

881039  
7  
28

**UNIVERSIDAD FRANCO**  
**MEXICANA, S.C.**  
"formatio hominis"



**EL CORREDOR PUBLICO  
COMO AGENTE MEDIADOR  
EN LA CANCELACION  
DE GRAVAMENES**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
PRESENTA  
**ALEJANDRO LOPEZ PASTRANA**

MEXICO, D. F.

1995.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

881039

UNIVERSIDAD FRANCO  
MEXICANA, S.C.  
"formatio hominis"

7  

---

281



EL CORREDOR PUBLICO  
COMO AGENTE MEDIADOR  
EN LA CANCELACION  
DE GRAVAMENES

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
PRESENTA  
ALEJANDRO LOPEZ PASTRANA

MEXICO D.F.

1995

## **DEDICO ESTA TESIS ...**

**A MIS PADRES :**

**Por todo.**

**A MI ESPOSA :**

**Por su comprensión y paciencia.**

**A MIS HIJAS :**

**Que son mi universo.**

**AL LIC. JUAN JOSE RUIZ BOHORQUEZ :**

**Por el apoyo brindado en mi vida profesional.**

**AL LIC. ALFONSO ORTIZ OLVERA :**

**Por la asesoría y la luz para el desarrollo de esta tesis.**

**A TODOS MIS MAESTROS DE LA UNIVERSIDAD FRANCO  
MEXICANA S.C. :**

**Por que me dieron el conocimiento de esta bella carrera.**

# INDICE

<b>INTRODUCCION</b> .....	3
<b>CAPITULO I ... “EL NOTARIO”</b> .....	6
I.1 Antecedentes .....	7
I.2 El Notario en México .....	12
I.3 La función notarial .....	16
<b>CAPITULO II ... “CORREDURIA PUBLICA”</b> .....	22
II.1 Requisitos y atributos de los Corredores Públicos ..	30
<b>CAPITULO III ... “LA BANCA”</b> .....	36
III.1 Antecedentes históricos .....	37
III.2 Concepto del Crédito .....	41
III.3 La función Bancaria .....	42
III.4 La Banca Moderna .....	42
III.5 De la apertura del Crédito .....	45
III.6 Del Contrato de apertura de Crédito, o de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar .....	47
<b>CAPITULO IV... “REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO”</b> .....	51
IV.1 Trayectoria de nuestros Sistemas Registrales .....	52
IV.2 Principales objetivos .....	56
<b>CONCLUSIONES</b> .....	58
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	64

# “INTRODUCCION”

El Estado para lograr la obtención de sus fines, realiza diversas actividades por medio de las funciones administrativa, legislativa y judicial. Dentro del contenido de la actividad del Estado se encuentran atribuciones que debe realizar sobre la esfera jurídica de los particulares, que al desarrollar su actividad se encuentran con una reglamentación establecida por el Estado, bien sea para fomentarla, vigilarla o limitarla y a veces sustituir total o parcialmente la voluntad de los particulares.

La reglamentación de la actividad particular y comercial, la realiza el Estado por medio de la función legislativa, por constituir esta función, el medio de regular a través de normas generales dichas actividades.

El Estado, a través de los Notarios y Corredores Públicos, se encarga de cubrir la formalidad y solemnidad de los actos jurídicos, en razón de la veracidad, autenticidad y legalidad que estos Fedatarios realizan en representación del Estado.

El Estado al encomendar la función de Fe Publica a los Notarios y Corredores Públicos, les exige que sean profesionales del Derecho y que realicen su función en un marco de absoluta justicia.

En el presente trabajo, hacemos referencia a la función Notarial y a la Correduría Publica, en la cual esta ultima, al celebrarse operaciones crediticias entre particulares y Sociedades Mercantiles, no solo el Notario Publico pueda cancelar los gravámenes ante el Registro Publico, sino que se faculte al Corredor Publico para hacer también este tramite, sin la necesidad de volver a tirar Escritura Publica para la cancelación del gravamen. Dándole al Corredor Publico la importancia en el papel de auxiliar del Estado, y desempeñándose como verdadero asesor y consejero de las partes que acudan a solicitar sus servicios.



**“ EL NOTARIO ”**  
**CAPITULO I**

## **I.1 Antecedentes.**

En la etapa primitiva de la humanidad necesariamente debió emplearse la “Forma Oral”, pues la escritura se desconocía, por lo cual todo Negocio o Acto Jurídico era necesario celebrarlo en forma verbal.

Incluso, ya conocida la escritura, en los primeros tiempos de la civilización predominó la forma oral sobre la escrita. Los Negocios se celebraban mediante la pronunciación de las formas rituales ante el pueblo, y más adelante ante testigos. Conforme la escritura fue generalizándose, los individuos comenzaron a preferir la forma escrita como medio de hacer constar la celebración de los actos y relaciones jurídicas, alcanzando de esta manera el documento un auge extraordinario.

Y fue en esta época cuando se hizo posible la aparición del personaje capacitado técnicamente para la redacción y preparación de dichos documentos. Por lo anterior y lo que se desprende de los estudios realizados por los tratadistas del Derecho Notarial,

*“ fue el documento escrito la causa del nacimiento en el campo del Derecho, de la figura del NOTARIO.” (1)*

Desde las sociedades primitivas, las personas sintieron la necesidad de encontrar a alguien , que les orientara y que les protegiera en sus transacciones. A ese alguien tuvieron que buscarlo entre personas que supieran escribir, que además fueran expertos en la contratación y también con una conducta honorable.

Dados los antecedentes históricos, como la influencia que sobre La Nueva España ejerció La Madre Patria, consideramos pertinente referirnos a la evolución del Notario en España.

De la Edad Media en España, tenemos dos épocas: La Visigótica y La Árabe. La primera, La Visigótica, es relativamente breve, durante ella existió una Ley del Fuero Juzgo de los Jueces, que prueba la existencia de Notarios y de los llamados Escribanos Comunales del Pueblo y del Rey; estos últimos, quienes ejercían las funciones publicas por delegación o compartimento, eran funcionarios que tenían carácter privado.

*(1) Mustapich, José María. “Tratado Practico de Derecho Notarial” Tomo II El Oficial Publico, Buenos Aires, Argentina.*

La época de dominación Árabe abarca un periodo de casi 800 años, durante los cuales según parece, subsistieron las funciones y los funcionarios aludidos. Aunque ciertamente en un principio reducidos a las montañas de Asturias, luego se fueron extendiendo poco a poco merced a la lenta conquista del territorio Español y a la larga expulsión de los Arabes de la península.

*“ De esta época son algunos antecedentes legislativos sobre Materia Notarial. Ejemplo: El Fuero Viejo de Castilla, El Fuero Juzgo, El Fuero Real, etc. ”. (2)*

La unificación de las coronas de los reinos de Castilla y León, en la persona de Fernando III, “El Santo”, trajo consecuencias sumamente importantes en la expresión legislativa y dieron a España, de una manera que se puede llamar oficial, vida a la función Notarial con un particular contenido jurídico. Como decíamos, esta tarea se inicia con Fernando III y se realiza a plenitud durante el reinado de su hijo Alfonso X, “El Sabio”.

Estos personajes son autores de la magnífica codificación que tuvo como finalidad llevar el orden y la normalidad a España. En esa

*(2) Mengual y Mengual, José. “Elementos del Derecho Notarial”  
Bosch. Barcelona, España.*

época, cada Provincia Española se administraba independiente de las demás, y por lógica debemos entender que sus legisladores coincidieran en algunos temas, y en otros, los intereses tutelados fueran contrarios en otras regiones.

