y en donde encontramos la leyenda asentada por el Fedatario Público que la expide, seguida de sus correspondientes firma y sello, en donde precisamente hace

constar que la copia es fiel reproducción de su original), en las que no aparecen los datos de identificación del instrumento o acta que dio origen a la certificación misma y menos aparece la fecha del acta respectiva, ni el lugar o libro en donde puede ser consultada o bien en donde conste que otra copia igual a la cotejada se resguardó en algún archivo para consulta.

Si se llegare a presentar en juicio o fuera de él, un cuestionamiento u objeción respecto de la validez y autenticidad de un cotejo de los a que se refiere el párrafo anterior), no sería posible practicar una visita o inspección ocular al archivo del Fedatario que la expidió, por carecerse de los datos de identificación del acta en donde consta el levantamiento del propio cotejo, (si es que se levantó el acta respectiva). En la situación actual de la Ley y del Reglamento, no hay obligación de levantar tal acta.

Por estas razones, el suscrito soy de la opinión de que es conveniente que quede plasmada en la Ley o en el Reglamento, la obligación de levantar un acta de cada cotejo que lleve a cabo el Corredor.

Esta es con seguridad la intención que motivó a los redactores de los preceptos cuyo texto ahora comento; más sin embargo, al parecer no se tuvo clara la diferencia entre copia certificada y copia cotejada, y por esa confusión se incurrió en un error en la forma en como pretendió resolverse esta situación.

Efectivamente, en los artículos 34 y 38 del Proyecto de Reformas al Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, ahora se lee, que:

“...al expedir (el Corredor) las copias certificadas de documentos que no obren en su archivo deberá también expedir el acta respectiva”

Supongo que en este caso se intentó hacer referencia a copias cotejadas de documentos que no obren en el archivo del Corredor, obligando a éste a levantar un acta en la que se ha haga el correspondiente cotejo.

Sin embargo, al haber utilizado el término “Copia certificada”, la redacción resultó defectuosa y contraria al tenor de la Ley que pretende regular, pues la fracción IV del artículo 20 de la misma Ley, señala claramente que a los corredores:

“...les está prohibido, expedir copias certificadas de constancias que no obren en su archivo o libro de registro”,

Sabemos que el Reglamento no puede crear o autorizar un supuesto en contrario a la Ley en el que los Corredores Públicos puedan expedir copias certificadas de documentos que no obren en su archivo; y es más, si de la definición misma de lo que debe entenderse por “Copia certificada”, se desprende que es ésta una reproducción fiel y autorizada del contenido de una póliza o acta, tenemos ineludiblemente que concluir, dada esa naturaleza, que no sólo no se debe, sino que es posible expedir una copia certificada que no sea del contenido de una póliza o acta previamente redactada y autorizada por el Corredor.

Además, si lo anterior no fuere suficiente, el supuesto al que se refiere el texto reformado, simplemente no puede darse por fuerza de la lógica, ya que si como lo dice el precepto que ahora se analiza, debe el Corredor Público, al expedir una copia certificada, conjuntamente expedir el acta respectiva, entonces, de hacerse así, obviamente deberá primero el Corredor levantar el acta correspondiente para luego expedir la copia certificada relativa a dicha acta y en tal caso ya no se estará en el supuesto al que se refiere el texto reformado, por lo que simplemente su supuesto no se cumple.

Por su parte el texto reformado del artículo 38 del Reglamento, señala ahora que:

“...el cotejo de un documento con su copia escrita, fotográfica fotostática o de cualquier otra clase, se llevará a cabo presentando en original y la copia respectiva al Corredor, el cual hará constar que la copia es fiel reproducción de su original. La copia se devolverá debidamente certificada como anexo al acta al interesado, y otra se archivara por el corredor.

A mi manera de ver es en este artículo reformado, en el que con más claridad se confirma el estado de confusión en que incurrió su redactor, al no haber tenido en cuenta la diferencia entre “copia certificada” y “copia cotejada”.

Lo anterior es así dado que sin previo aviso de a qué acta se refiere, señala este precepto que la copia se devolverá debidamente certificada como anexo al acta (?) al interesado.

