

# La nueva Ley Federal de Correduría Pública

Juan Manuel Terán Contreras

Sumario: Preámbulo. / Antecedentes de la nueva ley. / Exposición de motivos de la nueva ley. / El dictamen del Senado de la República. / La opción legislativa. / Antecedentes de la figura del corredor público. / Fundamentos constitucionales de la legislación. / Características y resultados de la nueva ley. / Las nuevas funciones del corredor público. / Consideraciones sobre el futuro de la correduría pública. / Conclusiones.

## Preámbulo

El 19 de diciembre de 1992 se promulgó la nueva Ley Federal de Correduría Pública; a los diez días -el 29 del mismo mes- se publicó dicha ley en el *Diario Oficial de la Federación*. En el artículo primero transitorio de la misma se estableció una *vacatio legis* de treinta días. El 2 de junio del año siguiente se expidió el reglamento de dicha ley, mismo que se publicó en el mencionado *Diario Oficial* el día 4 de junio, para entrar en vigor "al día siguiente".

La nueva ley significó una revitalización inusitada de una profesión y función pública de rancio abolengo en el Derecho mercantil, que en México parecía estar limitada a la satisfacción de algunas necesidades de los bancos y a la atención de pequeños nichos de mercado en materia de avalúos. El corredor público es quizá el más antiguo funcionario auxiliar del comercio. Su origen se remonta a los baluceos de la historia universal y ha probado ser una institución resistente a todas las vicisitudes de la Humanidad desde entonces, en diversos países de la tradición jurídica romano-germánica. Resulta por ello del mayor interés y de la mayor importancia la medida mexicana de la revitalización de esta singular figura jurídica. Este artículo se dedica a aportar una versión de las motivaciones de esta medida y de las características de esta nue-

va correduría pública, en el contexto de una economía y una sociedad en proceso acelerado de cambio, al cierre del segundo milenio y en los preámbulos del tercero.

## Antecedentes de la nueva ley

La nueva Ley Federal de Correduría Pública está motivada por el diagnóstico realizado previamente dentro del marco de un programa de reordenación económica. El programa pretende modernizar las actividades económicas del país para incorporarlo competitivamente a la economía mundial contemporánea.

Durante décadas del presente siglo, mientras el resto del mundo seguía un proceso de negociaciones para liberar su comercio, México se mantuvo al margen con una política proteccionista. Sin embargo, el modelo agotó sus posibilidades históricas y fue necesario plantearse una reordenación en el sentido de la apertura comercial y la orientación competitiva de la economía. Dentro de ese marco general de propósitos para la economía en su conjunto, los costos de las transacciones legales son un factor importante. Permítase aquí un breve paréntesis para aclarar que cuando se usa en este contexto la expresión "transacciones legales", no se alude al contrato de transacción que los abogados conocemos, mediante el cual por mutuas concesiones se pone fin a una controversia. Más bien se usa en el sentido de cualquier acto jurídico que conlleva costos de formalización de algún tipo, de manera un tanto similar, aunque no idénti-

1. Artículo primero transitorio del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública. Por ser sábado inhábil el 5 de junio de 1993, el lunes 7 de junio siguiente debe tenerse como la fecha de entrada en vigor de este reglamento.

ca, a como se utiliza en la *Teoría General del Derecho y el Estado* de Hans Kelsen.<sup>2</sup>

Bien, la preocupación por los costos de las transacciones legales se refiere tanto a los costos explícitos, como pueden ser los honorarios de un fedatario, como a los implícitos, como puede ser el tiempo de trámite de una transacción. Un elemento determinante o clave de esos costos se refiere a los servicios de fedación pública que por ley o por conveniencia se hacen necesarios para que las transacciones legales queden formalizadas y provean suficiente seguridad jurídica. Tradicionalmente esos servicios de fedación pública en México habían sido proveídos por los notarios públicos, como delegados de fe pública estatal autorizados por cada entidad federativa; sólo por excepción respecto de algunas operaciones casuísticamente definidas en ley se autorizaba a los corredores a proveer servicios de fedación.

Sin embargo, al analizarse las condiciones de oferta de los servicios notariales, se observaba desde hacía varios años un limitadísimo crecimiento de esa oferta en el país, en proporción al crecimiento de la demanda potencial de tales servicios. Paradójicamente, con frecuencia se notaba un menor crecimiento de la oferta de servicios notariales en los lugares de mayor crecimiento del producto económico bruto y viceversa.

En cuanto a la calidad en general de los servicios notariales, también se observaba desde hacía tiempo, en general, la presencia de altos costos y de poca calidad en los servicios de fedación. En parte esta situación era explicable por las limitaciones en el crecimiento de la oferta y en parte por la adhesión del notariado a rutinas obsoletas de procesamiento de la información.

Los altos costos y la lentitud en la atención de los servicios de fedación tienen un impacto en la inhibición de la formalización de las transacciones legales, con la consecuente inseguridad o incertidumbre jurídicas. En alguna medida esa inhibición contribuye a explicar la economía subterránea informal.