*“ A mediados del Siglo XIII aparece El Fuero Real, expedido por el Rey Alfonso X , es una codificación que entraña la idea del Rey de dictar un Código de carácter general; sin embargo estos intentos de legislar no dejaban de ser intentos, pues la personalidad y la fuerza del Rey era muy restringida, no tenia entonces, todavía, el poder necesario para enfrentarse a los “Ricos Homes”, o dicho de otra manera, el Rey no dictaba sus Leyes y las hacia cumplir a como diera lugar, sino mas bien actuaba con la fuerza de la convicción y por otro lado por la fuerza del Fuero Real.” (3) .*

Como es sabido, la flota de Colon estaba compuesta por tres embarcaciones, conjuntadas no sin grandes dificultades, ya que no era fácil convencer a aquellas gentes de la bondad de tan incierta aventura.

(3) Sanahuja y Soler, José Maria. “Tratado de Derecho Notarial”  
Bosch. Barcelona, España.

Lógico es suponer que además del conjunto marino, había también ahí elementos que llevaban asignadas tareas específicas muy diferentes, e inclusive contrarias a la navegación. Una tarea diferente, era la que desempeñaba en la expedición Don Rodrigo de Escobedo. Su función era de ser Escribano, obligado a participar en la empresa, por el Consulado del Mar.

Este Consulado fue el que rigió el Derecho Mercantil Marítimo. Los Consulados del Mar tenían disposiciones muy claras al respecto: El Escribano llevaba el Diario de Abordo, registraba los fletes y mercaderías, autorizaba la entrada y salida de buques y si se comprobaba irregularidad en su actuación, el castigo que recibía era amputarle la mano derecha.

*“ Se cree que el primer Notario de América fue Don Rodrigo de Escobedo, ocupando un lugar destacado dentro de la expedición que descubrió las nuevas tierras, creyendo encontrar las Indias pero por diferente ruta. ” (4)*

El desembarco de Cristóbal Colon en las nuevas tierras, traía aparejada automáticamente la toma de posesión a nombre de los

(4) Vázquez Pérez y Monroy. “Evolución histórica, tendencias del Notario” México, 1962.

Reyes Católicos y mas particularmente a favor de la Reina, porque fue ella la que facilito los recursos. Al tocar tierra Cristóbal Colon, descendió acompañándole el Escribano del Mar.

## **I.2 El Notario en México.**

Siendo el Emperador, Maximiliano de Austria, se expide la Ley de Organización de Tribunales, dentro de esta Ley se dan lineamientos y preceptos a seguir, relativos a los Escribanos Actuarios.

*“ En el año de 1834 se expide el “Decreto del Gobierno sobre la organización de los Juzgados del Ramo Civil y del Criminal en el Distrito Federal”. Aun cuando se hace mención y se dan algunas reglas a seguir para el oficio de Escribano, la base sigue siendo la misma. En 1853, López de Santa Ana, expide la “Ley para el arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común para todo el País”. Allí incluye entre otros, preceptos para una nueva organización de los Escribanos, pero con una característica francamente nacional: Exige al Escribano ser mayor de 25 años, haber estudiado además de otras*

*materias conceptos de Derecho Civil en lo que se relaciona con el oficio de Escribano; exige así mismo practica forense y otorgamiento de documentos públicos, además de practica de dos años del titulo en el Colegio de Escribanos Públicos de la Nación. El Escribano debe tener firma y signo determinados, establece reglas de distribución, suplicia, sustitución en caso de muerte, privación y suspensión.” (5)*

Cabe señalar que algunas de estas disposiciones todavía rigen en nuestros días.

En el año de 1867, se promulga la “Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal”, la cual define al Notario como funcionario que reduce a Instrumento Publico los actos, Contratos y Testamentos (ultimas voluntades). Se le exigen requisitos, los cuales son: Ser Abogado, o haber estudiado algunos años de Derecho Civil, Mercantil, además de la Preparatoria.

Habrà de ser Mexicano por nacimiento, físicamente normal, tener buenas costumbres y no haber sido condenado a pena corporal . Se hacían dos exámenes: El primero ante el Colegio de Notarios por

(5) *Vázquez Pérez y Monroy. Op. citada.*



espacio de dos horas y el segundo ante el Tribunal Superior de Justicia.

Una vez aprobado el examen, se les otorgaba la patente de Notario para que empezaran a ejercer como tales. El gobierno vigilaba los protocolos mediante visitas . Los Notarios debían tener despachos fuera de sus casas o inspecciones. Asienta el Lic. Carral y de Teresa, que por esta Ley se inicio el acceso de los Abogados al campo del Notario, y la mayor cultura jurídica de estos, hizo que fueran aumentando en numero y establecieron una costumbre que mas tarde se convirtió en Ley.

*“ La Ley de 1901 modifica substancialmente la Ley del Notariado, en donde limita el numero de Notarios a 50, fija los deberes e impedimentos para la función del Notario, exige que los protocolos deben estar empastados sólidamente y el Notario debe ser profesor de Derecho, quedando sujeto a las disposiciones que al efecto dicte el Gobierno. Para el año de 1932, se vuelve a modificar la ley, estableciendo que la función Notarial es de Orden Publico y solo puede provenir del Estado. Siguen subsistiendo los Notarios titulares y adscritos. El Notario tiene Fe Publica, el numero de*

*Notarios en el Distrito Federal se aumenta a 62 y se prohíbe el ejercicio de la profesión de Abogado Postulante." (6)*

La Ley del 31 de Diciembre de 1945, la cual fue publicada el 26 de Febrero de 1946, es la que rige actualmente al Distrito Federal, teniendo como puntos sobresalientes los siguientes:

- **Se suprimen las Minutas.**
- **Se suprime la adscripción, aumentando el número de Notarias.**
- **Se instruye la obligación del Convenio de Suplencia.**
- **Se amplía la jurisdicción de los Notarios de la Ciudad de México, pudiendo en adelante actuar en todo el Distrito Federal.**
- **Se redobla la vigilancia de Notarios.**
- **Para cubrir vacantes se establece el sistema de exámenes de oposición entre los aspirantes, disponiendo además que quien**

*(6) Torres Cacho, Serafín. "El Notario y la legislación fiscal"*  
*Tesis. México, 1979.*

**resulte reprobado en ellos, no podrá concursar nuevamente sino hasta pasado un año.**

### **1.3 La función Notarial.**

Para el ingreso al Notariado pueden dividirse los requisitos en tres grupos: Físicos, Morales e Intelectuales. También se pueden subdividir en requisitos para obtener la patente de aspirante al ejercicio del Notario y los necesarios para obtener la patente de otro Notario.

#### **A). FÍSICOS.**

Ser Mexicano por nacimiento, tener 25 años cumplidos y no más de 70, no tener enfermedad habitual que impida el ejercicio de las facultades intelectuales, ni impedimento físico que se oponga a las funciones del Notario, estar en el ejercicio de sus derechos de Ciudadano, y no pertenecer al Estado Eclesiástico.

Artículo 97, Fracción I y IV. Ley del Notariado vigente en el D.F.