Lo de “sin previo aviso” lo digo a propósito, pues no nos dice este precepto a que acta debe agregarse la copia cotejada; simplemente hace alusión a ella, como si el destinatario de la norma ya tuviere que saber a que acta se refiere, pero ello no es así.

Según me parece, quien redactó este artículo pensó que ya había dejado claro a qué acta se estaba refiriendo, y también me parece que pensó que había quedado claro que dicha acta es aquella a que se refiere el segundo párrafo del artículo 34 reformado, precisamente porque confunde copia certificada y cotejo porque le significan lo mismo.

No consideró que en aquel supuesto se refería a copias certificadas de actas o pólizas del corredor; y en éste a copias de documentos presentados para cotejo.

Creo sin embargo que lo que quiso establecer el redactor del texto reformado es la obligación del corredor de levantar un acta en su archivo por cada cotejo que expida; lo cual como ya lo dije, sí considero conveniente, siempre que la reglamentación sea la correcta.

Sin embargo además ahora el texto reformado está exigiendo, no sólo que se levante un acta por cotejo, ¡sino que ésta se agregue a la copia cotejada misma!, lo cual no me parece, (y lo digo respetuosamente), una exigencia extralimitada y exagerada, pues bastaría con establecer la obligación de citar en la certificación de la copia cotejada los datos del acta levantada con

motivo de del propio cotejo, a efecto de que en caso de ser necesario se pueda constatar la legitimidad del cotejo mismo.

En por ello mi humilde pero firme opinión, que el resultado al que conlleva esta confusión me parece grave y puedo presagiar que se va incurrir reiteradamente en el incumplimiento de lo establecido en este artículo 38 reformado, pues es inoperante que deba acompañarse a todo cotejo que sea solicitado a los Corredores una reproducción del acta levantada con motivo del cotejo mismo.

Es por lo anterior que sugiero que el texto de los artículos a que me he venido refiriendo sea redactado de la siguiente forma:

Artículo 34.- "El corredor sólo podrá expedir un primer original de pólizas o actas por cada una de las partes que hayan intervenido en el acto, así como las copias certificadas o constancias que les soliciten de los asientos e instrumentos que obren en su libro de registro y archivo, de las pólizas y actas que hayan otorgado y de los documentos que forman parte de estas."

Artículo 38.- "El cotejo de un documento con su copia escrita, fotográfica o fotostática o de cualquier otra clase, se llevará a cabo presentando el original al Corredor, el cual hará constar en las copias que se le soliciten, que estas son fiel reproducción de su original. La copia se devolverá al interesado con la certificación respectiva, en la que además de otros datos que se consideren necesarios, deberán aparecer, el nombre, número y Plaza del Corredor, así como la fecha y número de acta y libro en el que ésta conste; misma que tendrá obligación de levantar en su Archivo, por cada cotejo que practique y sin perjuicio de que en una sola acta consten varios cotejos.

COMENTARIO A LA FRACCIÓN PRIMERA DEL ARTÍCULO 53 DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA.

El tenor literal del párrafo al que me refiero es el siguiente:

" Artículo 53. -...

I.- En los actos, convenios o contratos de naturaleza mercantil excepto tratándose de inmuebles así como para hacer constar los hechos que actualicen normas del orden mercantil".

Lo novedoso de esta parte de la reforma consiste en que se eliminó la parte que hacía alusión a las salvedades establecidas en otras leyes para que el Corredor Público pudiera intervenir en actos, convenios o contratos, tratándose de inmuebles; y asimismo es novedosa también la parte en la que se sustituyó la expresión "hechos de naturaleza mercantil" por la expresión "hechos que actualicen normas del orden mercantil".

En cuanto a la eliminación a la que me refiero en el párrafo anterior no hago ningún comentario y en cuanto a la sustitución que aparece en el mismo párrafo, me parece plausible y la celebro.