Por su parte, una economía moderna, monetizada, urbanizada, simbólica, impersonal y dinámica, requiere de un volumen creciente de servicios de fedación para legalizar las transacciones y requiere que esos servicios sean cada vez de mayor calidad.

Una economía moderna, con las características indicadas, implica derechos de propiedad formaliza

dos y la posibilidad de acudir a transacciones formales sobre tales derechos a menor costo, con rapidez y con seguridad. Eso es lo que contribuye a integrar una economía moderna de mercado.

El malestar respecto de los servicios notariales de fedación y las reacciones legislativas al efecto, no era algo nuevo. Ya en 1980 se había reformado la Ley del INFONAVIT para facultar a ese instituto a prestar servicios de fedación pública en relación con las operaciones de vivienda de interés social, a fin de reducir los costos de las escrituraciones y agilizar los trámites relativos. De manera similar, en 1985 se había reformado la Ley del ISSSTE para propósitos similares. Dichas reformas demostraban la insatisfacción con los servicios proporcionados por los notarios públicos. Es de observarse que en esos casos, las reformas se refirieron a materias diversas de la mercantil, pero en las cuales los volúmenes imponen la necesidad de agilizar las tramitaciones y la naturaleza de la vivienda y los créditos imponen la necesidad de abaratar costos al máximo.

### **Exposición de motivos de la nueva ley**

En tales condiciones, la exposición de motivos de la Ley Federal de Correduría Pública se refirió a los grandes cambios de la economía mundial y a las necesidades- de fortalecer nuestra economía para responder a los retos del mundo entero. Enfatizó la demanda de una modernización profunda de las estructuras económicas del país y de un cambio de actitudes para alcanzar mayor competitividad en lo interno y en lo externo, todo lo cual implica la desregulación de la actividad económica.

Conforme a la exposición de motivos, dentro de tales propósitos quedaba enmarcada la nueva legislación propuesta, cuyo fin sería "agilizar las transacciones comerciales y modernizar el marco jurídico aplicable a la función de los corredores públicos, para ampliar sus posibilidades de actuación."

De acuerdo con los objetivos de la iniciativa, la exposición de motivos consideraba que la figura del corredor público concebida en México hace más de un centenar de años, ya no respondía a las nuevas estructuras del comercio, que requieren nuevos esquemas para dar certidumbre a las transacciones, de modo expedito, eficiente y al menor costo posible. La iniciativa de ley fue planteada, por lo tanto, para revitalizar la función de esta figura del Derecho mercantil.

En la propia exposición de motivos quedó enfatizado que lo substancial de la iniciativa de ley radica-

2. *KELSEN, Hans, Teoría General del Derecho y del Estado, UNAM, México, 1988, pp. 162-170.*

ba en las *funciones nuevas* que se adicionaban a las *funciones tradicionales* del corredor público.

En primer término se subrayaba que ahora se ampliaba la función para que el corredor esté posibilitado para actuar como fedatario "en la constitución, modificación, fusión, escisión, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, además de los actos que tienen que ver con sus órganos de administración, como son las actas, poderes y demás certificaciones de índole mercantil."

### ↳ dictamen del Senado de la República

La iniciativa de ley daba amplias facultades de fedatario al corredor público en materia mercantil y permitía agilidad en la prestación de los servicios de fedación, incluyendo la facultad de ratificar firmas de documentos sin responsabilizarse el fedatario por el contenido de los mismos, lo cual seguía el sistema anglosajón de la fe pública notarial, a diferencia del sistema de fedación latino que responsabiliza al fedatario de la regularidad legal del contenido substantivo de los actos pasados ante su fe.

Sin embargo, aparentemente en buena medida, a instancia de los notarios del Distrito Federal, en el Senado de la República se introdujo una excepción importante a la facultad general de fedación en materia mercantil de los corredores públicos, "en tratándose de inmuebles", según reza el texto modificado de la fracción V del artículo 6o. de la ley.<sup>3</sup>

También, se requirió que los corredores acataran el sistema notarial al consignar la fe de actos societarios de las sociedades mercantiles, con lo que se quitó agilidad a la provisión de estos servicios. Y, de manera determinante, se eliminó la posibilidad de que los corredores ratificaran firmas sin responsabilizarse del contenido de los documentos suscritos, con lo que se mantiene el sistema latino de fedación en su integridad.

Esas fueron las modificaciones más relevantes que introdujo el Senado a la iniciativa y, puede decirse, que afectaron de fondo características cruciales del sistema de fedación que originalmente se proponía.

### La opción legislativa

Como se observa a partir del proceso legislativo, ante el diagnóstico sobre la insuficiencia de los servicios

de fedación pública en el país, el gobierno Federal optó por la vía de revitalizar la figura del corredor público como agente auxiliar del comercio.