**B). MORALES.**

**Haber tenido y tener buena conducta.**

**Artículo 97, Fracción Y. Ley del Notariado vigente en el D.F.**

**C). INTELLECTUALES.**

**Ser Abogado con Título legalmente reconocido y registrado en la Dirección General de Profesiones. Comprobar que durante ocho meses ininterrumpidos ha practicado bajo la dirección y la responsabilidad de un Notario Titular, quien deberá cerciorarse de que el interesado posee, al iniciar su practica, Título Profesional de Abogado.**

**Artículo 97, Fracción II y III. Ley del Notariado vigente en el D.F.**

**Pasar el examen.**

**Artículos del 100 al 109. Ley del Notariado vigente en el D.F.**

**Los anteriores requisitos son para adquirir la patente de aspirante al Notariado y deben justificarse en la forma que establece el Artículo 98 de la Ley del Notariado vigente en el D.F., o sea, con copias certificadas de Actas del Registro Civil, Certificados de las Autoridades, presentación del Título, Certificados Médicos, etc.**

Es lógico que para obtener la patente de Notario se necesitan cumplir los requisitos antes mencionados, además los enumerados en el Artículo 116 de la citada Ley de Notariado, que son:

Acreditar no tener impedimento alguno de los señalados en el Artículo 128 de esta misma Ley que anuncia los siguientes: I.- Estar impedido física o intelectualmente para el desempeño del cargo. II.- Haber sido condenado a pena corporal por delito contra la propiedad o a las buenas costumbres. III.- Haber sido declarado en quiebra sin haber sido rehabilitado. IV.- Haber sido declarado sujeto a concurso y no haber obtenido la declaratoria de Inculpable. Además como sigue enunciando el Artículo 166 de la Ley del Notariado vigente en el D.F.. Que exista una vacante en alguna Notaria de las ya establecidas o de las que se creare en lo sucesivo (Fracción III), haber triunfado en la oposición que al efecto se celebre en la forma prevista por la propia Ley.

El Artículo 125 de la Ley del Notariado, preceptua que el jurado resolverá quien de los sustentantes al examen es el que merece el triunfo en la oposición, de acuerdo a la mayor calificación, e informara al Consejo de Notarios del D.F. sobre el resultado, y este transmitirá el informe al Gobierno del Distrito Federal: El Artículo de la precitada Ley dice que cumplidos los requisitos de Ley, el

**Gobernador del Distrito Federal, previo acuerdo con el Presidente de la República, extenderá la patente de Notario que será registrada en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio, en el Archivo de Notarias y en el Consejo de Notarios. Este sistema de nombramiento, es el mas adecuado y de esta forma dignifica la carrera Notarial día a día.**

**Son obligaciones del Notario: Desempeñar la función cuando fuere requerido. Observar en la redacción del Instrumento Publico los preceptos legales y reglamentos necesarios para la eficiencia del acto de que se trate, ejerciendo la función sin encubirla, conservando bajo su responsabilidad el protocolo y guardando el debido secreto profesional. Desglosando lo anterior encontramos los siguientes deberes:**

**Presentación de funciones (Artículo 4, Ley del Notariado). La presentación obligatoria de sus funciones por parte del Notario, deriva precisamente del carácter de funcionario revestido en su actuación, desde luego, esa obligación de prestar sus funciones, debe acatarla el Notario siempre y cuando el acto para el cual es requerido, no sea contrario a las Leyes, al Orden Publico, a la Moral o a las Buenas Costumbres, y siempre que este dentro de sus**

**funciones y no en forma dentro de la órbita de facultades de otro funcionario.**

Por su calidad de Profesional del Derecho, el Notario debe negarse a prestar sus funciones cuando:

Exista incapacidad legal de alguna de las partes. No tenga representación suficiente alguna de las partes. No cumplan las partes con alguna norma de carácter administrativo. Se omita algún requisito de validez del acto. Haya violaciones a la Ley, el Orden Publico, la Moral o las Buenas Costumbres. La autenticación del acto o del hecho corresponda en forma exclusiva a otro funcionario. Se trate de actos sin ninguna importancia.

La redacción del Instrumento Publico es una obligación del Notario, porque bajo su responsabilidad queda la eficiencia del acto instrumentado. También la debemos considerar como un derecho del Notario, ya que si los otorgantes o partes pretenden imponerle al Notario la redacción, este deberá someterse solo cuando el acto no sea contrario a la Ley y pudiendo entonces hacer mención de que la redacción le ha sido impuesta y por tanto bajo la responsabilidad de los otorgantes o partes.

Artículos 32 y 34 de la Ley del Notariado vigente en el D.F..

**Ejercicio de la función sin ocultarla:** El ejercicio de la función Notarial debe realizarlo el Notario a la vista de todos los interesados, no quiere decir esto que quede abierta su actuación a la vista de todo el publico, sino solo a la vista de quienes tengan o puedan tener interés directo o resulten afectados. La intención es la de evitar la realización de la función Notarial en forma oculta o tratando de sorprender.

**Conservación y custodia del protocolo y archivos:** Resulta lógico el deber del Notario de conservar y custodiar los protocolos y archivos, pertenecientes al Estado, por su carácter de Funcionario Publico, depositario de la fe y la confianza de la Sociedad y por ejercer su ministerio por delegación del Poder Ejecutivo.

Articulo 1, de la Ley del Notariado vigente en el D.F.

**Guarda del Secreto Profesional:** El ejercicio de la función Notarial da lugar a frecuentes revelaciones hechas en atención a su relación con la necesaria intervención o actuación Notarial. Tales revelaciones jamas la serian hechas al Notario si no fuera por esa circunstancia, de ahí que deben guardar celosamente el secreto.

Articulo 12, de la Ley del Notariado vigente en el D.F.



**“ CORREDURIA PUBLICA ”**  
**CAPITULO II**

El Corredor Publico surge de las necesidades propias del Comercio en las grandes civilizaciones de la antigüedad, poniendo en contacto a la oferta y a la demanda, y actuando como mediador y perito en materia de Trafico Mercantil.

La intervención del Corredor Publico al poner en contacto a las partes interesadas en concertar una operación, o en celebrar un contrato, fue evolucionando poco a poco, de manera que a las funciones de mediador se añadieron las de Perito Mercantil y de Fedatario Publico.

El hombre de todas las épocas ha estado preocupado por la verdad, tanto en su sentido filosófico, tendiente a explicar de donde viene y hacia donde va, como en el sentido practico, para indagar el contenido de las leyes de la naturaleza.

*" En diversas culturas primitivas, la solución al dilema anterior se daba en el Juicio de Dios, que se basaba en la idea de que en los casos jurídicos en que las declaraciones de interesados y testigos no bastaban para establecer la verdad, esta podía lograrse mediante la Magia, exigiendo a los elementos o a ciertos objetos, una señal que decidiera sobre la culpabilidad o inocencia de una*

*persona. En razón de la verdad podían entonces ocurrir prodigios como el que el hierro candente y el fuego mismo no quemaran la piel y si en cambio pudiera escaldarla el agua fría. O que los ríos y los lagos no permitieran hundirse a los hombres arrojados al agua atados de pies y manos. Esta Magia se apoya en la idea de que Dios tomó partido en favor de los suyos y hace posible lo imposible.” (7)*

El hombre de nuestros días es más práctico respecto de sus posibilidades de conocer la verdad en asuntos de la vida diaria.

Cuando compramos la casa donde hemos de vivir o emprendemos un negocio con nuestros ahorros, ante la perspectiva de que se ponga en duda la validez de dichos actos, nuestra visión sobre la verdad no es igual de irónica.