No obstante lo anterior, mi comentario ahora para referirme a una omisión, pues creo que se pierde la oportunidad de esclarecer algo que sí es importante aclarar y que no aparece en el texto reformado. Me refiero a la ambigua y mal redactada limitación que tenemos los Corredores Públicos para actuar como fedatarios. Según la redacción actual podemos actuar con ese carácter, entre otros supuestos, interviniendo en actos, convenios o contratos de naturaleza mercantil, "...excepto tratándose de inmuebles...". (Dicen así la Ley; el texto actual del Reglamento y lo repite así ahora la reforma en comento).

En primerísimo lugar quiero dejar claro que los presentes comentarios no tienen por objeto acercar a los Corredores a la posibilidad de instrumentar operaciones en las que se hagan constar actos, convenios o contratos que tengan por objeto directo bienes inmuebles.

Lo que pretendo combatir es la mala redacción con la que está establecida la limitación, pues considero que sí le correspondería al Reglamento corregir dicha situación.

En la práctica la forma tan vaga en cómo está establecida esta limitación, nos afecta a los Corredores y afecta a los usuarios que utilizan nuestros servicios.

Lo explico. Sabemos en términos muy generales que la limitación establecida en la Ley para los Corredores, prohibiéndoles actuar como Fedatarios Públicos para hacer constar la instrumentación de actos jurídicos que tengan por objeto bienes inmuebles deriva de un precepto de índole constitucional cual es el artículo 121 de nuestra Carta Magna, de cuya fracción II se desprende que los bienes inmuebles se regirán por la Ley del lugar de su ubicación, de donde se deriva también que el régimen jurídico respecto de éste tipo de bienes corresponde al Derecho Común, mismo que a su vez es materia de las legislaturas locales de cada una de las entidades federativas que conforman la Federación.

En concordancia con lo anterior, de manera general podemos afirmar que los Códigos Civiles de las distintas Entidades Federativas que conforman al país, señalan que la creación, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, debe hacerse constar en escritura ante Notario.

En este sentido, por ejemplo, están los artículos 2317 y 2320 del Código Civil para el Distrito Federal, y el último párrafo del artículo 121 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, cuyo texto es del tenor siguiente:

Artículo 2317. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Artículo 2320.- Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Artículo 121.- Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

Asimismo sabemos también, que en los casos a los que se refieren los preceptos antes transcritos, la forma exigida en ellos, es decir el que tales actos deban constar en escritura pública otorgada ante Notario, está considerada como un requisito de validez de los propios actos jurídicos a que me refiero; bajo pena de nulidad.

También sabemos que como regla general los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley.

Por lo anterior si bien es cierto que los actos jurídicos mediante los cuales se crea, transfiere, modifica o extingue un derecho real sobre bienes inmuebles, deben constar en escritura pública otorgada ante Notario, también lo es que esta situación no constituye la regla general, y que por lo tanto hay otros actos jurídicos, que pueden ser mercantiles y versar sobre bienes inmuebles, pero que no están sujetos al cumplimiento de este requisito de validez y que son válidos aún cuando se celebren en su forma puramente escrita, no siendo necesaria la escritura pública ante Notario. Tal sería el caso típico de un contrato de arrendamiento respecto de una bodega comercial, con una duración de seis meses, celebrado entre dos sociedades mercantiles; mismo que de acuerdo a la Ley es válido en su forma puramente escrita y no requiere de intervención notarial.

Otro ejemplo podría ser la celebración de un contrato de promesa de compraventa respecto de la misma bodega a la que se refiere el párrafo anterior, en el que también por Ley, basta la forma escrita para que sea válido.

A manera de ejemplo, en ambos casos podría suscitarse también la necesidad de ratificar las firmas de los representantes de las sociedades contratantes que aparezcan en los contratos respectivos.

En ninguno de los dos casos se requiere de la escritura ante Notario público pues los contratos ofrecidos a manera de ejemplo son válidos en su forma escrita.

Por su parte una ratificación de firmas sólo consiste en la certificación proveniente de un fedatario en el sentido de que las firmas que aparecen en el documento fueron estampadas frente al propio fedatario o bien respecto de ellas se hizo una declaración por parte de sus autores, en el sentido de haber sido puestas efectivamente por ellos.