Lo más importante es que la opción para dicha revitalización se orientó a instrumentarla como materia federal tanto en su normación como en su administración. Hasta el momento, se recordará que la figura estaba normada federalmente pero se administraba localmente.<sup>4</sup> Ahora, en cambio, se decidió tomar el camino de establecer una ley federal *ad hoc*, con su eventual reglamentación también federal, y para ser administrada y supervisada por una autoridad federal en todo el país.

En síntesis, los objetivos específicos propuestos para la nueva normación fueron, en función del previo diagnóstico formulado acerca de las condiciones de los servicios de fedación pública y como resultado final del proceso legislativo:

- **reducir los costos de las transacciones legales que ameritan fedación pública, tanto en dinero como en tiempo;**
- **mantener el sistema de fedación como filtro de legalidad de carácter latino, en el que el fedatario es un perito en Derecho que se responsabiliza de la regularidad de las transacciones pasadas ante su fe, y**
- **propiciar procedimientos de fedación más accesibles y más ágiles mediante el aprovechamiento de la nueva tecnología informática.**

El medio central propuesto para alcanzar esos objetivos, además de la nueva normación, sería el aumento en la calidad profesional y en el número de corredores públicos en la república. Sólo con un incremento substancial en la calidad y cantidad de la oferta de servicios de fedación pública podrían irse logrando los objetivos propuestos.

Otro medio implícito para lograr los objetivos era desde luego que la normación de la nueva figura de corredor público contemplada a nivel federal -al igual que la anterior- fuese ahora administrada también a nivel federal, según se mencionó, en todas las entidades del país, a diferencia de la antigua figura que se administraba por autoridades locales.

En tales condiciones, la iniciativa de ley que se planteó propuso desde el origen:

3. Véase la transcripción de este precepto en la pág. 17 *infra*.

4. El Título Tercero, que comprendía los artículos 51 al 74 del Código de Comercio normaba a nivel federal la correduría y, aun cuando fue derogado por el artículo segundo transitorio de la nueva Ley Federal de Correduría Pública, de hecho sigue regulando a los corredores habilitados conforme a dicho código que no han optado por la nueva habilitación, por lo que, en estricto rigor, el referido Título quedará derogado hasta que fallezca el último de los antiguos corredores.

- **Ampliar las facultades de fedación pública del corredor público para dotarlo como un fedatario mercantil pleno y general, a diferencia de la figura anterior que sólo casuísticamente y por excepción gozaba de facultades de fedación para determinadas transacciones en las que participaban instituciones de crédito y algunas organizaciones auxiliares de crédito.**
- **Modernizar la figura del corredor público ampliando sus funciones, más allá de las tradicionales de mediador en el comercio, de perito valuador universal y de fedatario público, para incluir además las de árbitro y asesor jurídico de los comerciantes.**
- **Actualizar la figura del corredor público también mediante el establecimiento de una plaza por cada entidad, con carácter además flexible al hacer cambiante la plaza en circunstancias justificadas, y mediante la ausencia de aranceles o tarifas oficiales para dejar que opere el mercado en la oferta y demanda de los servicios de correduría pública.**
- **Darle una alta calidad a los servicios de correduría pública, mediante la exigencia del título de Licenciado en Derecho y la presentación de rigurosos exámenes de selección para obtener la habilitación legal necesaria para ofrecer dichos servicios.**

#### **/Antecedentes de la figura del corredor público**

Recordemos de manera sintética los antecedentes de la correduría pública, antes de entrar a consideraciones sobre la nueva ley de la materia en México.

La figura del corredor público es antiquísima. Ya en las civilizaciones egipcia y romana se tiene noticia de la profesión.

Desde dos siglos antes de Cristo, el Código de Manú se refería a los peritos valuadores, función que aún desempeñan los corredores públicos. La función de comerciante entonces se consideraba honorable y de rango, por lo que el rey intervenía periódicamente en las funciones de valuación de las mercaderías conjuntamente con los peritos valuadores.

En Roma el comercio se regía por el *Jus Gentium*, común a los ciudadanos romanos y a los extranjeros. Se recordará que era un régimen sujeto a menos formalismos que el *Jus Civile*. El Digesto de Justiniano ya aludía a los *proxenetas* o mediadores mercantiles.

Durante la Edad Media los corredores públicos eran muy numerosos en las ciudades italianas, sobre todo en los puertos del Mediterráneo que florecieron con el comercio, sobre todo el comercio entre Oriente y Occidente. El antiguo Derecho Ro-

mano fue siendo substituido durante la Edad Media por los estatutos que expedían las ciudades comercialmente activas. Los corredores aparecen ahí ya como auxiliares del comercio para conectar localmente a los comerciantes que llegaban de fuera. Conforme el oficio fue adquiriendo importancia, se fue reglamentando hasta darle el carácter de público y conferirle a los corredores la fe pública en las operaciones que facilitaban como mediadores. Desde entonces se les prohibió ejercer el comercio por cuenta propia o ajena.