En tales casos, buscamos que conocedores de la materia redacten documentos, y buscamos también que a dichos actos concurra, además de las partes involucradas, una especie de depositario de la verdad, alguien que tenga la facultad de decir, como si el mismo Estado se hubiera encontrado presente, lo que ocurrió y se dijo.

(7) Frenzel, Elizabeth. “Diccionario de motivos de Literatura Universal” Gledos. Madrid, España. 1980.

Y es precisamente a dicha preocupación a la que se debe la existencia de particulares calificados por su sapiencia y honradez, a quienes el Estado delega la facultad de la Fe Publica para que busquen la legalidad, certificando que las partes son quienes dicen ser y que además son capaces, asesorándolos y conservando el documento dentro de la tradición Latina de la jurisdicción preventiva, que evita litigios y da seguridad jurídica.

Así llegamos a la actual reforma que tiene como finalidad la de actualizar las funciones de este auxiliar del comercio, el Corredor Publico, para lograr una figura útil y practica que permita la agilizacion del comercio y auxilie a los comerciantes dándole seguridad jurídica a sus operaciones, de manera rápida y al menor costo posible.

*" En nuestro medio, los Notarios y los Corredores Públicos son los fedatarios mas conocidos: Estos profesionistas dan Fe de una verdad que históricamente se ha condicionado a lo documental " .*

**(8)**

Sin embargo, el origen de la Fe de cada uno de ellos es diverso, pues

*(8) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "Derecho Notarial"  
Porrua, México. 1983.*

mientras que en el caso de los Notarios les viene en forma directa, tratándose de Corredores a sido consecuencia de una lenta evolución, desde su carácter de mediadores hasta su condición actual, en la que los verdaderos auxiliares del comercio que igual actúan como Fedatarios que como Agentes Mediadores, Consultores de los Comerciantes, Peritos, Valuadores y Arbitros.

De lo anterior se deduce que la única función coincidente en sentido escrito entre Corredores Públicos y Notarios resulta ser la de la Fe Publica. Y ello resulta en verdad interesante pues los Corredores se fortalecieron recientemente con facultades claras para intervenir en toda clase de actos mercantiles con excepción de los referidos a Bienes Inmuebles, en un intento de la presente administración para crear instrumentos que procuren la Seguridad Jurídica en las transacciones comerciales con la mayor rapidez y al menor costo.

Es sabido que la Fe Publica, tal como se había venido manejando hasta antes de la presente Ley de Correduría Publica, ha provocado serios problemas tanto en materia de Correduría Publica como de Notaria Publica, ya que ambos gremios no han sabido actualizarse y adecuar sus servicios, en perjuicio de los usuarios de estas figuras jurídicas.

La prueba mas palpable de lo anterior, es que para el Distrito Federal, tanto hablando en materia de Corredores como de Notarios, existen en un numero reducido teniendo en cuenta el numero de habitantes en la Ciudad de México, dando como resultado, el que los servicios de estos Fedatarios no sean lo suficientemente ágiles y eficientes.

Es preciso aclarar, el que la intención del Legislador, no fue de ninguna manera el prohibir la intervención del Corredor en todos los actos que indirecta o directamente tuvieran que ver con Inmuebles, sino que únicamente fue la de que no interviniera en Compra Ventas de Bienes Inmuebles. Lo anterior se desprende de la lectura de la Fracción V de la Ley Federal de Correduría Publica , en donde se autoriza al Corredor para intervenir en Créditos de Habilitación o Avfo de acuerdo con la Ley de la materia, misma Ley que autoriza al Corredor para establecer garantías reales sobre Bienes Muebles e Inmuebles.

A mayor abundamiento, el artículo 52 fracción III, del Reglamento de la Ley Federal de Correduría, autoriza al Corredor para intervenir en “ La constitución de garantías reales, de conformidad con las leyes aplicables”, mientras que el artículo 55 la autoriza para:

**“Solicitar los Certificados de existencia o de inexistencia de gravámenes relativos y a dar los avisos preventivos, de conformidad con la legislación aplicable”, lo anterior tratándose de Inmuebles.**

**En conclusión, si la intención del Legislador hubiera sido la de prohibir totalmente la intervención del Corredor en materia de Inmuebles, no hubiera incluido en la Fracción V del Artículo 6, en comento, la facultad del Corredor para intervenir en Créditos de Habilitación o Avío, que de acuerdo con la Ley de la materia, implican el otorgamiento de garantías reales, independientemente de como ya se dijo, el reglamento regula la inscripción de avisos preventivos en los registros correspondientes de la constitución de todo tipo de garantías reales.**

**Esta Fracción V del Artículo 6, de la Ley, incluye además, la intervención del Corredor en la emisión de Obligaciones y otros Títulos Valor, así como en las Hipotecas de Buques, Navíos y Aeronaves, facultades que ya estaban reguladas en las leyes relativas a cada una de las materias, con excepción de la emisión de Obligaciones, que inexplicablemente esta reservada a los Notarios Públicos.**

**Por ultimo, la fracción VI de este artículo autoriza al Corredor Publico a intervenir en la constitución de Sociedades Mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles.**

**Resulta inútil destacar la importancia de este precepto que pone en manos del Corredor, un Acto Mercantil por excelencia, que es la constitución de Sociedades Mercantiles, así como modificaciones a las mismas.**

**La intención original fue la de que el Corredor constituyera sociedades rápida y económicamente, con la seguridad jurídica que requieren este tipo de operaciones mercantiles al registrar estas en el libro respectivo y al llevar a su archivo los documentos relativos a dicha operación.**



## **II.1 Requisitos y atributos de los Corredores Públicos.**

Solo podrán ostentarse como Corredores Públicos las personas habilitadas por la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial, en los términos de esta ley.

Para ser Corredor se requiere:

Ser ciudadano Mexicano, en pleno ejercicio de sus derechos, contar con titulo profesional de Licenciado en Derecho y la Cédula correspondiente, no haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada, por delito intencional que merezca pena corporal y solicitar, presentar y aprobar el examen para aspirante y el examen definitivo, habiendo obtenido la habilitación correspondiente.

Al Corredor Publico corresponde:

- Actuar como agente mediador, para transmitir e intercambiar propuestas entre dos o mas partes y asesorar en la celebración o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza Mercantil.

**- Fungir como Perito Valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente.**

**- Asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias del comercio**

**- Actuar como Arbitro, a solicitud de las partes, en la solución de controversias derivadas de actos, contratos o convenios de naturaleza Mercantil, así como las que resulten entre proveedores y consumidores, de acuerdo con la ley de la materia.**

**- Actuar como Fedatario Publico para hacer contar los contratos, convenios, actos y derechos de naturaleza Mercantil, excepto en Inmuebles; así como en la emisión de obligaciones y otros títulos de valor; en Hipotecas sobre Buques, Navíos y Aeronaves que se celebren ante el, y en el otorgamiento de Créditos Refaccionarios o de Habitación o Avío, de acuerdo con la Ley de la materia.**

**- Actuar como Fedatario en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de Sociedades Mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles; y las demás funciones que le señalen esta y otras Leyes y Reglamentos.**

Son obligaciones del Corredor Publico:

**- Ejercer personalmente su función, con probidad, rectitud y eficiencia.**

**- No retrasar indebidamente la conclusión de los asuntos que se planteen.**

**- Proponer los negocios con exactitud, claridad y precisión.**

**- Asegurarse de la identidad de las partes que contraten, convengan o ratifiquen ante su fe, así como de su capacidad legal para contratar y obligarse, así como orientar y explicar a las partes o comparecientes el valor y la consecuencia legal de los actos de que se trate.**