Sin embargo no dudo, dada la ambigüedad e inexactitud con la que está redactada la limitación a la que ahora me refiero, que la mayoría de los usuarios y autoridades, (incluidas las jurisdiccionales) se sentirían tentados a suponer que por haber de por medio un inmueble en estos casos de mera ratificación que propongo, no cabría la posibilidad de que en dichas ratificaciones se hiciesen ante un Corredor Público.

Incluso tal vez le quepa la duda al propio lector, y no lo culpo; ¿Quién no lo dudaría ante la forma en como esta redactado el precepto?

Al respecto me gustaría citar aquí la opinión del licenciado Arturo Díaz Bravo, Doctor en Derecho y ex Catedrático en diversas asignaturas de Derecho Mercantil en la Universidad Nacional Autónoma de México:

“La prohibición legal es de una latitud tal que, en mi opinión, excluye la intervención del corredor incluso cuando el acto que recaiga sobre un inmueble configure un aspecto accesorio o secundario de un contrato principal, como la hipoteca inmobiliaria en garantía de un préstamo mercantil o de cumplimiento de cualquier otro contrato mercantil, la constituida para garantizar la amortización de obligaciones hipotecarias, etcétera.

Considero, en cambio, que los corredores pueden seguir interviniendo en los casos de mera ratificación de firmas en documentos o contratos mercantiles, aunque recaigan sobre inmuebles o más en tales casos actúan sólo como fedatarios, precisamente, de la ratificación de las firmas y no del otorgamiento de los actos o contratos correspondientes o más es decir, no hacen "constar los contratos, convenios, actos y hechos" sino, de modo exclusivo la autenticidad de las firmas que los calzan”.¹

Tengamos en cuenta en este momento que la prohibición establecida para que los Corredores Públicos puedan actuar como Fedatarios para hacer

¹ (1) Op. Cit por LUCIO DECANINI FEDERICO G.- Ley Federal de Correduría Pública Comentada.- Editorial Porrúa.- México 2008

constar actos, convenios y contratos, tratándose de inmuebles no se debe a que las operaciones sobre inmuebles no puedan ser mercantiles, pues, a manera también de ejemplo puedo aseverar que todas las enajenaciones de inmuebles que llevan a cabo las empresas constructoras y desarrolladoras, respecto de las obras que construyen y desarrollan, son mercantiles por ser operaciones en las que aparece el concepto de especulación comercial, y si en ellas no participan los Corredores Públicos, es debido a la naturaleza inmueble de los bienes que son objeto directo de tales operaciones; con lo que quiero decir que lo inmobiliario no excluye a lo mercantil.

Si como hemos visto en este caso la ley es ambigua al establecer esta limitación, y si como sabemos es finalidad de los Reglamentos, proveer a la exacta observancia de las leyes que Reglamentan, según lo establece la fracción I del artículo 89 constitucional; ¿Por qué no acotar de una buena vez la ambigua limitación a la que se refiere la fracción V del artículo sexto de la Ley Federal de Correduría Pública, que escuetamente señala "...excepto en tratándose de inmuebles...", cuando la razón jurídica a que esa limitación obedece podría quedar correctamente establecida?.

Humilde pero firmemente sugiero entonces que el texto de la fracción primera del artículo 53 del Reglamento quede redactada de la siguiente forma:

I.- En los actos, convenios o contratos de naturaleza mercantil, excepto en aquellos casos en los que, el objeto del acto, convenio o contrato de que se trate sea un bien inmueble o derecho real sobre éste y que por esa razón, conforme al Derecho Común, el acto, convenio o contrato de que se trate deba constar para su validez en escritura pública ante Notario, no siendo en este caso aplicable lo dispuesto en el artículo sexto de éste Reglamento; así como para hacer constar los hechos que actualicen normas del orden mercantil".

Para finalizar sólo quiero dejar sentado que los anteriores comentarios únicamente reflejan el punto de vista del suscrito y no constituyen necesariamente la opinión del gremio al que pertenezco.

Atentamente.

Lic. Alfredo Domínguez Casas.
Corredor Público número 74 del D.F.