En España, el Código de las Costumbres de Tortosa que data del siglo XIII daba a los corredores carácter oficial, exigiendo examen, juramento y fianza para el desempeño de la función. Las Siete Partidas también contienen regulaciones de la correduría pública. Más adelante, las Ordenanzas de Bilbao de 1560, 1665 y 1737 se refieren a estos agentes mediadores, prohibiéndoles también el ejercicio del comercio. En 1829, el Código español de comercio considera a la correduría como un oficio público y viril.

En México, desde la Real Cédula de 1527 el Ayuntamiento estuvo facultado para autorizar corredores en la ciudad de México. Casi tres siglos después se reguló la actividad del corredor por el Reglamento de Corredores para la Plaza de México desde 1834, sucesivamente expedido en 1842, 1854 y 1891. A la manera del antiguo Código español, ese reglamento, en su artículo lo., todavía define la profesión de corredor como viril y pública. Nuestro Código de Comercio también reguló la actividad del corredor, primero a nivel local en 1854 y, posteriormente a nivel federal, en 1884 y 1889. El Código de 1884 definía al corredor público como "el agente por cuyo medio se proponen, ajustan u otorgan las convenciones mercantiles". En 1970 se eliminó en el Código de Comercio la antigua disposición que reservaba la actividad a los varones. Curiosamente, el artículo lo. del Reglamento de Corredores para la Plaza de México aún vigente en gran parte para los antiguos corredores, todavía contiene la ya referida arcana expresión de que "la profesión de corredor es viril y pública..." En esto, felizmente, ya no rige.

#### **fundamentos constitucionales de la legislación**

Además de los antecedentes de la figura del corredor público, conviene tener presentes los fundamentos constitucionales de la nueva legislación.

Las bases jurídicas para que el Gobierno Federal expidiese la nueva legislación de correduría pública se encuentran fundamentalmente en la Constitución; concretamente el artículo 73, fracción X, que expresamente confiere al Congreso de la Unión la facultad de legislar en materia de comercio. Que la materia comercial es de competencia federal nunca se ha cuestionado, como tampoco se ha cuestionado nunca el carácter comercial de la correduría pública.

Por lo que hace a las facultades de fedación pública en materia de comercio, también se trata de una materia federal, ya que la fé pública como tal es atributo originario del Estado que se delega en los particulares por el propio Estado confiriéndoles facultades de fedación. Esto está implícito en el artículo 121 constitucional, la cláusula de entera fe y crédito, aun cuando no haya disposición textualmente expresa sobre fe pública en la Constitución. La fe pública mercantil es materia federal, como lo es la materia mercantil en general.

### **Características y resultados de la nueva ley**

Si bien la exposición de motivos de la iniciativa en- fatizó la importancia de las nuevas funciones que amplían el espectro de actuación del corredor público, la nueva ley recogió varios aspectos tradicionales de la figura, entre los cuales los más importante son los siguientes:

- **Se caracteriza todavía al corredor público como un agente auxiliar del comercio,<sup>5</sup> lo cual establece aún su naturaleza conforme al carácter tradicional de esta profesión desde sus ancestrales orígenes.**
- **Se mantienen para el corredor público las funciones de agente mediador en el comercio y de perito valua- dor universal de bienes, servicios, derechos y obligaciones.<sup>6</sup>**
- **Se mantiene la colegiación de los corredores públicos de carácter local, contemplándose un colegio por plaza, o sea por entidad federativa.<sup>7</sup>**

Lo nuevo que introduce la Ley Federal de Correduría Pública, son los aspectos siguientes:

- **Se exige ahora el título de Licenciado en Derecho con dos años por lo menos de práctica profesional; además, uno de esos años debe ser de práctica en una correduría pública o en una notaría, aunque este año de práctica puede ser posterior al examen de aspirante.**
- **Se requiere la presentación de dos exámenes para la habilitación: uno llamado de aspirante, que es escrito y lo administra exclusivamente la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial;<sup>8</sup> otro llamado definitivo, que es escrito y oral ante tres sinodales, en el cual participan un representante del colegio de corredores públicos de la plaza, un representante del gobernador de la entidad y un representante de la mencionada secretaría que también administra los exámenes definitivos.<sup>9</sup>**
- **Se expide la habilitación por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial,<sup>10</sup> a diferencia del sistema anterior en que la expedía el Gobierno de cada entidad.**
- **Se permite el cambio de plaza, mediante autorización,<sup>11</sup> merced al carácter federal de la administración y supervisión de la correduría pública conforme a la nueva ley.**
- **Se requiere que haya publicidad en los honorarios que cobra el corredor público,<sup>12</sup> a fin de dar lugar a la sana competencia en la oferta de los servicios y no se contemplan aranceles ni tarifas oficiales.**
- **Se establece una autoridad federal administradora y supervisora de la nueva ley -la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial-<sup>13</sup> a diferencia de la normación anterior, cuya administración y supervisión correspondía a las autoridades de cada entidad.**

Pero, lo más relevante sin duda son las *nuevas funciones* que se asignan a los corredores públicos. Además de las funciones tradicionales que se recogen de la normación anterior, ahora el corredor público está facultado para actuar:

**a) Como fedatario mercantil pleno y general, excepto en tratándose de inmuebles, salvo cuando la ley lo faculta expresamente a pesar de que se trate de**

5. Esta naturaleza del corredor público se desprende del artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública que mantiene para los corredores todas las funciones que les correspondían conforme a la legislación anterior, independientemente de las funciones que ahora les agrega la nueva Ley.