**- Guardar secreto profesional en lo relativo al ejercicio de sus funciones, y cuando actúe con el carácter de mediador, no revelar mientras no se concluya el acto, convenio o contrato, los nombres de los contratantes ni los datos o informes sobre el acto, a menos que lo exija la Ley, la naturaleza de la operación o mediante el consentimiento de las partes.**

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

**- Dar toda clase de facilidades para la inspección, que de a su archivo y libros de registro practique un representante de la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial.**

**- Dar aviso a la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial para separarse del ejercicio de su función por un plaza mayor a 20 días y menor de 90 y cuando exceda de este ultimo termino, solicitar la licencia respectiva la cual podrá ser renunciable.**

**- Pertenecer al Colegio de Corredores de la plaza en la que ejerza y las demás que dispongan las Leyes y Reglamentos.**

De las funciones y el ejercicio de los Corredores Públicos señalados en el Artículo 6 de la Ley y el 53 del Reglamento, parece existir una contradicción entre el apartado V del primero y el apartado I del segundo, en el sentido de que si en ambos hay prohibición en materia de inmuebles, en el reglamento existiría permisión si alguna Ley lo autorizase.

**- Si un Corredor Publico esta facultado para la celebración, como Fedatario, de actos Mercantiles de los contemplados en el Artículo 75 del Código de Comercio y en algunos casos se le permite el celebrar dichos actos en los que se vea involucrada una Sociedad Mercantil, la prohibición que se menciona no tendría congruencia alguna.**

Los Corredores Públicos, en este sentido al verse involucrados en actos mercantiles en donde intervienen comerciantes, de conformidad con los Artículos 3 y 4 del Código de Comercio, podrían tener una libre actuación en las operaciones en que intervengan Sociedades Mercantiles y comerciantes, aunque seria necesario establecer ciertas prohibiciones, tales como:

**- Si el acto jurídico es sobre bienes inmuebles, realizado entre Personas Morales, de las reguladas en el Código Civil (Sociedades Civiles y Asociaciones Civiles), con traslado de dominio, debe haber prohibición para el Corredor, pues el carácter de las mismas es preponderantemente económico y no constituye una especulación comercial.**

**“ LA BANCA ”**  
**CAPITULO III**

### **III.1 Antecedentes Históricos.**

La función bancaria de intermediación, el comercio del dinero y del crédito, es conocida desde épocas muy remotas. Entre los antiguos Griegos hubo sociedades dedicadas al ejercicio de la Banca. El verdadero banquero recibía dinero del público y lo prestaba a sus clientes.

En Egipto se desarrolló la Banca y llegó a funcionar un Banco del Estado.

En Roma se distinguió entre los “Argentarii” o cambistas y los “Numularii” o banqueros propiamente dichos. El oficio de los cambistas se reputaba viril y estaba prohibido a las mujeres; y la función de los banqueros era considerada de orden público y estaba sometida al control o vigilancia del “Praefectus Urbi”, según un texto de Ulpiano. Encontramos aquí el más remoto antecedente directo de la consideración de la Banca como función pública, y de la obligación e interés del Estado de intervenir en su manejo.



*“ En la alta Edad Media reaparecieron los antiguos “Numularii” bajo el nombre de “Campsores”. Este ultimo termino llega a nuestra época colonial como sinónimo de Banqueros.” (9)*

Con el desarrollo Medieval del comercio Mediterráneo y la prosperidad de las grandes ciudades comerciales, surgen importantes empresas bancarias: El Monte Vecchio de Venecia, que data del siglo XII y se encargaba de recoger los intereses de un empréstito estatal; la Taula di Canvi, de Barcelona, en 1401; el Banco de San Jorge de Génova, en 1409; el Banco de Rialto, de Venecia, en 1587 y el Banco de Amsterdam, en 1609, etcétera.

Los Bancos Medievales tuvieron su origen en ferias, Sarabia de la Calle, autor Español del siglo XVI, describe las actividades de los Banqueros en la siguiente forma:

“Andan de feria en feria y de lugar en lugar tras la corte, con sus mesas y cajas de libros... a las claras emprestan su dinero y llevan intereses de feria en feria, o de tiempo en tiempo... salen a la plaza con su mesa, silla, caja y libro... dan fiadores y buscan dinero aunque sea con interés... los mercaderes que vienen a comprar a las

(9) Perea Becerra, Luis Alberto. “Seminario del Notario Mexicano” México, 1993.

ferias la primera cosa que hacen es poner sus dineros en poder de estos”.

En tan sabrosa descripción vemos el perfil de las operaciones bancarias. Se asegura que la palabra “Banco” deriva de la mesa y el banco de los banqueros de las ferias, y se dice que cuando estos quebraban en sus negocios, como señal rompían su banca sobre la mesa; de donde vino la expresión “Banca Rota”, aplicada a la quiebra.

También se sostiene que la palabra “Banco” es una traducción al Alemán (Bank) de la palabra Italiana “Monte” que se uso para designar al mas antiguo Banco Veneciano. De estos ambulantes banqueros surgen las casas bancarias sedentarias, que abundaron en Europa y se desarrollaron con el descubrimiento del Nuevo Mundo. *“La famosa casa de los Fúcar llego a ser el principal banquero de el Estado Español y tubo en deuda constante al Emperador Carlos V.” (10)*

Se trataba de grandes casas comerciales, que ejercitaban la banca como un complemento de sus actividades, y que adquirieron

(10) Cervantes Ahumada, *Rail. “Títulos y operaciones de crédito”*  
Herrero. México, 1993.

esplendorosa prosperidad con el comercio de América. Poco a poco la actividad bancaria se fue convirtiendo en el principal renglón de tales casas, y surgieron los Bancos como empresas especializadas.

Puede decirse que la organización moderna de la Banca data del Banco de Inglaterra, fundado en 1694 y que tiene hoy importancia mundial. El Banco de Inglaterra es la gran aportación de ese país al sistema de organización de la Banca en el mundo. Las modernas instituciones que la Banca utiliza, fueron empleadas desde sus primeros tiempos por el Banco de Inglaterra: El Cheque, Las Notas de Caja, Las Letras de Cambio, Los Pagares, etcétera.

Y sobre todos esos datos, bastaría que el Banco de Inglaterra pudiese ser considerado históricamente como el primer Banco Central, y como el primer Banco de Emisión. La creación de los Billetes de Banco como sustitutos del dinero metálico, es quizás la más importante aportación del Banco de Inglaterra a la historia de la Banca Moderna.

## III.2 Concepto del Crédito.

La vida comercial moderna no podría ser concebida sin el Crédito. Por el Crédito se desenvuelven y multiplican los capitales y se realiza el fenómeno fundamental de la producción.

El Crédito a sido el pivote del progreso de la sociedad contemporánea. En un sentido genérico, Crédito, del latín Credere, significa confianza.

De una persona en quien se cree, a la que se le tiene confianza, se dice que es persona digna de crédito.

*En sentido jurídico, habrá un negocio de Crédito cuando el sujeto activo, que recibe la designación de el acreditante, traslade al sujeto pasivo, que se llama acreditado, un valor económico actual, con la obligación del acreditado de devolver tal valor o su equivalente en dinero, en el plazo convenido. (11)*

(11) Ludwing Von Hises. "Teoria del dinero y del crédito"  
Madrid, España. 1936.