6. Ley Federal de Correduría Pública, art. 6o., fracs. 1 y II.

7. *Op. cit.*, art. 23.

8. *Op. Cit.*, art. 9o., frac. I y Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, art. II.

9. Ley Federal de Correduría Pública, art. 11 y Reglamento de la misma, art. 13-17.

10. Ley Federal de Correduría Pública, art. 3o., frac. III y Reglamento de la misma, art. 18.

11. Ley Federal de Correduría Pública, art. 5o. y Reglamento de la misma, art. 22.

12. Ley Federal de Correduría Pública, art. 14 y Reglamento de la misma, art. 52.

13. Ley Federal de Correduría Pública, art. 2o.

inmuebles.<sup>14</sup> Tal es el caso de los créditos refaccionarios y de habilitación o avío y de las contragarantías en los contratos de fianza, por ejemplo, donde pueden constituirse hipotecas sobre inmuebles ante la fe de los corredores públicos, b) Como árbitro comercial, así como en las controversias entre proveedores y consumidores.<sup>15</sup>

El nuevo Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública fue expedido por el titular del Ejecutivo Federal, en ejercicio de las facultades constitucionales que le confiere el artículo 89, fracción I, de nuestra Constitución, a diferencia del antiguo reglamento expedido por autoridades administrativas de menor jerarquía y de alcance supuestamente local aunque aplicado en la práctica en las diversas entidades del país. Este antiguo reglamento se denominó "Reglamento de Corredores para la Plaza de México" y fue expedido el 10 de noviembre de 1891 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.<sup>16</sup>

La nueva ley consta de 23 artículos y cinco transitorios; el Reglamento de la nueva ley consta de 85 artículos y cuatro transitorios, que desarrollan en detalle las disposiciones de la ley, dentro del principio de la reserva de la ley que rige a los reglamentos del Ejecutivo.

Sería prematura una evaluación de los resultados de la nueva ley. De hecho, ésta entró en vigor hasta febrero de 1993, por lo que son pocos los años de aplicación que han transcurrido, sobre todo frente a los objetivos de largo alcance que se plantearon con su expedición en cuanto a la transformación de los servicios de fedación pública mercantil en el país.

De acuerdo a las estadísticas, para junio de 1993 se habían practicado 832 exámenes de aspirante, resultando aprobados 282 sustentantes, y se habían celebrado 247 exámenes definitivos, de los cuales resultaron habilitados 133 nuevos corredores públicos.<sup>17</sup> El número es interesante si se considera que equivale a un promedio de 33 nuevos corredores habilitados por año aproximadamente. De los cerca de cien antiguos corredores que estaban habilitados anteriormente, alrededor de la

mitad han solicitado habilitación de acuerdo a la nueva legislación, mientras que el resto continúa sujeto a la legislación y supervisión del antiguo sistema.<sup>18</sup>

En relación con el antiguo sistema de habilitación por autoridades locales, para evitar impugnaciones de retroactividad anticonstitucional, la nueva ley previó en su artículo cuarto transitorio que los corredores habilitados conforme al Código de Comercio se continuarían regulando por dicho código. En el mismo precepto también se previó que dichos corredores podrían solicitar y obtener habilitación conforme a la nueva ley sin mayor requisito que la solicitud, en cuyo caso quedarían regulados por la nueva legislación. De esa manera, mientras subsistan corredores habilitados bajo la normación anterior del Código de Comercio, que no soliciten su habilitación de acuerdo a la nueva ley, se establece una situación normativa especial que mantiene en vigor -para los antiguos corredores que no opten por el nuevo sistema- el Título Tercero del Libro Primero del Código de Comercio (artículo 51 a 74), no obstante que según el artículo segundo transitorio de la nueva ley el referido título del Código de Comercio fue derogado expresamente.<sup>19</sup>

A pesar del poco tiempo que lleva en vigor la nueva ley, los indicadores de aprobación de exámenes de aspirante y definitivos parecen sugerir que en efecto hay un esfuerzo importante por elevar la calidad profesional de la fedación pública mercantil. En la ciudad de Guadalajara, por ejemplo, el rigor de estos exámenes se convirtió en un reto competitivo de carácter intelectual y profesional para varios notarios públicos de primera línea que, a la postre, dio lugar a la generación de un destacado grupo de profesionistas ahora habilitados a la vez como corredores y como notarios públicos.

Según los informes relativos a dichos indicadores, la aprobación del examen de aspirante en relación al número de sustentantes es de alrededor de 35% en promedio, lo que muestra un grado importante de dificultad para la aprobación; por lo que hace a los exámenes definitivos, la cifra relativa de aprobación es de aproximadamente 50% en promedio; o sea que la habilitación en conjunto respecto del total de sustentantes es del 17.5%. Estas cifras son promedios nacionales y no indican la diversidad que puede haber en esos promedios en diferentes plazas de la república.

14. *Op. cit.*, art. 6o., fraccs. V y VI y Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, art. 53.

15. Ley Federal de Correduría Pública, art. 6o., frac. IV.

16. Por disposición expresa del artículo segundo transitorio del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, ese antiguo reglamento fue abrogado.

17. Mensaje del Lic. Raymundo Vázquez Castellanos, Director General del Registro Mercantil y Correduría, en el acto de Entrega de Habilitaciones a Corredores Públicos del País, el 10 de junio de 1997.

18. *Op. cit.*

19. Véase al respecto la nota de pie de página núm. 4 *supra*.

## Las nuevas funciones del corredor público

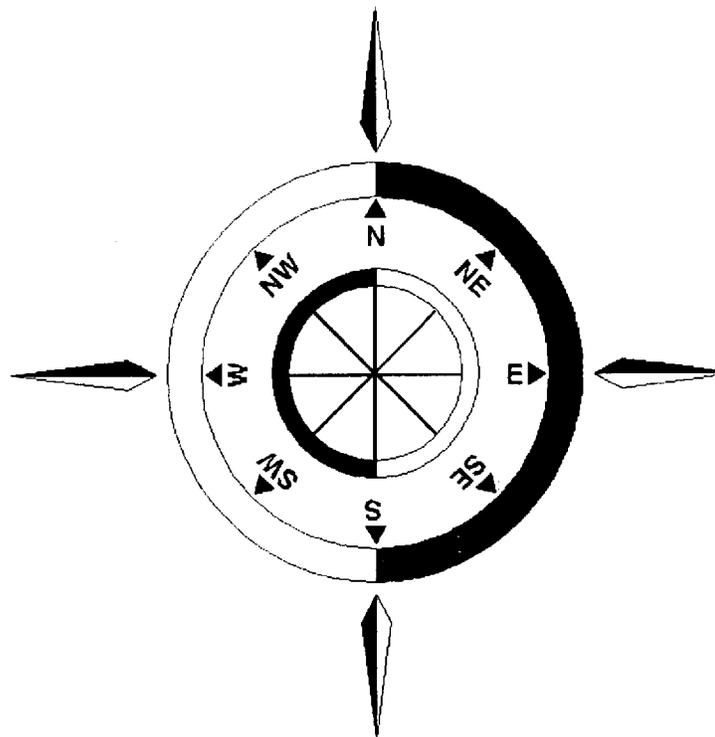
Desde la discusión de la iniciativa de ley en el Senado de la República, como ya se ha señalado, se planteó la conflictiva del mercado tradicional de los notarios y en la ley se restringió la intervención fedataria de los corredores públicos cuando la transacción se refiere a inmuebles, independientemente del carácter mercantil de la operación. Posteriormente algo similar ha ocurrido en la cuestión de poderes, donde también los notarios atienden un mercado tradicional establecido; aun cuando la ley no consignó al respecto ninguna restricción para los corredores públicos, las autoridades registrales ocasionalmente han desarrollado interpretaciones legales un tanto artificiosas que limitan la intervención fedataria de los corredores en los otorgamientos de poderes por mandato o a terceros que no son funcionarios de las sociedades mercantiles.

Respecto de las restricciones que en materia de fedación consigna la propia nueva ley a propósito de transacciones inmobiliarias, también ha habido muchas confusiones de hermeneútica jurídica. La restricción se intercaló en la fracción V del artículo 6o. de la nueva ley, de tal manera que constituye una excepción a las facultades generales de fedación pública en materia mercantil conferidas al corredor público. Sin embargo, la propia ley señaló en la misma fracción diversos actos que conllevan o pueden conllevar transacciones inmobiliarias, como las emisiones de obligaciones y los créditos refaccionarios y de habilitación o avío, en los cuales sin duda *no opera* la susodicha excepción. Más aún, de manera más importante, en la fracción siguiente del artículo 6o., la VI, que alude a las facultades de fedación de los corredores públicos en materia de sociedades mercantiles, la Ley no consignó ninguna excepción para las operaciones que pudieran involucrar inmuebles.