### **III.3 La Función Bancaria.**

Esta función consiste en la intermediación profesional en el comercio del dinero y del crédito. Por una parte los bancos recolectan el dinero de aquellos que no tienen la manera de invertirlo directamente, y lo proporcionan en forma de crédito a quienes necesitan del dinero. los que llevan su dinero al banco conceden crédito a este, y el banco, a su vez, lo concede a sus prestatarios.

*“Solamente son Banqueros aquellos que prestan el dinero de terceros; los que meramente prestan su propio capital son Capitalistas, pero no Banqueros”. (12)*

### **III.4 La Banca Moderna.**

Con el Banco de Inglaterra se desarrollaron los principios sobre los que descansa la Banca moderna en casi todos los países. El Banco moderno sigue siendo el intermediario profesional en el comercio del dinero y del crédito.

(12) Nuñez de Villavicencio, Nuno. *“Traducción de manuscritos”*  
Porrúa, México. 1993.

El carácter público de la Banca moderna se acentúa con la complejidad de la vida actual y las empresas bancarias se especializan cada vez más. En todos los países de economías más o menos desarrolladas, el sistema bancario nacional, por la inspiración técnica e histórica del Banco de Inglaterra, está organizado bajo la clase del Banco Central.

*“ Dentro de las condiciones bancarias y comerciales modernas (dice Kock) es muy ventajoso que todo el país, independientemente del grado de su evolución económica, tenga centralizadas sus reservas en efectivo y tenga confiado el control de la moneda y del crédito a un Banco que cuente con el apoyo del Estado y este sujeto a alguna forma de vigilancia y participación estatal directa o indirecta. Otro factor es el convenio de que el Banco Central ofrece el mejor medio de comunicación y cooperación con los sistemas bancarios de otros países.” (13)*

Por las anteriores razones la institución del Banco Central se ha generalizado y puede afirmarse que es el sistema universalmente adoptado.

(13) Heliodoro Duenez, Ramón. “Evolución Bancaria”  
México. 1982.

El carácter público de la Banca moderna se acentúa con la complejidad de la vida actual y las empresas bancarias se especializan cada vez más. En todos los países de economías más o menos desarrolladas, el sistema bancario nacional, por la inspiración técnica e histórica del Banco de Inglaterra, está organizado bajo la clase del Banco Central.

*“ Dentro de las condiciones bancarias y comerciales modernas (dice Kock) es muy ventajoso que todo el país, independientemente del grado de su evolución económica, tenga centralizadas sus reservas en efectivo y tenga confiado el control de la moneda y del crédito a un Banco que cuente con el apoyo del Estado y este sujeto a alguna forma de vigilancia y participación estatal directa o indirecta. Otro factor es el convenio de que el Banco Central ofrece el mejor medio de comunicación y cooperación con los sistemas bancarios de otros países. ” (13)*

Por las anteriores razones la institución del Banco Central se ha generalizado y puede afirmarse que es el sistema universalmente adoptado.

(13) Heliodoro Duenes, Ramón. *“Evolución Bancaria”*  
México. 1982.

Podemos sintetizar las funciones del Banco Central, en la siguiente forma:

- **Creación y emisión de billetes de banco, y control del medio monetario circulante.**
- **Servicios al Estado ( servicios de tesorería, custodia de las reservas nacionales).**
- **Custodia de las reservas en efectivo de los Bancos Comerciales.**
- **Redescuento de papel comercial a los Bancos Comerciales.**
- **Liquidación de compensación de saldos entre los Bancos Comerciales.**
- **Control del Crédito.**
- **Intervención del comercio, con sus relaciones con la Banca Internacional, principalmente en el manejo de créditos documentarios.**



### **III.5 De la Apertura del Crédito.**

La apertura de crédito es un contrato en virtud del cual una de las partes, denominada “Acreditante”, se obliga a poner una suma de dinero a disposición de la otra, que se denomina “Acreditado”, o bien, a contraer obligaciones a cuenta de este, quien a su vez, se obliga a restituir las sumas de que disponga o a proveer las cantidades pagaderas por su cuenta, y a pagar las comisiones e intereses que resulten a su cargo.

En el importe del crédito no se entenderán comprendidos los intereses, comisiones y gastos que deba cubrir el “Acreditado”.

La cuantía del crédito será determinada, o determinable por su finalidad o de cualquier otro modo que se hubiere convenido.

La falta de determinación se imputará al “Acreditante”, quien responderá de los daños y perjuicios que por la ineficacia del contrato se causen al “Acreditado”.

No cabe pacto en contra de lo dispuesto en este artículo.

El otorgamiento o transmisión de un título de crédito o de cualquier otro documento, por el “Acreditado” al “Acreditante” como

reconocimiento del adeudo que a cargo de aquel resulte en virtud de las disposiciones que haga del crédito concedido, no facultan al “Acreditante” para descontar o ceder el crédito documentado antes de su vencimiento, sino cuando el “Acreditado” lo autorice para ello expresamente.

Negociado o cedido el documento indebidamente, el “Acreditante” responderá a los daños y perjuicios.

Cuando las partes no fijen plazo para la devolución de las sumas que adeuda el “Acreditado”, se entenderá que la restitución deberá hacerse dentro de los tres meses del plazo señalado para el uso del crédito.

La misma regla se aplicara a las demás prestaciones que corresponda pagar al “Acreditado”.

Si el contrato señala un termino para su cumplimiento, el “Acreditante” no puede darlo por terminado anticipadamente sino con justa causa.

Cuando ni directa ni indirectamente se estipule termino para la utilización del crédito, cualquiera de las partes podrá darlo por

concluido, mediante denuncia que se notificara a la otra por conducto de Fedatario Publico.

Denunciado el contrato, el "Acreditado" podrá disponer del crédito dentro de los quince días hábiles siguientes. Transcurrido dicho plazo, se extinguirá el crédito en la parte de que no hubiere hecho uso el "Acreditado".

### **III.6 Del Contrato de Apertura de Crédito o de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar.**

En virtud del contrato de apertura de crédito diferido para la vivienda familiar, una Institución de Crédito autorizada se obliga a poner una determinada suma de dinero a disposición del "Acreditado", después de que este haya ahorrado, mediante entregas periódicas a aquella cierta cantidad, en un plazo también prefijado.

Tanto la cantidad ahorrada por el "Acreditado", como el monto del crédito, se destinaran exclusivamente a la adquisición, construcción, o reparación en todo o en parte, de un inmueble destinado para habitación, a la adquisición de Certificados Fiduciarios

Inmobiliarios, o a la liberación de un gravamen que pese sobre la finca del “Acreditado”.

El contrato de Apertura de Crédito Diferido para la Vivienda Familiar se celebrara en formularios impresos, los cuales deberán ser aprobados por la autoridad administrativa correspondiente, y deberán contener las condiciones generales que señale el reglamento de esta subseccion.

La institución abonara intereses, que se capitalizaran cuando menos anualmente, sobre las entregas que le haga el “Acreditado”, y los cargara sobre los saldos que este adeude. El reglamento determinara las tasas de los intereses, sin que la de los que abone la institución pueda ser inferior a la mitad de la tasa correspondiente a los que cargue.

Solo podrá estipularse a favor del Banco, además de los réditos que en su oportunidad habrá de cubrir el “Acreditado”, una comisión de apertura, o por gastos bancarios, cuyo máximo cualquiera que fuere el nombre con el que se designe, no excedera del tanto por ciento que señale el reglamento.