Para mejor comprensión del punto, se transcriben a continuación las fracciones V y VI del artículo 6o. de la referida Ley:

**"ARTÍCULO 6o. Al corredor público corresponde:**

**V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza**



**mercantil, excepto en tratándose de inmuebles; así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navios y aeronaves que se celebren ante él, y en el otorgamiento de créditos refaccionarios o de habilitación o avío de acuerdo con la ley de la materia;**

VI. Actuar como fedatarios en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles; y

El principio de interpretación de la ley en el sentido de que la norma especial prevalece sobre la general es de sobra conocido y aceptado, a más de que responde a una lógica elemental. Atento ese principio, la excepción relativa a la facultad de fedación en transacciones inmobiliarias incorporada en la fracción V del artículo 6o., según puede apreciarse en la transcripción que precede, no afecta las facultades de fedación *en materia de sociedades mercantiles* a que se refiere precisamente la siguiente fracción, o sea la VI, que especialmente trata de lo último -y no de la facultad general de fedación mercantil- y que no contiene al respecto ninguna excepción. Sin embargo, aún hay mucha confusión

al respecto, y no porque las disposiciones sean confusas, sino porque la disputa notarial sobre un mercado tradicional promueve y alimenta la confusión donde no existe.<sup>20</sup>

Lo que habría que esperar en el futuro, conforme se van cumpliendo los objetivos de la nueva Ley Federal de Correduría Pública y -me atrevería a sugerir- conforme se trascienden esos objetivos para modernizar los servicios jurídicos que provee la correduría pública, es una modernización efectiva de los procedimientos de fedación pública y un abatimiento de los rituales documentales que los hacen lentos y engorrosos, mediante la aplicación progresiva de la nueva tecnología informática disponible. De hecho, un efecto indirecto de la nueva ley, al amenazar con cierta competencia al notariado tradicional, ha sido el de impulsar hacia algún grado de modernización al notariado, antes muy reticente a los cambios operativos.<sup>21</sup>

Otra nueva función importante es la de arbitraje en conflictos mercantiles o entre proveedores y consumidores. Hay una fuerte tendencia universal hacia el arbitraje ante la lentitud y los costos de los procedimientos jurisdiccionales.<sup>22</sup> Apenas en julio de 1993 se reformó el Título Cuarto del Libro Quinto del Código de Comercio para incorporar las normas recomendadas internacionalmente en materia de arbitraje, por lo que la asignación de la función arbitral a los corredores públicos puede verse como un anticipo de dichas reformas al Código de Comercio en materia de arbitraje comercial, tanto nacional como internacional.

A diferencia de la fe pública que se requiere o resulta conveniente en diversas transacciones, el desarrollo del arbitraje implica cambios de actitud respecto de los conflictos; cambios que aún están en ciernes en nuestro medio jurídico. Puede ocurrir que los corredores públicos contribuyan a esos cambios promoviendo el recurso al arbitraje e inspirando confianza como árbitros, por tratarse de particulares que desempeñan una función pública y, por lo mismo, se encuentran, al mismo tiempo, ais-

lados del vaivén político y sujetos a supervisión de autoridad en sus actividades. De prosperar la promoción del arbitraje por los corredores públicos, seguramente habrá un mercado amplísimo y novedoso para los corredores en este campo. Por lo pronto, hay un vacío en la oferta de buenos servicios de arbitraje comercial que potencialmente queda ahí como reto para ser llenado por estos nuevos profesionales auxiliares del comercio. Por otra parte, la función arbitral de los corredores también tiene antecedentes históricos que se remontan a los orígenes de esta figura jurídica.

Por último, entre las nuevas funciones que contempla la ley, se encuentra la de asesorar jurídicamente a los comerciantes. Esta función, se distingue del ejercicio del mandato judicial que les está prohibido al igual que a los notarios públicos en varias entidades federativas, en razón de potenciales conflictos de interés. La función no podía haberse asignado antes a los corredores puesto que no se les exigía el título de Licenciado en Derecho, como lo requiere la nueva ley. De alguna manera se trata de una función complementaria de la de fedación latina, en la que se responsabiliza el fedatario de la regularidad legal de los actos y documentos que pasan ante su fe. Esta función puede considerarse amplia, como para comprender los casos en que la asesoría jurídica se presta para mediar en la solución de conflictos. Si bien dicha mediación es distinta de la mediación mercantil, típica y clásica función tradicional de los corredores, se ubica entre el arbitraje y la estricta asesoría jurídica, por lo que no hay razones aparentes para no considerarla comprendida dentro de las funciones que pueden desempeñar legítimamente los corredores públicos. Lo mismo podría afirmarse de las funciones de conciliación, que son muy cercanas al arbitraje y a la mediación; algo así como equidistantes entre estas últimas. Algunos corredores públicos, por ejemplo, han sabido ofrecer y concretar servicios de mediación muy efectivos para resolver conflictos en boga con motivo de la crisis financiera entre deudores y acreedores bancarios.

### **Consideraciones sobre el futuro de la correduría pública**

En mi opinión los principales riesgos u obstáculos para el desarrollo exitoso de los objetivos propuestos por la nueva ley residen en la percepción limitada que puede prevalecer sobre la nueva correduría pública equiparándola a una especie de nota-

20. Aclaro que mis comentarios acerca de la actitud notarial frente a la correduría pública necesariamente tienen que generalizar; en esa medida pueden ser injustos respecto de algunos notarios en particular.