No será válido ningún pacto que restrinja la libertad del ahorrador para elegir el inmueble que ha de adquirir o liberar de gravámenes, o el empresario que ha de ejecutar la construcción o reparación en la que invertirá el crédito, ni que deje al arbitrio del "Acreditante" la apreciación de la garantía, pues la negativa del Banco para hacer afectivo el crédito por la insuficiencia del valor del inmueble, o defectos de su titulación, deberá fundarse en avalúo o dictamen formulado por la Institución de Crédito que señale el reglamento, y que se comunicara al ahorrador.

Los gastos de dicho dictamen se cubrirán por el "Acreditante", quien cargara la mitad de su importe al ahorrador.

El pago del crédito concedido se hará, precisamente, por el sistema de amortización, en un periodo proporcional al del ahorro.

El ahorrador que aun no haya dispuesto del crédito puede rescindir el contrato, y obtener, en el plazo que al respecto se estipule, la devolución de las cantidades que hubiere entregado al Banco, mas los intereses devengados, con deducción de una parte de la comisión de apertura. El reglamento señalara los límites del plazo para la devolución de fondos y el tanto por ciento de la comisión de apertura que puede deducir el "Acreditante".

El Banco podrá rescindir el contrato, sin necesidad de aclaración judicial, si el ahorrador deja en descubierto tres cuotas de ahorro, y requiriendo por correo en el domicilio que al efecto hubiera señalado, no cubriere a lo menos una dentro de los quince días siguientes al recibo de la comunicación.

Igualmente procederá la rescisión extrajudicial en caso de que el ahorrador hubiere dado a lugar, al requerimiento previsto en el artículo anterior mas de tres veces en un lapso igual a la quinta parte del periodo en el que ha de constituirse el ahorro.

En ambos casos, el Banco declara rescindido el contrato mediante comunicación dirigida al ahorrador, en la cual deberá manifestar el saldo que resulte a su favor, calculado de acuerdo con el artículo anterior, y del que podrá disponer inmediatamente.

El crédito del ahorrador es inembargable, excepto por deudas alimentarias.

Es valida la cláusula en la que se designe a un beneficiario a quien se transmitan los derechos del ahorrador en caso de muerte.

**“ REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y COMERCIO ”**  
CAPITULO IV

## **IV.1 Trayectoria de nuestros Sistemas Registrales.**

Durante la colonia se crearon en México los Oficios de Hipotecas, mismos que habían sido establecidos en España desde mediados del siglo XVIII y en los cuales se anotaban los actos constitutivos de Hipotecas, de Censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba muy limitada solo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

En México se implanto propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871, pero de 1871 a 1902 continuaron los Oficios de Hipotecas como sección segunda del Registro Público de la Propiedad. Estos Oficios de Hipotecas estaban y continuaron en manos de particulares, porque conforme a un Ley de 1853 del Presidente Antonio López de Santa Ana los bienes dados en hipoteca se remataban por el Estado al mejor postor, si bien trabajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos que se ajustaban a un arancel oficial.



*“ El 29 de diciembre de 1978, el Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados declaró a la prensa nacional ( Excélsior 30/12/78 ) que el Congreso no había tenido el tiempo suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas al Código Civil, pero que a pesar de ello se había visto en la necesidad de aprobarlas. Fue así como en el mes de enero de 1979, mediante una fulminante y sorpresiva reforma a todos los artículos del Registro de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo reglamento del mismo Registro, se substituyó de un día para otro nuestro anterior sistema registral que a base de libros seriados, numerados y foliados regia desde hacía más de un siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios dispersos u hojas sueltas.*

*Para llevar a cabo tan intempestivo y radical cambio se exhumaron “en lo sustancial”, como lo reconoce la expedición de motivos, unas viejas reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial del 18 de enero de 1952 que nunca fueron puestas en vigor precisamente por los inconvenientes de sus innovaciones y por no haber contado tampoco con los elementos y el equipo necesarios para la introducción de ellas. Al efecto, en el artículo 1 transitorio de esas frustradas reformas de 1952, se pospuso*

*prudentemente su vigencia a la fecha en que entrara en vigor el nuevo Reglamento del Registro Publico de la Propiedad que expidiera el Presidente de la República, reglamento de fecha 1 de julio de 1952, que se publico en el Diario Oficial del 15 de diciembre de ese año y en cuyas disposiciones transitorias se fijo el 1 de julio del año siguiente para el principio de su vigencia, pero poco antes de esta ultima fecha, o sea el 20 de junio de 1953, apareció en el Diario Oficial un decreto, que dejo en suspenso por tiempo indefinido, la entrada en vigor de este reglamento, por lo que en el articulo 2 transitorio del efimero reglamento del 15 de enero de 1979 hubo necesidad de abrogarlo expresamente, reglamento este ultimo que fue abrogado y substituido por el actual del 16 de abril de 1980". (14)*

El Registro Publico no esta confiado a los Tribunales Judiciales, sino que continua como una dependencia administrativa. Subsiste la separación y la falta de correspondencia entre el registro y el catastro. Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos, como lo establecen los nuevos articulos 3008 y 3009 del Código Civil, dado que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes y aun para beneficio de

(14) Cervantes Ahumada, Raúl. Op. citada.

terceros a virtud de acuerdos extraregistrales, cuya nulidad siempre produce ahora como consecuencia la nulidad de su inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y la consiguiente pérdida de derechos que de quienes los adquirieron fiados en la existencia de tal inscripción, de acuerdo con el citado artículo 3009 que mas adelante se analiza.

No obsta a lo anterior que la reforma en cuestión se adopte de puro nombre el "Folio Real", propio de los sistemas registrales Germánico y Australiano, que respectivamente atribuyen a la inscripción registral efectos sustantivos o constitutivos, independientes ambos de la validez o nulidad del acuerdo extraregistral, porque el mencionado artículo 3008 rotundamente prescribe de los actos o contratos en el Registro Publico, tiene solo efectos declarativos, o lo que es lo mismo, que los documentos que deben registrar no producen efectos en perjuicio de terceros, artículos 3007 y 3011, pero son plenamente eficaces entre las partes y en beneficio de los terceros.

## **IV.2 Principales objetivos.**

*“ Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionales, o lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad”. (15)*

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales, se logra solo a través de la publicidad, y de esta a su vez, depende la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas estas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores, como ocurre para llevar a cabo la

*(15) Sánchez Medel, Ramón. “De los Contratos Civiles”  
Porrua, México, 1982.*

**“Probatio Diabólica”, le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado, fiarse de lo que aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble.**

**Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervinieron en la celebración de estos.**

## **“ CONCLUSIONES ”**

El considerando del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad establece que: “ El Registro Publico de la Propiedad y de Comercio es una institución de Derecho Mercantil...” y por lo tanto al ser de Derecho Mercantil y estar regida por las disposiciones del Código de Comercio, obliga a que aquellos agentes de la Autoridad que tengan Fe Publica, puedan realizar las operaciones del Articulo 75 del Código de Comercio sin restricción alguna, por lo que se propone que se incluya en el Reglamento del Registro Publico de la Propiedad la función del Corredor Publico, para que intervenga solamente en los actos Mercantiles relacionados con inmuebles.

En este orden de ideas, las Sociedades Mercantiles denominadas “ Bancos ”, al celebrar operaciones crediticias con los particulares, podrán concurrir con los Corredores Públicos a efecto de cancelar los gravámenes sobre inmuebles, en operaciones con particulares, de acuerdo a las reglas siguientes:

**a) El Banco siendo Sociedad Mercantil girara al Corredor Publico una carta de instrucciones para cancelar el gravamen de determinada propiedad en donde se especificara el finiquito del crédito y la liberación del bien.**

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

**b) Dicha carta de instrucciones será insertada en la póliza del Corredor Publico y dará fe de su autenticidad y de las firmas de los representantes legales del Banco.**

**c) El particular recogerá dicha carta de instrucciones y acudirá en un plazo de 30 días naturales, después de haberse otorgado la póliza del Corredor ante el Registro Publico correspondiente, a cancelar su gravamen.**

**d) El Registro Publico transcribirá en el asiento respectivo al inmueble, la cancelación del gravamen, bajo la partida, volumen, sección y libro correspondientes.**

Por lo que será necesario el modificar la Ley del Registro Publico de la Propiedad, en su Artículo 32 para añadir que: “ Los Corredores Públicos, podrán girar instrucciones al registrador encargado del Registro Publico de la Propiedad a efecto de cancelar los gravámenes sobre bienes inmuebles, y para tal efecto el encargado del Registro Publico de la Propiedad girara la orden respectiva para que se asiente en el libro correspondiente, dicha cancelación.



En un plazo no mayor de 45 días, el propietario del inmueble, podrá recoger su Título de Propiedad, con la liberación respectiva del gravamen”.

El Registro Publico, con la carta de instrucción del Corredor y con la escritura en donde consta el gravamen, procederá a sellar dicha Escritura con el sello siguiente:

**INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, HOY A LAS 9:10 HRS., BAJO LA PARTIDA N° 739, DEL VOLUMEN 783, LIBRO SEGUNDO.**

**TLALNEPANTLA, MEX. A 20 DE SEPTIEMBRE DE 1995.**

**REGISTRO PUBLICO DE TLALNEPANTLA.**

**(SELLO)**

**LIC. SERGIO CORONADO ( FIRMA)**

Con la cancelación del mutuo con garantía hipotecaria esta escritura, servirá ya de Título de Propiedad libre de todo gravamen.

Así mismo es necesario modificar el Artículo 6 del Reglamento de la Correduría Publica a efecto de que se permita a los Corredores celebrar la cancelación de gravámenes celebrados entre Sociedades

Mercantiles y particulares, ya que este tipo de operación es netamente Mercantil.

A tal efecto, será necesario crear un tipo de carta de instrucción, la cual reúna los requisitos siguientes:

**a) Nombre del Corredor Publico.**

**b) Nombre del Deudor.**

**c) Fecha del Finiquito.**

Teniendo como formato el siguiente:

(BANCOMER)

**INSTRUCCIONES DE CANCELACION DE HIPOTECA.**

LIC. .... JUAN JOSE RUIZ BOHORQUEZ.  
 CORREDOR PUBLICO NUMERO ..... 1  
 REFERENCIA ..... 001 01 1-04501 0

DEUDOR GARANTIA  
 NOMBRE (S) ..... JIMENEZ PAEZ JUANA.  
 DIRECCION ..... VALLE CUITZEO N° 85, MZA 25, LOTE 17  
 COL. VALLE DE ANAHUAC, ECATEPEC.  
 POBLACION O ESTADO ..... EDO. DE MEXICO.

ESCRITURA ORIGINAL  
 NUMERO ..... 57  
 DE FECHA ..... 02-05-85  
 FIRMADA EN ..... MEXICO, D.F.  
 ANTE EL SR. LIC. .... CARLOS CUEVAS SENTIES.  
 NOTARIO PUBLICO N° ..... 8

LIQUIDACION  
 CON CIFRAS CORTADAS AL .....  
 POR ..... \$ 0.00  
 NOTARIO AUMENTARA LA SIGUIENTE CANTIDAD POR CADA DIA TRANSCURRIDO  
 DESPUES DE LA FECHA DE CORTE ..... \$ 0.00  
 OPERACION CANCELADA SEGUN REVISION SALDOS 19-01-95

REPRESENTANTES DE BANCOMER QUE DEBERAN FIRMAR LA CANCELACION  
 SR. .... LIC. RAMON GALVAN GUTIERREZ.  
 SR. .... LIC. LETICIA GONZALEZ GUERRERO.

REPORTE CORREDURIA .....  
 FIRMA DE POLIZA .....  
 NUM. DE POLIZA .....  
 FECHA FIRMA CANCELACION .....  
 IMPORTE DE CANCELACION .....  
 ANTE EL SR. LIC. ....  
 CORREDOR PUBLICO NUM. ....  
 INSTRUCCIONES VALIDAS HASTA .....  
 LUGAR .....  
 FECHA .....

UNA VEZ LIBERADA LA OPERACION SUPPLICAMOS REMITIRNOS COPIA DE LA  
 INSTRUCCION, REQUISITANDO LOS DATOS DEL REPORTE, AL AREA DE ASUNTOS  
 LEGALES Y CONTROL NOTARIAL.

CONTROL NOTARIAL.

NOTA: TENDRA UNA VIGENCIA DE 6 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE  
 ELABORACION.

## “ BIBLIOGRAFIA ”

1.- CERVANTES AHUMADA, RAUL.

**“ TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO ”.**

EDITORIAL HERRERO.

MEXICO, 1993.

2.- FRENZEL, ELIZABETH.

**“ DICCIONARIO DE MOTIVOS  
DE LITERATURA UNIVERSAL ”.**

EDITORIAL GLEDOS.

MADRID, ESPAÑA, 1980.

3.- HELIODORO DUENEZ, RAMON.

**“ EVOLUCION BANCARIA ”.**

MEXICO, 1982.

4.- LUDWING VON HISES.

**“ TEORIA DEL DINERO Y DEL CREDITO ”.**

MADRID, ESPAÑA, 1936.

5.- MENGUAL Y MENGUAL, JOSE.

**“ ELEMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL ”.**

EDITORIAL BOSCH.

BARCELONA, ESPAÑA, 1933.

6.- MUSTAPICH, JOSE MARIA.

**“ TRATADO PRACTICO DE DERECHO NOTARIAL ”.**

TOMO II, EL OFICIAL PUBLICO.

BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1955.

7.- NUÑEZ DE VILLAVICENCIO, NUNO.

**“ TRADUCCION DE MANUSCRITOS ”.**

EDITORIAL PORRUA.

MEXICO, 1993.

8.- PEREA BECERRA, LUIS ALBERTO.

**“ SEMINARIO DEL NOTARIO MEXICANO ”.**

MEXICO, 1993.

9.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO.

**“ DERECHO NOTARIAL ”.**

EDITORIAL PORRUA.

MEXICO, 1983.

10.- SANAHUJA Y SOLER, JOSE MARIA.

**“ TRATADO DE DERECHO NOTARIAL ”.**

EDITORIAL BOSCH.

BARCELONA, ESPAÑA.

11.- SANCHEZ MEDEL, RAMON.

**“ DE LOS CONTRATOS CIVILES ”.**

EDITORIAL PORRUA.

MEXICO, 1982.

12.- TORRES CACHO, SERAFIN.

**“ EL NOTARIO Y LA LEGISLACION FISCAL ”.**

TESIS.

MEXICO, 1979.

**13.- VAZQUEZ PEREZ Y MONROY.**  
**“ EVOLUCION HISTORICA, TENDENCIAS**  
**DEL NOTARIO ”.**  
**MEXICO, 1962.**