21. Por ejemplo, finalmente aceptó el notariado el sistema de folio abierto que se había estado proponiendo durante años por las autoridades registrales.

22. Para una hipótesis sobre la causa de esta tendencia, véase mi artículo "Tiempo, Derecho y Doctrina a Fines de Siglo", en Alegatos, núm. 35, enero-abril 1997, pp. 57-62.

riado restringido o limitado, puesto que en general sólo puede actuar como fedatario el corredor en la materia mercantil, a diferencia del notario público que tradicionalmente no ha estado restringido a actuar como fedatario en materias de competencia local.

Una percepción así limitada puede propiciarse en los nuevos corredores porque el mercado de servicios establecido para los servicios de fedación es el más evidente como terreno de competencia entre los nuevos corredores públicos y los notarios. Se requiere de un esfuerzo de reflexión para percibir las oportunidades de nuevos mercados a desarrollar para los servicios del corredor público. Es común el argumento relativo a la escasa difusión de las funciones del corredor público como una limitante al desarrollo de la profesión y al logro de los objetivos de la nueva legislación. El hecho escueto es muy cierto, porque inclusive muchos abogados no tienen claridad sobre esta figura jurídica y menos aún ahora que ha sido renovada la legislación correspondiente.

La falta de difusión, por otra parte, puede convertirse en una ventaja para los nuevos corredores públicos al implicar que su clientela potencial no puede tener prejuicios o ideas preconcebidas que enmarquen y limiten de antemano el posible posicionamiento de mercado para los servicios jurídicos que pueden ofrecer los nuevos corredores. Sobre todo si, *en lugar de percibirse a sí mismos como notarios limitados, asumen el conjunto de las funciones que la ley les confiere más allá de la fedación pública y comienzan a desarrollar nuevos mercados para sus servicios conforme a su amplia habilitación.* Esto requiere una visión con más horizonte y de largo alcance.

Aquí lo interesante es el posible juego integral de las viejas y las nuevas funciones combinadas para la oferta de servicios. Por ejemplo, el acto de fedación permite al corredor instruir a los contratantes sobre las virtudes del arbitraje para el evento de controversias entre ellos, a fin de prever desde ese momento una cláusula compromisoria arbitral en el propio contrato sometido a fedación. Igualmente, los corredores públicos pueden ofrecer en paquete la valuación de los bienes, servicios, derechos u obligaciones objeto de las operaciones de que vayan a dar fe. Y todo ello con la asesoría jurídica necesaria de por medio.

La función valuatoria desde luego representa un mercado potencial amplísimo. Recuérdese que el corredor es el único facultado como valuador universal "para estimar, cuantificar y valorar los bie

nes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente", según reza el texto legal. Es una función que amerita un amplio análisis por separado y que trasciende los alcances del presente trabajo.

Conforme crece y se desarrolla la nueva correduría pública, es de esperarse una progresiva especialización de los servicios. Esta puede darse por tipo de función, en materia de arbitraje, mediación, valuación y fe pública, pero más productivamente se daría por tipo de clientela, o una combinación de ambos aspectos. Por lo pronto, parece que las acciones bajo la nueva Ley están bien orientadas y el esfuerzo sostenido podrá dar frutos en un futuro próximo.

El reto y las oportunidades que representa esta nueva profesión para modernizar los servicios jurídicos al comercio son incalculables. Esperemos que los nuevos corredores públicos sabrán estar a la altura de los tiempos.

### Conclusiones

1. La nueva Ley Federal de Correduría Pública plantea objetivos de largo plazo para la prestación de los servicios de fedación y otros servicios jurídicos que provean certidumbre y agilidad a bajo costo a las transacciones en materia mercantil.

2. La correduría pública es una profesión antiquísima y la nueva legislación mantiene las características básicas de dicha figura jurídica.

3. Las nuevas funciones expresas para los corredores públicos son:

a) **la fedación pública plena en materia mercantil con**

**limitadas excepciones;**

b) **el arbitraje comercial entre proveedores y consumidores, y**

c) **la asesoría jurídica a los comerciantes.**

4. Implícitamente los corredores públicos también pueden ofrecer servicios de mediación y de conciliación en conflictos mercantiles.

5. Aunque es temprano para una evaluación de los resultados de la nueva ley, las estadísticas de

exámenes y aprobación indican hasta ahora un serio esfuerzo por elevar la calidad profesional de los servicios de correduría pública.

6. Las nuevas funciones de la correduría pública plantean un reto a los nuevos corredores para el desarrollo de la oferta de servicios jurídicos y del mercado para los mismos.

7. La nueva ley permite a los corredores públicos innovar en el posicionamiento y mezcla de antiguos y nuevos servicios ante su potencial clientela, para coadyuvar a la modernización del comercio en el país, por lo que el éxito dependerá de su propia creatividad.

